



COMUNE DI RONCELLO

Provincia di Monza e Brianza

SETTORE TECNICO

Piazza Don Gnocchi, 20877 Roncello_MB
comune.roncello@pec.regione.lombardia.it

**Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere
e delle opere da realizzare per -attrezzature pubbliche e di interesse generale,
previste dal Piano dei Servizi**

Relazione metodologica e operativa

arch. Massimiliano Innocenti (responsabile Settore tecnico)
geom. Fabio Gambarin (SUE)
30/9/2026

Sommario

PARTE PRIMA	3
1. Premessa.....	3
2. I riferimenti normativi generali in materia di monetizzazione delle aree destinate a servizi	3
2.1 La monetizzazione nella legislazione regionale lombarda.....	3
2.2. I servizi pubblici e di interesse pubblico nel PGT vigente di Roncello.....	4
2.3 Gli ulteriori atti amministrativi	7
3. Le competenze in materia di monetizzazione	7
PARTE SECONDA.....	8
4. I criteri di applicazione dell'istituto della monetizzazione del comune di Roncello: principi, modalità, procedure ...	8
4.1 Caratteri generali.....	8
4.2 Principi applicativi	8
4.3 Modalità di calcolo	9
4.4 Modalità operative	9
4.4.1 Determinazione del valore unitario dell'area (Vu).....	11
4.4.2 Esempio applicativo.....	11
4.4.3 Aggiornamento dei valori.....	11
4.4.4 Standard strategico negli ambiti di trasformazione.....	11
4.4.5 Soglie, arrotondamenti e casi di esclusione.....	12
4.4.6 Vincolo di destinazione dei proventi della monetizzazione	12
4.5 Modalità di calcolo dell'utilità economica.....	12
4.6 Criterio del costo di acquisizione di aree alternative (art. 46, comma 1, lettera a, LR 12/2005).....	13
4.7 Criteri per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali privati	13
4.7.1 Quadro normativo di riferimento	13
4.7.2 Quota monetizzabile.....	14
4.7.3 Condizioni di ammissibilità.....	14
4.7.4 Determinazione dell'importo	15
4.7.5 Regime autonomo del recupero dei sottotetti.....	15
4.7.6 Destinazione dei proventi.....	16
4.8 Criteri per la monetizzazione delle dotazioni alberate negli ambiti di trasformazione.....	16
4.8.1 Presupposto e i limiti di ammissibilità.....	16
4.8.2 Determinazione dell'importo	16
4.8.3 Destinazione dei proventi.....	17
4.9 Procedure applicative	17
4.9.1 Documentazione a corredo dell'istanza.....	17
4.9.2 Procedura nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati.....	17
4.9.3 Procedura negli interventi edilizi diretti	18
4.9.4 Versamento e rateizzazione	18

4.9.5 Garanzie nei mutamenti di destinazione d'uso	19
4.9.6 Efficacia, monitoraggio e revisione	19
Bibliografia	20
Allegato A	21
Allegato B	23

PARTE PRIMA

1. Premessa

Questo documento stabilisce la metodologia per la determinazione della monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale del Comune di Roncello, **che oggi non dispone di una regolamentazione applicativa**, nonostante i riferimenti contenuti negli artt. 9 e 46, comma 1, lettera a) della LR 12/2005 e nel PGT vigente, approvato nel 2013.

Per monetizzazione delle aree a standard qui si intende il corrispettivo in denaro che il soggetto attuatore versa al Comune in alternativa alla cessione delle aree destinate alle dotazioni territoriali, cioè alle attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, nell'ambito degli interventi edilizi e urbanistici ed eventualmente del costo per la realizzazione delle opere (ad es.: parcheggi).

La monetizzazione si può quindi intendere come una forma di compensazione della mancata cessione di aree e di opere dal soggetto attuatore al Comune.

2. I riferimenti normativi generali in materia di monetizzazione delle aree destinate a servizi

2.1 La monetizzazione nella legislazione regionale lombarda

La normativa nazionale, sia in campo urbanistico sia in materia di servizi pubblici, non prevede alcuna ipotesi alternativa alla cessione di aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

L'istituto si è affermato nella prassi amministrativa, dove è stato adottato come soluzione più idonea in rapporto alle singole situazioni: la dimensione delle aree da acquisire, la loro collocazione rispetto alla domanda, la sostenibilità della gestione.

In Lombardia la cornice normativa della monetizzazione è definita dalla LR 60/1977, *Norme di attuazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10 in materia di edificabilità dei suoli*, che ha disciplinato gli oneri di urbanizzazione introdotti dalla legge n. 10/1977.

L'art. 12, comma 1, lettera a) della LR 60/1977 stabilisce che *“la convenzione alla cui stipula è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi contemplati dai piani di lottizzazione (...) deve prevedere:*

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti (...) delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. 22 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, nella misura stabilita da quest'ultima norma, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei comuni prevedano misure più elevate; qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree”.*

Con la LR 9/1999, che ha introdotto e disciplinato i *programmi integrati di intervento* in attuazione dell'art. 16 della legge n. 179/1992, Regione Lombardia si è fatta promotrice di un approccio prestazionale agli standard urbanistici, prevedendo di soddisfare la quantità minima con una ampia gamma di possibilità:

- a. la cessione di aree esterne al perimetro dei programmi integrati di interventi, purché accessibili e fruibili;
- b. la monetizzazione della mancata cessione delle aree a standard, con impegno da parte del Comune ad acquisire fabbricati o aree individuati, da destinare alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici;
- c. l'impegno da parte dei soggetti attuatori a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, ossia a generare il cosiddetto *standard qualitativo*.

La LR 9/1999 ha introdotto per la prima volta il principio fondato sul fatto che è dalla trasformazione o dallo sviluppo della *città privata* che emergono plusvalori fondiari reali e che, con prelievi tributari applicati ai processi di trasformazione della *città privata*, è possibile finanziare lo sviluppo e la qualificazione della città *pubblica*, senza accedere a trasferimenti di risorse statali o regionali, riallocare risorse proprie sottratte ad altri impieghi o assumendo mutui ricorrendo a istituzioni finanziarie.

Con la successiva LR 12/2005, che ha riformato il quadro della pianificazione regionale della precedente LR 51/1975, abrogando la LR 60/1977, si è operato un ulteriore rafforzamento dell'istituto della monetizzazione, prevedendo che negli strumenti della pianificazione attuativa (compresi i programmi integrati di intervento, di cui all'art. 90 e sgg. e ai programmi di recupero urbano, art. 94), nonché nei permessi di costruire convenzionati (art. 28-bis del DPR 380/2001) compresi nel tessuto urbano consolidato e previsti dal piano delle regole (art. 10, comma 1, lettera e-bis), è obbligatoria la stipula di una convenzione urbanistica e che (art. 46):

- a. la convenzione deve prevedere la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi;
- b. qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree" (art. 46, comma 1, lettera a);
- c. i proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Un'ulteriore specificazione deriva dall'art. 42, comma 5 della stessa legge urbanistica regionale, che ne prevede l'applicazione anche nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso – tra quelle non esplicitamente escluse dalle norme del PGT – ad eccezione delle categorie funzionali di cui all'art. 23-ter del DPR 380/2001, ai sensi dell'art. 51, comma 1. In questo caso, deve essere previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale derivante dal cambio d'uso, che il soggetto attuatore si impegna a realizzare, con garanzia di fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa deve indicare la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione, essendo comunque consentita l'alternativa della loro monetizzazione.

La fideiussione deve garantire l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.

Un terzo campo di applicazione della monetizzazione riguarda gli interventi di **recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti**, di cui all'art. 63 e seguenti della LR 12/2005.

Nel caso sia prevista la realizzazione di nuove unità immobiliari, si deve prevedere il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale.

Dimostrata l'impossibilità di assolvere l'obbligo, il soggetto attuatore corrisponde al Comune una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di parcheggio da reperire, che il Comune destina alla realizzazione di parcheggi pubblici.

L'art. 9 della stessa legge assegna al Piano dei servizi – la componente del Piano di governo del territorio che si occupa della città pubblica – l'individuazione *"della dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'art. 46, comma 1 lettera a)"*.

L'art. 90 (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale) stabilisce al comma 4, per i programmi integrati di intervento: che *"è consentita la monetizzazione della dotazione di cui al comma 1 soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico"*.

Al comma 5 dello stesso art. 90 si specifica che *"nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46, la convenzione di cui all'articolo 93 deve contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel Piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano"*. "

2.2. I servizi pubblici e di interesse pubblico nel PGT vigente di Roncello

Il Comune di Roncello è dotato di Piano di governo del territorio, approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 36 del 17/9/2013, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 6/11/2013.

Nel PGT di Roncello i servizi pubblici sono disciplinati dal Piano dei servizi, le cui norme di attuazione definiscono i contenuti di dettaglio del sistema della città pubblica, costituita *"dagli ambiti destinati ad attrezzatura pubbliche o di interesse pubblico generale (...). Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi. Sono altresì servizi pubblici i servizi e le attrezzature, anche private, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso e redatti in conformità alle indicazioni contenute nella normativa del presente piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati"* (art. 1.1)

L'art. 1.8 specifica che *"la dotazione di aree per servizi negli interventi di carattere privato deve essere accertata ogni qualvolta si verifichino le seguenti condizioni:*

- **attuazione degli ambiti di trasformazione;**

- **cambi di destinazione d'uso** di slp maggiori di 150 mq di immobili della città storica o consolidata, con o senza opere edilizie, che comportino incremento del fabbisogno di aree per servizi, emergente dalla differenza tra la nuova funzione e quella precedentemente risultante dalla documentazione storica;
- **interventi di ristrutturazione edilizia**, con demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione all'interno del nucleo storico o del tessuto consolidato che prevedano destinazioni diverse dalla residenza”.

L'art. 1.9 definisce le quantità di fabbisogno generato dai diversi interventi, derivanti dalle funzioni previste.

