

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN  
ATTI: 18/54/2014  
IL CONTENUTO TECNICO E GRAFICO DEL PRESENTE  
ALLEGATO, E' CONFORME A QUELLO DELL'ALLEGATO  
GATO UNITO ALLA DELIBERAZIONE DI ADOZIONE  
N° 375 DEL 28/2/2014  
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO  
E' COMPOSTO DI 3 FACCIE.  
MILANO 12/3/2014

Ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, attesto che il  
presente documento, composto da n. 3 facciate,  
è copia conforme all'originale qui depositato.

Milano, 10/3/2014

ALLEGATO B

COMUNE DI MILANO  
DC SVILUPPO DEL TERR

PO 804823/2012

Del 11/12/2012

S-PIANIFICAZIONE EDI

(8) PROT. 8 PROGETTI URB

11/12/2012

IL DIRETTORE

arch. GIANCARLO TANCREDI

IL DIRETTORE

arch. GIANCARLO TANCREDI

Milano



Comune  
di Milano

Direzione centrale Sviluppo del territorio  
Settore Pianificazione tematica e Valorizzazione aree



## atti del comune

IL DIRETTORE

arch. GIANCARLO TANCREDI

responsabile del procedimento: ..... dott. arch. Antonella Panzone  
telefono: n. 0288486259  
e-mail: antonella.panzone@comune.milano.it  
redazione: ..... AP/ap

**Oggetto:** Proposta di variante progettuale del Piano di Lottizzazione - via Gallarate, 450 -  
riguardante la ridistribuzione delle aree pubbliche e private e l'estinzione di particolari  
obblighi convenzionali. **Parere di congruità economica.**

08 dicembre 2012

Si fa seguito alla nota datata 27 novembre 2012 del settore in indirizzo, (P.G.776491/2012),  
relativa alla richiesta di parere di cui in oggetto.

La proposta progettuale avanzata dall'operatore privato, alternativa a quella già oggetto di  
valutazione, assume correttamente gli stessi criteri estimativi già trattati in precedenza nel  
rapporto di stima redatto da questo settore in data 4 giugno 2012 (PG. 372281/2012).

Il quadro economico proposto risulta, pertanto, sostanzialmente corretto. Tuttavia si rileva che  
nel calcolo effettuato vengono assunti parametri di riferimento diversi da quelli a suo tempo  
adottati. Ciò comporta che la congruità economica è verificata subordinatamente alla verifica,  
da parte del responsabile dell'istruttoria della proposta di variante, della congruità tecnica dei  
dati proposti e assunti dall'operatore, e che sono:

A) durata prevista per la costituzione del diritto di comodato d'uso dell'area ex "fascia B" di anni  
90 anziché 40, come ipotizzato nella precedente valutazione;

B) valore parametrico della realizzazione del parcheggio pubblico di 100,00 €/mq anziché  
110,00€/mq, come era stato desunto dalla convenzione;

C) riconoscimento rimborso del costo per automazione del parcheggio "fascia E", pari ad €  
55.521,79.

Nell'ipotesi di assumere i suddetti dati quali valori certi e concordati tra le parti, la valutazione  
complessiva della nuova proposta progettuale esplicitata nei grafici qui trasmessi, può essere  
più correttamente riformulata come di seguito.

### 1. Riperimetrazione della superficie interessata dalla viabilità in galleria e da occupare anche in superficie per la realizzazione di un'attrezzatura tecnologica per la ventilazione in sotterraneo (area U1)

Il perimetro dell'area che dovrà essere ceduta in piena proprietà al Comune, da computare ai  
fini della cessione di aree per urbanizzazione primaria, risulta pari a mq 4.455 + 3707 mq. La  
superficie in eccedenza, rispetto a quella di progetto (fascia B), risulta pari a:

$$S_{\text{supp}} = (4.455 + 3707) - 3859 = \dots \text{mq} \quad 4.303,00$$

Il valore dell'area in eccedenza è ottenuto applicando il prezzo unitario della monetizzazione  
delle aree standard che, da Determina Dirigenziale n. 64 del Settore Valorizzazione aree  
comunali e non comunali del 23 luglio 2010 risulta, per la zona in esame, pari a:

$$V_{\text{um}} (\text{valore unitario della monetizzazione}) = \dots \text{euro/mq} \quad 212,29$$

Conseguentemente, il valore dell'area, in eccedenza rispetto a quella di progetto, può essere  
assunto pari a:

$$V_1 = S_{\text{supp}} \cdot V_{\text{um}} = 4.303,00 \cdot 212,29 = \dots \text{euro} \quad 913.483,87$$



## atti del comune

### 2. Estinzione del diritto di comodato d'uso dell'area in soprassuolo

La ridefinizione della superficie da occuparsi anche in superficie, comporta la mancata possibilità di dare attuazione all'accordo convenzionale che prevedeva il comodato d'uso del soprassuolo, di superficie complessiva pari a:

- $S_{sopr} = \dots \text{mq} \quad 3.859$

In questo caso la valutazione del diritto del superficiario è ottenuta applicando un coefficiente di riduzione del 15% al valore di monetizzazione, tenuto conto che il diritto è limitato al soprassuolo dell'area.