“Le aree per servizi sono dimensionate in base alle funzioni insediate secondo le seguenti percentuali:

- *il 75% della superficie lorda di pavimento per gli interventi residenziali;*
- *il 25% della superficie coperta per gli interventi industriali;*
- *il 100% della superficie di vendita per gli interventi commerciali fino a 1.500 mq;*
- *il 75% della superficie di vendita per gli esercizi di vicinato”.*

Infine, l'art. 1.10 regola la monetizzazione delle aree per servizi, richiamando di fatto i principi enunciati dalla LR 12/2005:

“In caso di evidente e dimostrata impossibilità di reperire aree a standard all'interno della Superficie territoriale o fondiaria di intervento, ovvero nel caso in cui l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione comunale, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, potrà prevederne la monetizzazione.

Le schede degli ambiti di trasformazione possono prevedere una superficie minima delle aree per servizi da cedere obbligatoriamente.

Il valore per la monetizzazione delle aree per servizi è definito dalla legge regionale n. 12 del 2005, come somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

*I piani attuativi o permessi di costruire convenzionati che prevedono il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi, devono essere integrati **dalla valutazione peritale dell'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione**, cioè la determinazione della differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito.*

È possibile il riferimento al costo di acquisizione di altre aree, comparabili per posizione, destinazione e superficie, solo quando questo sia superiore alla valutazione dell'utilità economica”.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione del Documento di piano, è l'elaborato *DP4_3 – Schede degli ambiti di trasformazione* a dettagliare le dotazioni minime di aree per servizi da garantire.

Definizione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi.

Sono altresì servizi pubblici i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso e redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati.

Aree per servizi

Sono le aree da destinare a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale già di proprietà della Pubblica Amministrazione o che dovranno essere cedute alla Pubblica amministrazione o asservite all'uso pubblico in caso di:

1. *attuazione degli ambiti di trasformazione*
2. *cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica o consolidata che comportino incremento del fabbisogno di aree per servizi;*
3. *interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione all'interno della città storica o consolidata che prevedano destinazioni diverse dalla residenza.*

La dotazione di servizi deve essere reperita all'interno della superficie territoriale o fondiaria dell'intervento.

Potrà essere monetizzata secondo il valore economico definito dal Piano dei Servizi.

La monetizzazione è consentita solo in caso di evidente e dimostrata impossibilità di reperimento o se previsto dalla scheda d'ambito.

Le aree per servizi sono dimensionate in base alle funzioni insediate secondo le seguenti percentuali:

- *il 75% della superficie lorda di pavimento per gli interventi residenziali;*

- il 25% della superficie coperta per gli interventi industriali;
- il 100% della superficie di vendita per gli interventi commerciali fino a 1.500 mq e degli interventi direzionali;
- il 75% della superficie di vendita per gli esercizi di vicinato.

Si definisce superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione uffici e servizi.

In caso di cambi di destinazione d'uso di superfici maggiori di 150 mq, con o senza opere edilizie, il dimensionamento avviene per differenza tra la nuova funzione e quella precedentemente risultante dalla documentazione storica.

Standard strategico

Sono attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale che l'Amministrazione comunale può richiedere agli operatori privati titolari di aree di trasformazione previste dalle schede d'ambito del documento di piano.

E definibile quale valore economico minimo e aumentabile in fase di concertazione di 15 €/mq di SLP realizzabile, se non diversamente indicato nelle schede descrittive gli Ambiti di trasformazione.

Il fondo aree verdi

Le nuove edificazioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto sono soggette alla maggiorazione del contributo di costruzione da destinare alla costituzione di un fondo regionale vincolato a interventi forestali e d'incremento della naturalità.

Le schede d'ambito ed il piano delle regole ne definiscono l'applicazione secondo i criteri regionali.

Nella sezione *Norme: indici urbanistici* dello stesso elaborato DP4.3, si specificano ulteriori categorie di opere da garantire.

La prima riguarda le **dotazioni minime di alberature nelle superfici permeabili**, dove *“almeno la metà della superficie permeabile (Sp) deve essere sistemata a verde e piantumata con un albero d'alto fusto ogni 100 mq di Sp, di circonferenza minima di 18 cm misurata ad un metro di altezza”*.

La seconda riguarda gli **spazi minimi per parcheggi privati negli ambiti di trasformazione**:

Nelle nuove costruzioni, negli interventi di demolizione e ricostruzione e, ove ammesso, in caso di risanamento conservativo degli edifici esistenti a carattere residenziale, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi (box e/o posti auto) quantificati nella misura di 1mq ogni 1,56 mq di SLP con un minimo di un posto auto coperto o scoperto per ogni unità abitativa.

Negli edifici con destinazione diversa dalla residenza devono essere riservati appositi spazi per parcheggi (box e/o posti auto) quantificati nella misura di 1 mq ogni 20 mq di SLP.

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Il tema degli **spazi minimi per parcheggi privati** è anche oggetto del Piano delle regole, nell'art. 6.3 del repertorio delle definizioni e delle norme (Delibera Consiglio comunale n. 27 del 25/11/2015):

Nelle nuove costruzioni, negli interventi di demolizione e ricostruzione e, ove ammesso, in caso di risanamento conservativo degli edifici esistenti a carattere residenziale, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi (box e/o posti auto) quantificati nella misura di 1mq ogni 1,56 mq di SLP con un minimo di un posto auto coperto o scoperto per ogni unità abitativa.

Negli edifici con destinazione diversa dalla residenza devono essere riservati appositi spazi per parcheggi (box e/o posti auto) quantificati nella misura di 1 mq ogni 20 mq di SLP.

In ogni caso le misure degli spazi per parcheggi, come sopra indicate, devono intendersi comprensive dei relativi corselli e degli spazi di manovra.

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Per gli interventi su edifici esistenti che modificano la destinazione d'uso e/o funzionale, con e senza opere edilizie, comportanti un incremento del carico urbanistico, deve essere reperita la superficie a parcheggio ai sensi della L. n. 122/1989 e s.m.i., ricomprendendo nel calcolo corselli e spazi di manovra.

Nel caso di suddivisione di unità abitative in più alloggi, anche senza aumento di volume e superficie, deve essere garantito almeno un posto macchina per ciascuno degli alloggi aggiunti rispetto a quelli preesistenti.

Qualora per gli interventi su edifici esistenti sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo sopra enunciato, sarà ammessa la monetizzazione delle superfici a parcheggio in luogo del loro reperimento.

2.3 Gli ulteriori atti amministrativi

Due ulteriori atti comunali incidono, anche indirettamente, sulla disciplina della monetizzazione:

- a. La deliberazione di giunta comunale n. 15 del 10/3/2025 ha aggiornato la mappatura delle aree edificabili in adeguamento al PGT vigente e determinato i valori venali medi unitari delle aree edificabili, anche ai fini degli accertamenti tributari IMU per l'annualità 2018.
- b. La deliberazione di giunta comunale n. 52 del 16/7/2025 ha approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le tariffe per il contributo sullo smaltimento rifiuti per le aree produttive, nonché i criteri di applicazione, sulla base delle variazioni ISTAT intercorse nel periodo di riferimento (dicembre 2021– aprile 2025).

3. Le competenze in materia di monetizzazione

La definizione dei criteri per la determinazione dei valori della monetizzazione rientra nella competenza della giunta comunale, in applicazione del criterio di residualità dell'art. 48, comma 2 del D.lgs. 267/2000, non figurando tale materia tra gli atti fondamentali riservati al consiglio dall'art. 42, comma 2.

Alla stessa conclusione conduce la LR 12/2005, che assegna alla giunta l'approvazione delle convenzioni accessive dei piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati in tutti i casi di interventi conformi al PGT: è in quella sede che si regolano le modalità di cessione delle aree pubbliche e le eventuali alternative, ovvero le monetizzazioni. I riferimenti specifici sono:

- a. l'art. 14, comma 1, che attribuisce alla giunta l'adozione dei piani attuativi e delle loro varianti conformi alle previsioni degli atti di PGT, e il comma 1-bis dello stesso articolo, che assegna alla giunta l'approvazione della convenzione del permesso di costruire convenzionato, avente i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46;
- b. l'art. 46, comma 1, lettera a), che rimette alla convenzione la previsione della monetizzazione in alternativa totale o parziale alla cessione, con la somma commisurata all'utilità economica conseguita e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;
- c. l'art. 33, comma 1, lettera f), che assoggetta al permesso di costruire convenzionato gli interventi ivi indicati previa approvazione della convenzione da parte della giunta comunale.

Se la giunta è competente ad approvare l'atto che dispone la monetizzazione nel singolo caso, a maggior ragione lo è a fissarne in via generale e preventiva i criteri: l'atto di indirizzo segue la competenza dell'atto applicativo, e la predeterminazione dei valori non sottrae alla giunta alcuna valutazione, ma la esercita una volta per tutte in forma trasparente e uguale per tutti gli operatori.

Nello stesso senso si è orientata la prassi dei comuni lombardi. Da ultimo il Comune di Milano, con deliberazione di giunta comunale n. 1512 del 6/12/2024, che ha approvato i criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei servizi, motivando espressamente la competenza della giunta con il fatto che è questo l'organo cui compete l'approvazione delle convenzioni accessive ai piani attuativi e ai permessi di costruire convenzionati. Analogamente, tra gli altri, si cita il caso del Comune di Cinisello Balsamo, che ha proceduto con deliberazione di giunta comunale n. 108 del 10/4/2014, con valori sempre aggiornati con successive determinazioni dirigenziali.

Restano ferme le competenze del consiglio comunale sugli atti di pianificazione, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b) del D.lgs. 267/2000: sono il PGT e le sue varianti a stabilire la dotazione dovuta, i casi in cui la cessione è prescritta come obbligatoria e quelli in cui la monetizzazione è ammessa. I criteri approvati dalla giunta operano all'interno di quel quadro e non possono modificarlo. Ove il Comune intendesse disciplinare la materia con regolamento, la competenza spetterebbe al consiglio ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera a); si è qui preferito lo strumento dei criteri applicativi, più adatto agli aggiornamenti periodici dei valori.

Approvati i criteri, in fase operativa l'ammissibilità della monetizzazione e la determinazione dell'importo nei singoli procedimenti sono disposte con determinazione del responsabile del Settore Tecnico, ai sensi dell'art. 107, comma 3, lettera f) del D.lgs. 267/2000, che attribuisce ai dirigenti i provvedimenti che presuppongono accertamenti e valutazioni anche discrezionali, nel rispetto dei criteri predeterminati da atti generali di indirizzo (in questo caso i criteri)

La giunta torna competente soltanto nei casi non riconducibili ai criteri, secondo quanto precisato al successivo paragrafo 4.9.3.

L'adozione di criteri predeterminati e periodicamente aggiornati risponde infine a un'esigenza di tutela dell'ente.

In tal senso, si richiama la Corte dei Conti, sezione giurisdizionale per il Piemonte, con sentenza n. 56 del 16/4/2012, che ha affermato la responsabilità amministrativa dell'assessore all'urbanistica e del responsabile del servizio urbanistica di un Comune per le monetizzazioni liquidate senza applicare l'aggiornamento dei valori prescritto dalla deliberazione comunale in materia e, in un caso, in base a un corrispettivo privo di qualsiasi motivazione. La pronuncia rileva che la determinazione del corrispettivo deve fondarsi su elementi oggettivi e uniformi e non su valori di mercato risalenti nel tempo; che l'eventuale assenza di una tariffa comunale prestabilita impone un'istruttoria tanto più rigorosa e motivata; e che il compito di dare compiuta disciplina alla materia non può considerarsi competenza esclusiva degli uffici tecnici o amministrativi, spettando agli organi di governo l'adozione degli atti generali di indirizzo cui l'art. 107, comma 3 del D.lgs. 267/2000 subordina l'esercizio della competenza dirigenziale.

PARTE SECONDA

4. I criteri di applicazione dell'istituto della monetizzazione del comune di Roncello: principi, modalità, procedure

4.1 Caratteri generali

Le norme vigenti prevedono che il ricorso alla monetizzazione debba essere individuato in sede di pianificazione attuativa e regolato nella corrispondente convenzione urbanistica.

Possono però presentarsi casi in cui le aree di cessione non sono individuate dagli atti del PGT, né dal Piano dei servizi, né dalle schede degli ambiti di trasformazione allegati al Documento di piano, né dai piani attuativi previsti dal Piano delle regole.

Oppure, i casi in cui il soggetto attuatore propone una diversa articolazione delle aree pubbliche, pur rispettando le prescrizioni del PGT su localizzazione dei servizi e quantità minime da garantire in loco.

Compito di questa sezione del documento è definire un coordinato sistema di regole per poter applicare in maniera organica e strutturata l'istituto della monetizzazione nel territorio comunale di Roncello, esplicitando i principi applicativi, i criteri operativi e le procedure codificate.

4.2 Principi applicativi

Per consentire il raggiungimento degli obiettivi generali del PGT vigente e per migliorare l'assetto insediativo nonché la più efficace distribuzione delle urbanizzazioni primarie e secondarie nel territorio comunale, è consentito il ricorso alla monetizzazione alternativa alla cessione, in presenza di almeno una delle condizioni elencate.

Nel caso di interventi indiretti (pianificazione attuativa):

- a. la consistenza delle aree di cessione non è ritenuta adeguata rispetto al servizio che deve essere realizzato;
- b. la localizzazione delle aree di cessione è interclusa tra aree private o non adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
- c. l'area di cessione presenta una conformazione tale da condizionare la realizzazione e la fruizione del servizio: giacitura irregolare, rapporti dimensionali incongrui, frazionamento in porzioni non utilizzabili autonomamente, ecc.;
- d. la presenza di servitù, impianti tecnologici, fasce di rispetto e vincoli che ne condizionano l'impiego;
- e. dimensione, collocazione, caratteristiche dell'area di cessione sono tali da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico del Comune.

Possono essere valutate alternative esterne al perimetro del comparto di intervento, purché le soluzioni individuate siano accessibili e fruibili dal comparto di intervento.

L'estensione della superficie delle aree o degli immobili reperiti all'esterno del comparto deve essere commisurata al valore economico delle aree o degli immobili da cedere interne al comparto.

Nel caso di interventi diretti (PdC o SCIA) convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, il ricorso alla monetizzazione è consentito nei seguenti casi:

- a. è dimostrata l'impossibilità alla realizzazione per dimensioni e/o organizzazione distributiva delle aree da destinare a standard, in particolare a parcheggi pubblici o a verde all'interno dell'area dell'intervento;
- b. dimensione, collocazione, caratteristiche dell'area di cessione sono tali da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico del Comune;
- c. la collocazione delle aree di cessione condiziona l'agevole fruibilità e accessibilità dalla rete della viabilità esistente.

Il ricorso alla monetizzazione costituisce in ogni caso una facoltà del Comune e non un diritto del soggetto attuatore: la sua ammissibilità è valutata dall'ente con motivato apprezzamento dell'interesse pubblico, in coerenza con le previsioni del Piano dei servizi, con il Programma triennale delle opere pubbliche e con la sostenibilità gestionale dei servizi da realizzare.

La monetizzazione non è ammessa:

- a. quando le aree da cedere sono espressamente individuate e prescritte come obbligatorie dalle schede degli ambiti di trasformazione dell'elaborato DP4_3 o dal Piano dei servizi, salvo motivata variante;
- b. quando sono previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico per la quota di parcheggi pubblici ritenuta necessaria dal Comune, ai sensi dell'art. 90, comma 4 della LR 12/2005.

Accertata l'ammissibilità della monetizzazione, si procede alla quantificazione dei relativi importi secondo i due criteri generali illustrati nel paragrafo che segue.

4.3 Modalità di calcolo

Per la quantificazione del valore assegnato alla mancata cessione si assumono i due criteri stabiliti dall'art. 46, comma 1, lettera a) della LR 12/2005.

Il primo criterio impone che **la somma sia commisurata all'utilità economica conseguita** per effetto della mancata cessione delle aree.

Il secondo criterio stabilisce che **la somma non sia inferiore al costo di acquisizione di aree assimilabili a quelle non cedute**; tale criterio opera come norma di chiusura e si applica solo quando il primo criterio dà un risultato inferiore alla soglia fissata.

L'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione è necessariamente variabile, derivando da fattori che sono in grado di influenzarla: la posizione dell'area nell'ambito urbano (es. centrale o periferica), la distanza dai servizi essenziali, la presenza di vincoli (es. servitù), ma anche indici, destinazioni funzionali e tipologie edilizie ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti, ecc.

Di conseguenza, non è possibile stabilire un parametro unico e invariabile, per tutti i comparti, anche se ricadenti in una stessa zona urbanistica omogenea.

Secondo la giurisprudenza, di fronte a fattispecie che richiedono un valore di scambio ogni volta diverso, è illegittima la deliberazione comunale che determini tale somma di tipo generalizzato.

Per il Comune di Roncello, il Piano dei servizi vigente stabilisce già (art. 1.10), le modalità di calcolo per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati: la monetizzazione è integrata dalla valutazione peritale dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, determinata come differenza tra il valore del comparto senza aree pubbliche e il valore del comparto con le aree cedute a titolo gratuito.

Il costo di acquisizione di altre aree comparabili per posizione, destinazione e superficie rileva solo quando è superiore a tale valutazione.

Rimangono invece da definire le modalità di applicazione del principio della monetizzazione nelle fattispecie non espressamente disciplinate dal Piano dei servizi, e in particolare:

- a. i **cambi di destinazione d'uso con incremento di superficie lorda**, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione che prevedano destinazioni diverse dalla residenza, attuati con titolo edilizio diretto
- b. i **cambi di destinazione d'uso senza incremento di superficie lorda**, di cui all'art. 42, comma 5 della LR 12/2005 e all'art. 1.8 delle norme del Piano dei servizi;
- c. il **mancato reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali privati** prescritti dall'art. 6.3 del Repertorio delle definizioni e delle norme;
- d. il **mancato reperimento delle dotazioni alberate** prescritte negli ambiti di trasformazione dall'elaborato DP4_3;
- e. il **recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti**, per la quota di parcheggi pertinenziali non reperibile, ai sensi dell'art. 64, comma 3 della LR 12/2005.

Sono in ogni caso esclusi dalla monetizzazione i mutamenti di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari che l'art. 23-ter, comma 1-quater del DPR 380/2001, come modificato dal DL 69/2024, esonera dall'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi e dalla dotazione minima di parcheggi (paragrafo 4.4.5, lettera d).

A tali fattispecie si applicano i criteri operativi definiti al successivo paragrafo 4.4, fondati sul valore di acquisizione dell'area — corrispondente al valore venale del bene ai sensi dell'art. 37, comma 1 del DPR 327/2001 — assunto quale valore minimo inderogabile per effetto del secondo criterio dell'art. 46 della LR 12/2005.

Nel caso dei piani attuativi, dei programmi integrati di intervento e dei permessi di costruire convenzionati, il valore della monetizzazione è invece sempre determinato attraverso la perizia estimativa dell'utilità economica prescritta dall'art. 1.10 del Piano dei servizi e non può comunque risultare inferiore ai valori minimi definiti al paragrafo 4.4, riferiti alla superficie lorda esistente oggetto di mutamento d'uso e alla nuova superficie lorda prevista.

4.4 Modalità operative

I criteri operativi traducono i principi sopra richiamati in regole di calcolo applicabili a ciascuna fattispecie, distinguendo due modalità di determinazione del valore.

La prima modalità — la **stima peritale dell'utilità economica** — è obbligatoria per gli interventi attuati mediante pianificazione attuativa, programmi integrati di intervento e permessi di costruire convenzionati, per i quali il Piano dei servizi prescrive già all'art. 1.10 la valutazione della differenza tra il valore del comparto in assenza di aree pubbliche e il valore del comparto con le aree cedute a titolo gratuito.