- $V'_{area} = S_{sopr} \cdot V_{um} \cdot (1 - 15\%) = \dots \text{euro} \quad 696.343,04$

Il valore del diritto di comodato d'uso è ottenuto scontando all'attualità il valore dell'area ad un saggio di interesse pari al 3,5% e, come da punto A) della presente, viene assunta una durata pari a 90 anni:

- $V_2 = V'_{area} \times (q^n - 1) / q^n = \dots \text{euro} \quad 664.851,62$

### 3. Estinzione del diritto di servitù perpetua a favore del Comune per parte delle aree cedute in conto aree standard, e quindi conseguente retrocessione a favore della proprietà privata di un'area da annessere alla superficie fondiaria (area privata)

La proposta di modifica riguarda le due fasce D1 e D2, complessivamente pari a 9.394 mq che, a seguito di un ridisegno dell'area, prevede una superficie in cessione pari a:

- $S_{cessa} \text{ (urbanizzazione secondaria)} = \dots \text{mq} \quad 2.540,00$

Ne consegue che il fabbisogno da reintegrare è:

- $S_x = \text{mq} (9.394 - 2.540) = \dots \text{mq} \quad 6.854,00$

In termini economici, questo può essere assunto come valore da monetizzare secondo il prezzo unitario vigente, già sopra riportato. In tal senso, il valore delle aree sottratte allo standard risulta:

- $V_3 = 6.854 \times 212,29 = \dots \text{euro} \quad 1.455.035,56$

### 4. Mancata realizzazione standard aggiuntivo (parcheggio pubblico)

Lo svantaggio conseguito dall'Amministrazione Comunale per la mancata realizzazione del parcheggio pubblico, in quanto obbligo convenzionale a carico dell'operatore privato, è calcolato assumendo il prezzo unitario pari a 100,00 €/mq - vedi punto B) - Il valore della mancata completa realizzazione dello standard aggiuntivo, risulta pari a:

- $V_4 = (9.394 - 2.540) \text{mq} \times 100 \text{ €/mq} = \dots \text{euro} \quad 685.400,00$

### 5. Estinzione del diritto di comodato d'uso a favore del lottizzante dell'area interessata da parcheggio pubblico/privato realizzato su fascia di rispetto (fascia E)

L'eventuale estinzione del diritto di comodato può riguardare la sola area individuata dal mappale 144, essendo il mappale 151 oggetto di costituzione di un diritto di servitù perpetua di passo carraio e pedonale a favore del privato.

In questo caso la superficie che rientrerebbe nella piena disponibilità del Comune risulta pari a:

- $S_{par} = \dots = \text{mq} \quad 3.048,00$

Il valore dell'area risulta:

- $V''_{area} = S_{par} \cdot V_{um} = \dots \text{euro} \quad 647.059,92$

La valutazione del diritto del superficiario è ottenuta scontando all'attualità il valore dell'area ad un saggio di interesse pari al 3,5%, considerando una durata residua di 35 anni (2047-2012), secondo la seguente formulazione:

- $V_5 = V''_{area} \times (q^n - 1) / q^n = \dots \text{euro} \quad 452.959,92$

### 6. Costi di automazione parcheggio (fascia E)

Questo dato è ricavato da quanto proposto dall'operatore, pertanto è da ritenersi valido nella misura in cui è concordato tra le parti - vedi punto C) -:

- $V_6 = \dots \text{euro} \quad 55.521,79$



## atti del comune

### Conclusioni

In sintesi, la nuova proposta di variante progettuale comporta:  
per l'operatore privato i seguenti benefici:

- a) Retrocessione aree già cedute in conto standard:
- $V_3 =$  ..... euro 1.455.035,66
- b) Mancata realizzazione del parcheggio
- $V_4 =$  ..... euro 685.400,00
  - $B_{\text{privato}} =$  ..... euro 2.140.435,66

per il Comune:

- c) Superficie in aggiunta alle aree per urbanizzazioni primarie
- $V_1 =$  ..... euro 913.483,87
- d) mancata cessione del comodato d'uso (fascia B): 7
- $V_2 =$  ..... euro 664.851,62
- e) Retrocessione delle aree cedute in comodato d'uso (fascia E)
- $V_5 =$  ..... euro 452.956,92
- f) Costi per automazione parcheggio (fascia E)
- $V_6 =$  ..... euro 55.521,79
  - $B_{\text{Comune}} =$  ..... euro 2.086.814,20

Il saldo dei benefici sulla base della proposta progettuale, risulta, quindi, a favore del Lottizzante che, ai fini del riequilibrio finanziario, dovrà corrispondere una somma al Comune pari a:

- $S = B_{\text{privato}} - B_{\text{Comune}} =$  ..... euro 53.621,46

\* \* \*

al **Settore Progetti Urbanistici Strategici**  
**Servizio Progetti di Interesse Ambientale**  
alla cortese attenzione dell'arch. Giancarlo Tancredi

Il funzionario  
(dott. arch. Antonella Panzone)

Il direttore di settore  
(dott. arch. Franco Zinna)