La seconda modalità — il **costo di acquisizione di aree di eguale consistenza** — opera come criterio di chiusura e come valore

minimo inderogabile, e viene applicata in via diretta nelle fattispecie di minore complessità, nelle quali la stima peritale risulterebbe sproporzionata rispetto all'entità dell'intervento e al fabbisogno di congruaggio generato.

La tabella che segue riassume i criteri applicabili a ciascuna fattispecie, assumendo:

- **M** = valore della monetizzazione (€)
- **Sm** = superficie delle aree per servizi dovuta ai sensi dell'art. 1.9 del Piano dei servizi e non ceduta, (mq);
- **Sp** = superficie degli spazi per parcheggi prescritta e non reperita, (mq);
- **Vu** = valore unitario dell'area, (mq);
- **Cc** = costo unitario di costruzione del parcheggio pubblico a raso, di cui al paragrafo 4.7.4, (mq);
- **Cb** = costo base di costruzione di cui all'art. 48 della LR 12/2005, (mq);
- **SpC** = quota della dotazione di parcheggi pertinenziali eccedente la dotazione minima di legge e non reperita, di cui al paragrafo 4.7.2, (mq);
- **n** = numero di alberi d'alto fusto non messi a dimora;
- **Ca** = costo unitario di fornitura e messa a dimora di un albero d'alto fusto della circonferenza prescritta, comprensivo delle cure colturali di garanzia dell'attecchimento, di cui al paragrafo 4.8, (€/albero)
- **Vt / At** = valore unitario dell'area trasformata, determinato con la perizia estimativa di cui al paragrafo 4.5, (€/mq);
- **SL** = superficie lorda realizzabile nell'ambito di trasformazione, (mq);
- **It / I2013** = rapporto tra l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale alla data della proposta e il medesimo indice al mese di novembre 2013, di cui al paragrafo 4.4.4.

<i>Fattispecie</i>	<i>Criterio di determinazione</i>	<i>Espressione di calcolo</i>
1. Piani attuativi, programmi integrati di intervento e permessi di costruire convenzionati (art. 28-bis DPR 380/2001)	Utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, accertata con perizia estimativa (art. 1.10 PdS; art. 46 c. 1 lett. a LR 12/2005), con valore minimo pari al costo di acquisizione di aree di eguale consistenza	$M = Sm \times Vt / At$, con $M \geq Sm \times Vu$
2. Cambi di destinazione d'uso senza incremento di SL (oltre 150 mq, art. 1.8 PdS)	Costo di acquisizione dell'area corrispondente al fabbisogno di congruaggio	$M = Sm \times Vu$
3. Cambi di destinazione d'uso con incremento di SL e interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione con destinazioni diverse dalla residenza, attuati con titolo diretto	Costo di acquisizione dell'area corrispondente al fabbisogno generato	$M = Sm \times Vu$
4. Mancato reperimento dei parcheggi pertinenziali privati (art. 6.3 Repertorio, come rettificato dalla deliberazione di consiglio comunale n. 27/2015)	Costo di acquisizione dell'area sommato al costo di costruzione del parcheggio non reperito, limitatamente alla quota eccedente la dotazione minima di legge	$M = SpC \times (Vu + Cc)$
5. Recupero a fini abitativi dei sottotetti: parcheggi pertinenziali non reperibili (art. 64 c. 3 LR 12/2005)	Costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, come prescritto dall'art. 64, comma 3 della LR 12/2005 (paragrafo 4.7.5)	$M = Sp \times Cb$
6. Dotazioni alberate prescritte negli ambiti di trasformazione (DP4_3, Norme: indici urbanistici)	Costo di fornitura, messa a dimora e cure colturali di garanzia dell'attecchimento degli esemplari non piantumati	$M = n \times Ca$
7. Standard strategico negli ambiti di trasformazione (schede DP4_3)	Valore economico minimo stabilito dal PGT, incrementabile in sede di concertazione e aggiornato con la variazione dell'indice ISTAT dal 2013 (paragrafo 4.4.4)	$M = SL \times 15,00 \text{ €/mq} \times It / I2013$

4.4.1 Determinazione del valore unitario dell'area (Vu)

Il valore unitario dell'area esprime il costo di acquisizione di aree di eguale consistenza e costituisce, ai sensi dell'art. 46 della LR 12/2005, il valore minimo inderogabile della monetizzazione.

Tale valore non può essere assunto in via diretta dai prezzi di mercato degli immobili, che esprimono il valore del prodotto edilizio finito e non quello del suolo. Esso va invece ricondotto alla capacità edificatoria che il PGT riconosce all'area e all'incidenza percentuale che il suolo assume sul valore del prodotto realizzabile.

Il Comune dispone già dei valori venali medi unitari delle aree edificabili, anche ai fini degli accertamenti tributari IMU, determinati tramite stima o aggiornamento ISTAT.

Si assume come valore unitario dell'area (**Vu**) l'ultimo valore venale medio unitario delle aree edificabili formalmente determinato dalla giunta comunale ai fini IMU per la zona e la destinazione dell'intervento, aggiornato come previsto al successivo paragrafo 4.4.3.

La scelta è coerente con il criterio di legge. Il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU è il valore venale in comune commercio (art. 1, comma 746 della legge n. 160/2019), cioè la stessa grandezza che l'art. 37, comma 1 del DPR 327/2001 assume per l'indennità di espropriazione delle aree edificabili; esso incorpora già la capacità edificatoria riconosciuta dal PGT, la destinazione d'uso consentita e la collocazione dell'area. Trattandosi inoltre di valori formalmente accertati dall'amministrazione, non sarebbe coerente attribuire alla medesima area, come costo di acquisizione, un valore diverso da quello che il Comune stesso ha determinato ai fini impositivi.

I valori, articolati per zona e destinazione prevalente, sono riportati nell'Allegato A alla presente relazione e costituiscono i valori minimi inderogabili richiamati nei paragrafi successivi.

Quando l'area non ceduta ricade in una zona per la quale l'Allegato A non individua un valore, si applica il valore stabilito per la zona omogenea più prossima per destinazione, indice di edificabilità e collocazione rispetto al sistema urbano, con motivazione espressa nell'atto di determinazione.

4.4.2 Esempio applicativo

A titolo esemplificativo, per un intervento di nuova costruzione nel tessuto consolidato destinato a esercizio di vicinato, con superficie di vendita di 200 mq, attuato con titolo edilizio diretto e senza reperimento di aree per servizi (fattispecie 3 della tabella del paragrafo 4.4):

- a. dotazione dovuta ai sensi dell'art. 1.9 del Piano dei servizi: 75% della superficie di vendita, pari a 150 mq (Sm);
- b. valore unitario dell'area della zona di intervento: Vu, desunto dall'Allegato A di cui al paragrafo 4.4.1;
- c. importo della monetizzazione: $M = 150 \times Vu$; con un valore Vu di 100 €/mq, assunto a soli fini illustrativi:

$$\underline{M = 15.000 \text{ €}}$$

4.4.3 Aggiornamento dei valori

I valori unitari di cui al paragrafo 4.4.1 sono verificati e aggiornati con cadenza annuale.

L'aggiornamento è disposto con determinazione del responsabile del Settore Tecnico, in applicazione dei criteri approvati dalla giunta comunale e senza necessità di un nuovo atto deliberativo, mediante il recepimento dei valori venali delle aree edificabili eventualmente rideterminati dalla giunta comunale ai fini IMU ovvero, in mancanza, mediante applicazione della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Il risultato è arrotondato all'euro per mq e la tabella aggiornata è pubblicata sul sito istituzionale del Comune.

In assenza di aggiornamento restano in vigore i valori precedentemente determinati.

All'intervento si applicano i valori vigenti alla data di presentazione dell'istanza. Qualora il versamento intervenga oltre dodici mesi da tale data, l'importo è rideterminato con i valori vigenti al momento del versamento.

4.4.4 Standard strategico negli ambiti di trasformazione

Lo standard strategico non costituisce monetizzazione di aree non cedute, ma un concorso aggiuntivo alla realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, che il Comune chiede agli operatori degli ambiti di trasformazione, applicando il PGT secondo le schede dell'elaborato DP4_3 (paragrafo 2.2). È compreso nella tabella del paragrafo 4.4 perché, quando non è assolto con la realizzazione diretta di opere pubbliche, si traduce in un corrispettivo in denaro, da determinare con criterio certo.

Il PGT ne fissa il valore economico minimo in 15,00 €/mq di superficie lorda realizzabile, incrementabile in sede di concertazione.

Poiché l'importo è espresso a valori del 2013, esso è aggiornato alla data di presentazione della proposta di piano attuativo in base alla variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, assumendo come base il mese di novembre 2013, di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione del PGT:

$$M = SL \times 15,00 \text{ €/mq} \times It / I_{2013}$$

dove

- **SL** è la superficie lorda realizzabile nell'ambito,
- **It** l'ultimo indice disponibile alla data di presentazione della proposta
- **I₂₀₁₃** l'indice di novembre 2013.

Il risultato è arrotondato all'euro.

Resta ferma la facoltà del Comune di concordare un valore superiore, in relazione alle attrezzature da realizzare e al beneficio che l'operatore trae dalla trasformazione.

Lo standard strategico si aggiunge alla dotazione di aree per servizi dovuta ai sensi dell'art. 1.9 del Piano dei servizi e alla sua eventuale monetizzazione e non ne costituisce alternativa.

4.4.5 Soglie, arrotondamenti e casi di esclusione

Gli importi determinati in applicazione dei criteri sopra esposti sono arrotondati all'euro. Le superfici sono arrotondate al metro quadrato e il numero degli alberi all'unità superiore.

Non si dà luogo a monetizzazione quando il fabbisogno di congruaggio risultante dal calcolo sia inferiore a 1 mq, ovvero quando l'importo determinato risulti di entità tale da rendere l'onere di riscossione non proporzionato; la relativa soglia è fissata dalla deliberazione di approvazione dei criteri.

Sono in ogni caso esclusi dall'obbligo di monetizzazione, in quanto esentati dalla legge o per la natura pubblica dell'intervento:

- a. gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti con superficie lorda fino a 40 mq, costituenti pertinenza di unità immobiliari a essi direttamente collegate, se prima casa, ai sensi dell'art. 64, comma 7-bis della LR 12/2005;
- b. gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi, ai sensi dell'art. 64, comma 4 della LR 12/2005;
- c. gli interventi eseguiti direttamente da enti pubblici per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici;
- d. i mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari di cui all'art. 23-ter, comma 1-ter del DPR 380/2001, alle condizioni del comma 1-quater dello stesso articolo, introdotti dal DL 69/2024 convertito dalla legge n. 105/2024 e recepiti dalla LR 20/2024; resta dovuto, ove previsto, il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

4.4.6 Vincolo di destinazione dei proventi della monetizzazione

I proventi delle monetizzazioni sono introitati in apposita voce di entrata del bilancio comunale, con vincolo di destinazione alla realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, secondo quanto stabilito dall'art. 46, comma 1, lettera a) della LR 12/2005.

Nel caso dei programmi integrati di intervento, la convenzione di cui all'art. 93 della LR 12/2005 deve contenere l'impegno del Comune a impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel Piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano, ai sensi dell'art. 90, comma 5.

Le somme corrisposte per il mancato reperimento degli spazi per parcheggi sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, come espressamente prescritto dall'art. 64, comma 3 della LR 12/2005 per gli interventi di recupero dei sottotetti.

4.5 Modalità di calcolo dell'utilità economica

L'art. 46 comma 1 lett. a della LR 12/2005 stabilisce innanzitutto che il giusto ristoro per l'alternativa alla cessione gratuita di aree a standard deve essere commisurato all'utilità economica conseguita dal soggetto attuatore per effetto della mancata cessione.

Va cioè attribuito un valore economico alle aree che restano nella disponibilità del soggetto attuatore in luogo della cessione al Comune.

Secondo la giurisprudenza (TAR Lombardia, Milano, sez. II, n. 3280 del 30/7/2010) l'art. 46 della LR 12/2005 mira al pagamento di "una somma di denaro che sia d'importo tale da realizzare l'equivalenza delle due soluzioni (cessione aree e monetizzazione) sia per l'amministrazione comunale sia per il privato".

L'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree può rappresentarsi in situazioni anche molto diverse tra

loro e dipendere da variabili diverse, come le caratteristiche dell'ambito di applicazione del piano attuativo/permesso di costruire, l'indice di edificabilità, le funzioni e le tipologie ammesse ma anche le caratteristiche estrinseche, come la distanza dai servizi essenziali dell'area, la collocazione rispetto al sistema urbano, la presenza di servitù, la necessità di realizzare bonifiche dei suoli, ecc.

Per questo motivo, non è possibile stabilire a priori un valore unico e invariabile per tutti i comparti di trasformazione, anche quando ricadono in zone urbanistiche omogenee.

Di fronte a fattispecie che richiedono una verifica ogni volta diversa, il valore economico della monetizzazione non può essere deliberato in via generale e una volta per tutte.

Come riferimento generale, indicativo non prescrittivo, si assume come formula di calcolo la seguente espressione:

$$V_t = (V_{pf} - (K+P))/q^n$$

dove:

- **V_t**: valore complessivo dell'area trasformata
- **V_{pf}**: valore del bene trasformato prevedibile commerciale;
- **K**: costo globale della trasformazione;
- **P**: profitto d'impresa;
- **q**: (1 + r);
- **n**: arco temporale della realizzazione

Il valore di "r" in (1+r) coincide con il costo del denaro, ovvero il tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria.

Il valore "n" coincide con il tempo di realizzazione dell'opera espresso in anni.

Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione di porzioni vendibili dell'intervento.

Il valore unitario dell'area è dato dal rapporto tra il Valore complessivo dell'area trasformata (**V_t**) e la superficie territoriale oggetto della trasformazione [cioè: monetizzazione = **V_t/A_t (area territoriale) = €/mq**].

Per valore del bene trasformato prevedibile commerciale (**V_{pf}**), di tipo immobiliare, si assume il prezzo di vendita dell'edilizia rilevabile sul mercato immobiliare nell'ambito di riferimento e secondo le funzioni ed i vincoli d'uso attinenti al piano attuativo, al programma integrato d'intervento o al permesso di costruire convenzionato.

4.6 Criterio del costo di acquisizione di aree alternative (art. 46, comma 1, lettera a, LR 12/2005)

L'art. 46 della LR 12/2005 non si limita a commisurare la somma all'utilità economica: precisa, come criterio subordinato, che essa non sia inferiore al costo di acquisizione di aree simili a quelle non cedute, assunto come valore minimo inderogabile.

Il criterio opera come dispositivo di chiusura e si applica quando il valore economico stimato risulta inferiore al costo di acquisizione di un'area di uguale consistenza.

Il costo di acquisizione coincide perciò con il valore di espropriazione, cioè con il valore venale del bene, e si determina secondo le modalità di calcolo dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità di cui all'art. 37, comma 1 del DPR 327/2001.

Per il Comune di Roncello, tale valore è assunto pari ai valori venali medi unitari delle aree edificabili approvati dalla giunta comunale ai fini IMU, riportati nell'Allegato A e aggiornati secondo quanto stabilito al precedente paragrafo 4.4.3.

L'applicazione di questo criterio non esclude, nei casi in cui la stima peritale sia prescritta, l'obbligo di procedere alla valutazione dell'utilità economica: il costo di acquisizione opera come soglia minima e non come criterio sostitutivo, e trova applicazione esclusiva soltanto nelle fattispecie individuate dalla tabella del paragrafo 4.4.

4.7 Criteri per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali privati

4.7.1 Quadro normativo di riferimento

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali è fissata dall'art. 41-sexies, comma 1 della legge n. 1150/1942, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 2 della legge n. 122/1989, in 1 mq ogni 10 mc di costruzione. La giurisprudenza amministrativa ha esteso l'obbligo a ogni intervento sull'edificato esistente che aggravi il carico urbanistico, per la residenza come per le altre destinazioni.

Il secondo comma dello stesso articolo, aggiunto dalla legge n. 246/2005, ha reso quegli spazi liberamente trasferibili e non gravati

da vincolo pertinenziale. La modifica riguarda però la circolazione dei parcheggi, non il loro regime urbanistico-edilizio: l'obbligo di reperire la dotazione minima resta inderogabile.

L'obbligo non opera per i mutamenti di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari di cui all'art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater del DPR 380/2001, come modificato dal DL 69/2024 convertito dalla legge n. 105/2024 e recepito in Lombardia dalla LR 20/2024, che li esonera dal vincolo della dotazione minima di parcheggi previsto dalla legge n. 1150/1942. La norma statale richiama espressamente il solo minimo di legge; in coerenza con la sua finalità di semplificazione e con l'indirizzo ministeriale che attribuisce all'esonero valore di principio anche rispetto a diverse previsioni della pianificazione comunale, si ritiene che per tali fattispecie non sia esigibile neppure la quota eccedente dell'art. 6.3 del Repertorio, né in natura né mediante monetizzazione.

L'art. 6.3 del *Repertorio delle definizioni* del PGT e delle norme, come rettificato dalla deliberazione di consiglio comunale n. 27 del 25/11/2015, prescrive 1 mq ogni 1,56 mq di superficie lorda per la residenza, con un minimo di un posto auto per unità abitativa, e 1 mq ogni 20 mq per le altre destinazioni. Negli edifici a uso promiscuo il calcolo è separato per ciascuna porzione.

La LR 12/2005 non ammette in via generale la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali privati. L'art. 46 riguarda le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, e non è quindi applicabile a questa fattispecie; l'art. 69 qualifica i parcheggi, anche eccedenti il minimo di legge, come opere di urbanizzazione con titolo gratuito, in una logica di favore verso la loro realizzazione; l'unico caso espressamente ammesso è il recupero abitativo dei sottotetti, all'art. 64, comma 3.

Fuori dal caso dei sottotetti, il fondamento della monetizzazione sta dunque nella norma comunale e opera solo per la parte che eccede il minimo di legge. La quota dell'art. 41-sexies non è monetizzabile: sostituirla con una somma di denaro priverebbe l'insediamento della dotazione che ne condiziona la legittimità.

4.7.2 Quota monetizzabile

La dotazione prescritta dall'art. 6.3 del Repertorio si scompone in due quote:

- a. **quota di legge** (SpL), pari al minimo inderogabile dell'art. 41-sexies, cioè al volume costruito/10: va sempre reperita e non è monetizzabile;
- b. **quota comunale eccedente** (SpC), pari alla differenza tra la dotazione dell'art. 6.3 e la quota di legge: è monetizzabile alle condizioni del paragrafo 4.7.3.

Convertendo la superficie lorda in volume con il rapporto stabilito dal Repertorio, le due quote assumono per unità di superficie lorda i valori della tabella seguente.

Destinazione	Dotazione minima di legge (mq/mq di SL)	Dotazione prescritta dall'art. 6.3 (mq/mq di SL)	Quota monetizzabile (mq/mq di SL)
Residenziale	0,300	0,641	0,341
Diversa dalla residenza	0,300	0,050	nessuna

L'intera dotazione dell'art. 6.3 del Repertorio è monetizzabile soltanto negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non aggravano il carico urbanistico, dove l'art. 41-sexies non si applica. Tale condizione è accertata d'ufficio sulla documentazione allegata all'istanza. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti resta disciplinato dal regime autonomo di cui al paragrafo 4.7.5.

4.7.3 Condizioni di ammissibilità

La monetizzazione della quota comunale eccedente è una **deroga eccezionale** alla regola che vuole ogni intervento edilizio generi le proprie e dovute dotazioni territoriali. Non si configura perciò come diritto del soggetto attuatore ma è una facoltà del Comune, che può negarla con motivazione.

L'ammissione all'istituto della monetizzazione richiede tutte le condizioni seguenti:

- a. il soggetto attuatore dimostra, con documentazione progettuale, di **non poter reperire gli spazi prescritti** per indisponibilità di superfici idonee, conformazione del lotto, vincoli sull'edificio esistente o accessibilità carrabile incompatibile;
- b. il Settore Tecnico accerta che **entro 150 metri dall'immobile** esistono aree idonee e utilizzabili per una dotazione di

sosta equivalente, libere da vincoli incompatibili, compatibili per destinazione urbanistica e non già impegnate dal Piano dei servizi;

- c. l'intervento **non pregiudica le condizioni di sosta e di accessibilità dell'intorno**, valutate in rapporto all'offerta di sosta esistente e al carico urbanistico generato.

Senza le condizioni b) e c) la monetizzazione è negata; il soggetto attuatore resta libero di adeguare il progetto alla dotazione prescritta o di mantenere la destinazione d'uso in atto.

4.7.4 Determinazione dell'importo

L'importo della monetizzazione è determinato con la seguente espressione:

$$M = SpC \times (Vu + Cc)$$

dove

- **Vu**: valore unitario dell'area di cui al paragrafo 4.4.1;
- **Cc**: costo unitario di costruzione del parcheggio pubblico a raso, desunto dal Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia nell'edizione vigente.

La componente $SpC \times Vu$ non misura un costo a carico del Comune, ma il **valore della superficie che resta nella disponibilità del soggetto attuatore** e che questi destina ad altri usi in luogo della sosta: misura cioè l'utilità economica conseguita, secondo lo stesso criterio del paragrafo 4.4.

La fonte e la tipologia discendono dal vincolo di destinazione dei proventi: le somme introitate finanziano parcheggi pubblici realizzati dal Comune; di conseguenza, il costo rilevante è quello che il Comune sostiene per la dotazione sostitutiva, non quello che il soggetto attuatore avrebbe dovuto assumere per la dotazione privata non reperita.

Per la stessa ragione, il costo non è articolato per tipologia edilizia del parcheggio non realizzato: sarebbe un criterio estraneo alla finalità cui i proventi sono vincolati e imporrebbe di stimare una soluzione progettuale mai realizzata.

Il costo unitario comprende:

- a. lo scavo e la formazione del sottofondo;
- b. la pavimentazione e le cordonature;
- c. la segnaletica orizzontale e verticale;
- d. l'illuminazione e lo smaltimento delle acque meteoriche;
- e. le sistemazioni a verde di corredo.

Alla superficie del posto auto si aggiunge la quota di corsello di manovra.

Il costo è assunto al lordo delle spese tecniche e generali e dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), nell'aliquota del 10 per cento prevista per le opere di urbanizzazione dalla Tabella A, parte terza, allegata al DPR 633/1972.

La somma monetizzata deve infatti permettere al Comune di realizzare davvero la dotazione sostitutiva, il cui costo non si esaurisce nell'importo dei lavori.

Si stima che il costo medio unitario di costruzione di un parcheggio pubblico a raso (superficiale) sia pari a **100 €/mq**.

Si considera convenzionalmente la misura dello stalli singolo pari a 12,5 mq (2,50x5,00 m) più 12,5 mq per spazio di manovra, per un totale di 25 mq a posto auto.

Il costo unitario è aggiornato con la cadenza e le modalità previste al paragrafo 4.4.3 per il valore unitario delle aree, recependo l'edizione più recente del prezzario.

4.7.5 Regime autonomo del recupero dei sottotetti

Per il recupero abitativo dei sottotetti l'art. 64, comma 3 della LR 12/2005 detta un criterio autonomo, che prevale sulle disposizioni dei paragrafi precedenti. Dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei, l'intervento è consentito previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di parcheggio da reperire:

$$M = Sp \times Cb$$

dove

- **Sp** è la superficie da reperire, pari a 1 mq ogni 10 mc resi abitativi e comunque non superiore a 25 mq per ciascuna

- nuova unità immobiliare
- **Cb** il costo base di costruzione dell'art. 48 della medesima legge, nel valore vigente alla data dell'istanza. Qui non si applicano né il valore dell'area né il costo di costruzione del parcheggio del paragrafo 4.7.4, e non opera la distinzione tra quota di legge e quota comunale eccedente.

Sono esenti dal reperimento e dalla monetizzazione, ai sensi dell'art. 64, comma 7-bis della medesima legge, i sottotetti fino a 40 mq di SL che, in base al titolo di proprietà, sono pertinenza di unità immobiliari direttamente collegate, a condizione che siano classificate come "prima casa" (immobile a uso abitativo, non di lusso, acquistato usufruendo di specifici benefici fiscali previsti dalle norme vigenti).

4.7.6 Destinazione dei proventi

Le somme corrisposte per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali sono introitate con vincolo di destinazione alla realizzazione di parcheggi pubblici, come l'art. 64, comma 3 della LR 12/2005 prescrive per il recupero dei sottotetti.

L'atto che assente la monetizzazione individua l'intervento del Piano dei servizi da finanziare, oppure l'area su cui potrà essere realizzata la dotazione sostitutiva accertata ai sensi del paragrafo 4.7.3, lettera b).

4.8 Criteri per la monetizzazione delle dotazioni alberate negli ambiti di trasformazione

4.8.1 Presupposto e i limiti di ammissibilità

Le schede degli ambiti di trasformazione dell'elaborato DP4.3 del PGT prescrivono, nella sezione richiamata al paragrafo 2.2, una dotazione minima di alberature d'alto fusto commisurata alla superficie permeabile e di circonferenza minima di 18 cm.

La monetizzazione di questa dotazione ha **carattere residuale**.

È ammessa soltanto quando il soggetto attuatore dimostra di non poter mettere a dimora, entro il perimetro del comparto di intervento, gli esemplari prescritti, **per una delle ragioni seguenti**:

- a. estensione o conformazione delle superfici permeabili;
- b. interferenza con sottoservizi o manufatti interrati;
- c. condizioni stagionali incompatibili con l'attecchimento.

Prima di assentirla, il Settore Tecnico verifica se gli esemplari non reperiti possano essere collocati su altre aree pubbliche o di uso pubblico prossime al comparto, con onere di realizzazione a carico del soggetto attuatore.

Anche in questo caso, la monetizzazione è facoltà del Comune e non diritto del soggetto attuatore e può essere motivatamente negata.

4.8.2 Determinazione dell'importo

L'importo della monetizzazione è determinato con la seguente espressione:

$$M = n \times Ca$$

dove

- **n** è il numero degli esemplari prescritti e non messi a dimora, arrotondato all'unità superiore, e Ca il costo unitario definito dal presente paragrafo.
- **Ca** è il costo unitario desunto dal Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia nell'edizione vigente, sezione delle opere a verde e paesaggio, per la ragione già indicata al paragrafo 4.7.4: **i proventi finanziano la messa a dimora di nuove alberature**.

Ca è composto dalla somma delle voci seguenti:

- a. fornitura della pianta, nella classe di circonferenza 18 cm, corrispondente al minimo prescritto dalle schede degli ambiti di trasformazione del PGT vigente;
- b. messa a dimora della corrispondente classe dimensionale, comprensiva di scavo, collocazione, rinterro, formazione del tornello, ammendanti e prima bagnatura;
- c. ancoraggio o tutoraggio e pacciamatura;
- d. cure colturali di garanzia dell'attecchimento per **3 stagioni vegetative** successive all'impianto, comprensive delle irrigazioni di soccorso e della sostituzione degli esemplari non attecchiti.

Le cure colturali sono incluse perché la dotazione prescritta non si esaurisce nella messa a dimora ma nella presenza di un esemplare affermato: senza di esse l'onere ricadrebbe sul bilancio comunale e le due soluzioni non sarebbero equivalenti.

I prezzi di fornitura variano molto secondo la specie; il costo unitario è perciò unico, pari alla media dei prezzi di fornitura delle specie ammesse dagli elaborati del PGT nella classe di circonferenza prescritta, arrotondata all'euro.

Qualora la scheda d'ambito di trasformazione o di tessuto o il piano attuativo e la relativa convenzione prescrivano esemplari di dimensione superiore, si applica il valore corrispondente alla classe effettivamente prescritta.

In assenza di un Regolamento comunale del verde, il **costo unitario (Ca)** è l'unico parametro di riferimento per la valutazione economica delle dotazioni arboree prescritte dagli atti del PGT.

Anche il **costo unitario** è assunto al lordo delle spese tecniche e generali e dell'IVA, secondo l'incidenza delle somme a disposizione nel quadro economico di un'opera pubblica; a cui si applica l'aliquota ordinaria del 22%, non ricorrendo i presupposti dell'aliquota agevolata per le opere di urbanizzazione.

Il valore è aggiornato con le modalità del paragrafo 4.4.3, recependo l'edizione più recente del prezzario.

Si stima che il valore unitario della monetizzazione sia pari a **700 € ad albero**.

4.8.3 Destinazione dei proventi

Le somme corrisposte a titolo di monetizzazione delle dotazioni alberate dal Comune sono vincolate ad essere impiegate nella messa a dimora di alberature su aree pubbliche o di uso pubblico, con priorità per il medesimo ambito urbano interessato dall'intervento.

L'atto con cui la monetizzazione è assentita individua l'area o l'intervento del Piano dei servizi al cui finanziamento le somme sono destinate.

La monetizzazione disciplinata da questo paragrafo non si sovrappone alla maggiorazione del contributo di costruzione destinata al fondo aree verdi, richiamata dal PGT (paragrafo 2.2): i presupposti sono distinti, poiché la prima è commisurata alla dotazione arborea prescritta e non realizzata nel comparto, la seconda alla sottrazione di superficie agricola nello stato di fatto.

4.9 Procedure applicative

4.9.1 Documentazione a corredo dell'istanza

Il soggetto attuatore che intenda avvalersi della monetizzazione presenta istanza motivata, corredata da:

- a. **relazione illustrativa** delle ragioni che rendono impossibile o non opportuna la cessione, con riferimento alle condizioni elencate al paragrafo 4.2;
- b. **elaborato grafico** con l'individuazione delle aree per servizi dovute, di quelle reperite e di quelle oggetto di monetizzazione;
- c. **tabella di verifica del fabbisogno**, redatta secondo i parametri dell'art. 1.9 del Piano dei servizi e, per i parcheggi pertinenziali, dell'art. 6.3 del Repertorio delle definizioni e delle norme;
- d. nei casi in cui è prescritta, la **perizia estimativa giurata dell'utilità economica conseguita**, redatta da tecnico iscritto al proprio ordine professionale secondo i criteri del paragrafo 4.5, con costi a carico del soggetto attuatore.

4.9.2 Procedura nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati

L'importo della monetizzazione è determinato caso per caso, con atto di cognizione tecnica su base peritale, secondo il criterio dell'utilità economica conseguita, espresso dalla formula illustrata al paragrafo 4.5.

$$V_t = [V_{pf} - (K + P)] / q^n$$

La perizia deve essere allegata alla proposta di piano attuativo/programma integrato di intervento/permesso di costruire convenzionato ed è sottoposta a verifica di conformità da parte del Settore tecnico comunale, che accerta i presupposti metodologici, la coerenza dei parametri assunti e la congruità del risultato rispetto ai valori minimi inderogabili della zona e della destinazione prevalente dell'intervento, con facoltà di richiedere integrazioni o di affidare una controperizia a professionista esterno o parere dell'Agenzia delle Entrate.

I valori minimi inderogabili di cui al paragrafo 4.4.1 trovano applicazione in via residuale, soltanto quando risultino superiori all'importo determinato dalla perizia.

L'importo è recepito e approvato dalla giunta comunale contestualmente all'approvazione del piano attuativo/programma integrato di intervento/permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 1-bis della LR 12/2005.

4.9.3 Procedura negli interventi edilizi diretti

Negli interventi attuati con permesso di costruire o SCIA non convenzionati, l'importo è determinato applicando direttamente i valori minimi inderogabili della zona e della destinazione prevalente, secondo le espressioni di calcolo della tabella del paragrafo 4.4 e senza necessità di perizia estimativa.

La quantificazione è allegata all'istanza del titolo abilitativo ed è verificata dal Settore Tecnico, che determina l'importo con atto motivato da allegare al titolo edilizio.

L'ammissibilità della monetizzazione e la determinazione dell'importo sono disposte con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico, allegata al titolo edilizio, in applicazione dei criteri approvati dalla giunta comunale. La competenza è quella gestionale di cui all'art. 107, comma 3, lettera f) del d.lgs. 267/2000, poiché la valutazione discrezionale sull'ammissibilità è già orientata dai criteri, che ne costituiscono l'atto generale di indirizzo.

L'impegno al versamento e le eventuali garanzie sono assunti con atto unilaterale d'obbligo, redatto secondo lo schema di cui all'Allegato B, approvato unitamente ai criteri: la determinazione ne richiama lo schema senza necessità di approvare caso per caso la relativa bozza.

Nei casi non riconducibili ai criteri l'ammissibilità e l'importo sono previamente deliberati dalla giunta comunale, non risultando in tali ipotesi consumata a monte la discrezionalità dell'amministrazione. Rientrano in questa previsione, a titolo esemplificativo:

- a. **l'importo concordato in misura diversa da quella tabellare:** quando il soggetto attuatore documenta, con perizia, che il valore venale dell'area è inferiore a quello dell'Allegato A per effetto di vincoli, servitù, oneri di bonifica o altre condizioni particolari del lotto, ovvero quando il Settore Tecnico ritiene che il valore tabellare non rifletta l'utilità economica effettivamente conseguita e richieda la stima peritale anche per un intervento diretto;
- b. **le condizioni di ammissibilità non ricorrenti:** quando l'accertamento di cui al paragrafo 4.7.3, lettera b) non individua aree idonee entro 150 metri, o quando l'area di cessione è prescritta come obbligatoria dalle schede dell'elaborato DP4_3 o dal Piano dei servizi e la monetizzazione, esclusa in via ordinaria dal paragrafo 4.2, sia ritenuta comunque più funzionale all'interesse pubblico con motivazione espressa;
- c. **la compensazione con opere:** quando il soggetto attuatore propone di realizzare direttamente, in tutto o in parte in luogo del versamento, un intervento previsto dal Piano dei servizi o dal Programma triennale delle opere pubbliche — un parcheggio pubblico, un tratto di percorso ciclopedonale, la sistemazione di un'area verde, la messa a dimora di alberature su aree pubbliche. In tal caso la giunta valuta l'interesse pubblico della proposta, approva il quadro economico dell'opera e stabilisce il conguaglio in denaro dell'eventuale differenza rispetto all'importo dovuto.

4.9.4 Versamento e rateizzazione

Nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati, il corrispettivo è versato in unica soluzione prima della stipula della convenzione, ovvero con le modalità rateali stabilite nella convenzione stessa.

Negli interventi edilizi diretti, il corrispettivo è versato entro 30 giorni dalla notifica dell'avviso di rilascio del permesso di costruire ovvero, per la SCIA, dalla comunicazione di assenso alla monetizzazione.

Su richiesta dell'interessato l'importo può essere corrisposto in 3 rate:

- a. **50%** entro 30 gg. dalla notifica dell'avviso di rilascio o dalla comunicazione di assenso;
- b. **30%** al completamento delle opere al rustico e comunque entro un anno dalla data di inizio dei lavori;
- c. **20%** all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dalla data di inizio dei lavori.

La rateizzazione è subordinata alla presentazione della **polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta**, che garantisca l'intero importo dovuto **maggiorato del 20%**, con rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del codice civile.

Quando la giunta comunale ammette la compensazione con opere ai sensi del paragrafo 4.9.3, l'obbligazione del soggetto attuatore ha per oggetto la realizzazione dell'opera e non il solo versamento di una somma. La garanzia è prestata nelle forme del comma precedente per l'importo del quadro economico approvato, maggiorato del 20 per cento, salva diversa misura stabilita dalla deliberazione che ammette la compensazione, ed è svincolata alla data del certificato di collaudo o di regolare esecuzione e della

presa in carico dell'opera da parte del Comune. L'eventuale conguaglio in denaro è versato con le modalità del presente paragrafo.

Se l'opera non è ultimata nei termini convenuti o è eseguita in difformità dal progetto approvato, il Comune escute la garanzia e la monetizzazione torna dovuta per l'intero importo determinato secondo i criteri, detratte le somme già introitate e il valore delle opere regolarmente eseguite e acquisite al patrimonio comunale.

L'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione indicano il progetto e il quadro economico approvati, i termini di esecuzione, le modalità di collaudo e di presa in carico e le garanzie di cui sopra. Resta ferma, per le opere realizzate a scomputo, la disciplina del codice dei contratti pubblici.

In caso di mancato o tardivo pagamento delle rate, si applicano gli interessi legali secondo il tasso vigente per il corrispondente periodo di ritardo, fermo restando l'escussione della garanzia.

L'avvenuto versamento è dimostrato mediante quietanza rilasciata dalla tesoreria comunale, copia del bonifico bancario o ricevuta del pagamento effettuato tramite piattaforma pagoPA.

4.9.5 Garanzie nei mutamenti di destinazione d'uso

Nei casi previsti dall'art. 42, comma 5 della LR 12/2005, l'impegnativa deve indicare la superficie delle aree da cedere a titolo di conguaglio e la loro identificazione, ovvero l'importo della monetizzazione alternativa, garantito da fideiussione bancaria o assicurativa.

4.9.6 Efficacia, monitoraggio e revisione

I presenti criteri si applicano alle istanze presentate successivamente alla data di esecutività della deliberazione di approvazione. Ai procedimenti già avviati e non ancora conclusi, si applicano su richiesta del soggetto attuatore, quando ciò non comporti la modifica di atti già perfezionati.

Il Settore Tecnico/SUE - conserva un **Registro delle monetizzazioni applicate**, con l'indicazione dell'intervento, della superficie non ceduta, del criterio applicato e dell'importo introitato, e ne dà conto in occasione dell'aggiornamento del Piano dei servizi.

I criteri sono sottoposti a revisione in occasione delle varianti al PGT che incidano sul sistema dei servizi.

Bibliografia

Normativa

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 — Legge urbanistica, art. 41-sexies, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122
- DPR 6 giugno 2001, n. 380 — Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, artt. 23-ter e 28-bis; l'art. 23-ter come modificato dal DL 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105
- DPR 8 giugno 2001, n. 327 — Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, art. 37
- D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 — Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, artt. 42, 48 e 107
- Legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, commi 746 e 777 — valore delle aree fabbricabili ai fini IMU
- DPR 26 ottobre 1972, n. 633, Tabella A, parte terza — aliquota IVA per le opere di urbanizzazione
- Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 — Legge per il governo del territorio, e s.m.i.
- Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60 — Norme di attuazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10 in materia di edificabilità dei suoli, art. 12 (abrogata)
- Legge regionale n. 20/2024 — Seconda legge di revisione normativa ordinamentale 2024 (adeguamento della LR 12/2005 al DL 69/2024)

Giurisprudenza

- Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza n. 1820 del 14 aprile 2014 — natura della monetizzazione e distinzione dal contributo di costruzione (conformi: sez. IV n. 6211/2013, n. 4417/2016, n. 1436/2020; da ultimo sez. IV n. 6809 del 1 agosto 2025)
- Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza n. 644 del 4 febbraio 2013 — carattere eccezionale della monetizzazione e rischi della smaterializzazione degli standard
- TAR Lombardia, Milano, sez. II, sentenza n. 3280 del 30 luglio 2010 — equivalenza economica tra cessione e monetizzazione
- TAR Lombardia, Milano, sez. IV, sentenza n. 1435 del 23 aprile 2025 — la monetizzazione non è un obbligo per il Comune né un diritto per il privato, ma oggetto di una potestà discrezionale
- Corte dei conti, sezione giurisdizionale per la Regione Piemonte, sentenza n. 56 del 16 aprile 2012 — responsabilità amministrativa per monetizzazioni determinate senza criteri oggettivi e senza aggiornamento dei valori

Atti di altri comuni

- Comune di Milano — deliberazione di giunta comunale n. 1512 del 6 dicembre 2024 (proposta n. 1621/2024), criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree previste dal Piano dei servizi
- Comune di Cinisello Balsamo — deliberazione di giunta comunale n. 108 del 10 aprile 2014, con valori aggiornati da determinazione dirigenziale n. 945 del 28 luglio 2025
- Comune di Pinerolo — deliberazione di giunta comunale n. 164 del 16 maggio 2017, nuovi criteri per il calcolo della monetizzazione delle aree a servizi

Prezzari e atti comunali di riferimento

- Regione Lombardia — Prezzario regionale dei lavori pubblici, edizione vigente (edizione 2026 approvata con d.g.r. n. XII/6071 del 27/4/2026)
- Comune di Roncello — PGT vigente: Documento di piano (elaborato DP4_3 — Schede degli ambiti di trasformazione), Piano dei servizi, Piano delle regole, Repertorio delle definizioni e delle norme
- Comune di Roncello — deliberazione di consiglio comunale n. 27 del 25/11/2015; deliberazioni di giunta comunale n. 15 del 10/3/2025 e n. 52 del 16/7/2025

Allegato A

Tabella dei valori unitari delle aree (Vu), per zona e destinazione prevalente, corrispondenti ai valori venali medi unitari delle aree edificabili approvati dalla giunta comunale ai fini IMU con deliberazione n. 15 del 10/3/2025, riferiti alla data di efficacia del PGT e aggiornati ai sensi del paragrafo 4.4.3 (paragrafo 4.4.1).

I valori della prima colonna sono riferiti a novembre 2013, mese di pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione del PGT e di acquisto di efficacia dello stesso, assunto come base anche dal paragrafo 4.4.4.

I valori assegnati agli *Ambiti del nucleo* storico sono considerati analoghi a quelli del tessuto adiacente (consolidato prevalentemente residenziale a media densità)

I valori della seconda colonna sono aggiornati all'ultimo indice disponibile alla data di approvazione dei presenti criteri. È stato applicato l'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, indice generale, base di riferimento 2021 = 100: indice di novembre 2013 pari a 92,7 e indice di luglio 2026 pari a 121,3, da cui il coefficiente di aggiornamento 1,3085. Gli importi sono arrotondati all'euro per metro quadrato, ai sensi del paragrafo 4.4.3.

Nella fattispecie 1 della tabella del paragrafo 4.4 i valori costituiscono il minimo inderogabile e sono superati dalla perizia estimativa quando questa restituisca un importo maggiore; nelle fattispecie 2 e 3 costituiscono il valore direttamente applicabile; nella fattispecie 4 concorrono alla determinazione dell'importo insieme al costo unitario di costruzione del parcheggio.

Zona / ambito	Norme PGT	Destinazione prevalente	Vu (€/mq) a novembre 2013	Vu (€/mq) a luglio 2026
Ambiti del nucleo storico	PR art. 6.1	Residenziale	96,73	127
Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a bassa densità	PR art. 6.2.3	Residenziale	85,35	112
Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità	PR art. 6.2.4	Residenziale	96,73	127
Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale soggetti a PdC convenzionato	PR art. 6.2.5	Residenziale	96,73	127
Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale a indice definito	PR art. 6.2.6	Residenziale	62,59	82
Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva	PR art. 6.2.7	Produttivo	102,42	134
Ambiti della città consolidata prevalentemente commerciale (MSV)	PR art. 6.2.8	Commerciale	79,66	104
Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale soggetta a piano attuativo	PR art. 6.3	Residenziale	62,59	82
Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziale soggetta a piano di recupero	PR art. 6.3	Residenziale	62,59	82
Ambiti della città da consolidare prevalentemente produttivi soggetti a Piano attuativo	PR art. 6.3	Produttivo	102,42	134

Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali (bassa/media densità)	DP4_3	Residenziale	62,59	82
Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi	DP4_3	Produttivo / commerciale	102,42	134

Allegato B

Schema di atto unilaterale d'obbligo per la monetizzazione negli interventi edilizi diretti, approvato unitamente ai criteri e utilizzato dal Settore Tecnico ai sensi del paragrafo 4.9.3. Le parti tra parentesi quadre sono adattate al caso concreto; le alternative sono selezionate in ragione della fattispecie e le clausole non pertinenti sono soppresse.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Monetizzazione [delle aree per servizi / degli spazi per parcheggi pertinenziali] — art. 46, comma 1, lettera a) della LR 12/2005 e criteri approvati con deliberazione di giunta comunale n. [•] del [•]

Il sottoscritto [nome e cognome], nato a [•] il [•], codice fiscale [•], residente in [•], in qualità di [proprietario / titolare di altro diritto reale / legale rappresentante di [denominazione]], con sede in [•], codice fiscale e partita IVA [•], di seguito «soggetto obbligato»,

premessato che

— è [proprietario / avente titolo] dell'immobile sito in Roncello, via [•], censito al Catasto [Fabbricati / Terreni] al foglio [•], mappale/i [•], subalterno/i [•];
— ha presentato in data [•], protocollo n. [•], [domanda di permesso di costruire / segnalazione certificata di inizio attività] per [descrizione dell'intervento];
— l'intervento genera, ai sensi [dell'art. 1.9 delle norme del Piano dei servizi / dell'art. 6.3 del Repertorio delle definizioni e delle norme], una dotazione di [aree per servizi / spazi per parcheggi] pari a mq [•], reperita in loco per mq [•] e non reperita per mq [•];
— con la documentazione allegata all'istanza è stata dimostrata [l'impossibilità di reperimento / la non opportunità dell'acquisizione] della quota non reperita, per le ragioni di cui [al paragrafo 4.2 / al paragrafo 4.7.3 dei criteri];
— con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. [•] del [•] la monetizzazione è stata assentita e il relativo importo è stato determinato in euro [•] ([in lettere]), in applicazione dell'espressione di calcolo $M = S_m \times V_u / M = S_p \times (V_u + C_c) / M = S_p \times C_b / M = n \times C_a$ e dei valori vigenti alla data di presentazione dell'istanza;
— [ove ricorra] con deliberazione di giunta comunale n. [•] del [•] sono stati approvati [l'importo concordato in misura diversa da quella tabellare / le condizioni di ammissibilità in deroga ai criteri / il progetto e il quadro economico delle opere ammesse in compensazione];

tutto ciò premesso, si obbliga irrevocabilmente, per sé e per i propri successori e aventi causa a qualsiasi titolo:

1. a corrispondere al Comune di Roncello, a titolo di monetizzazione [delle aree per servizi / degli spazi per parcheggi], la somma di € [•], [in unica soluzione entro trenta giorni dalla notifica dell'avviso di rilascio del permesso di costruire / dalla comunicazione di assenso alla monetizzazione] ovvero [in tre rate, pari al 50 per cento entro trenta giorni dalla notifica o dalla comunicazione, al 30 per cento al completamento delle opere al rustico e comunque entro un anno dall'inizio dei lavori, al 20 per cento all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dall'inizio dei lavori], mediante [bonifico sulla tesoreria comunale / piattaforma pagoPA], con esclusione della compensazione con altri crediti;
2. [in caso di rateizzazione] a costituire, prima [del rilascio del permesso di costruire / dell'inizio dei lavori], polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta a favore del Comune, per l'intero importo dovuto maggiorato del 20 per cento, escutibile entro quindici giorni dalla richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione e all'eccezione di cui all'art. 1957 del codice civile, efficace fino allo svincolo espresso disposto dal Comune;
3. [in caso di compensazione con opere] a realizzare a propria cura e spese, in luogo [totale / parziale] del versamento, le opere di cui al progetto e al quadro economico approvati con la deliberazione richiamata in premessa, per l'importo di euro [•], entro [•] mesi dall'inizio dei lavori; a garantirne l'esecuzione con polizza avente le caratteristiche del punto 2, di importo pari al quadro economico approvato maggiorato del 20 per cento; a consegnarle al Comune libere da vincoli e gravami, previo certificato di collaudo o di regolare esecuzione, e a corrispondere il conguaglio in denaro di euro [•] con le modalità del punto 1;
4. a riconoscere che, in caso di mancato o tardivo versamento, sono dovuti gli interessi legali per il periodo di ritardo e che il Comune procede all'escussione della garanzia e alla riscossione coattiva del credito; e che, in caso di mancata o difforme esecuzione delle opere di cui al punto 3, la monetizzazione torna dovuta per l'intero importo, detratte le somme già versate e il

valore delle opere regolarmente eseguite e acquisite;

5. a riconoscere che il presente atto e la costituzione delle garanzie costituiscono condizione [per il rilascio del permesso di costruire / per la procedibilità della segnalazione certificata di inizio attività] e che gli obblighi assunti si trasferiscono agli aventi causa, con impegno a inserirne menzione negli atti di trasferimento;

6. a sostenere ogni spesa, imposta e tassa inerente al presente atto, compresa, ove necessaria, [l'autentica notarile delle sottoscrizioni e] la trascrizione presso la competente conservatoria.

Per quanto non espressamente previsto si rinvia ai criteri approvati con la deliberazione richiamata in premessa e alle norme vigenti. Per ogni controversia è competente il Foro di Monza.

Si allegano: [documento di identità del sottoscrittore; visura camerale; determinazione n. [•]; polizza fideiussoria; progetto e quadro economico delle opere].

Luogo e data [•]

firma del soggetto obbligato