CITTA'
DI CORSICO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. **43** DEL **22/10/2026**

L'anno 2026 addì 22 del mese di ottobre alle ore 21:09 nella sala consiliare Pietro Sanua sotto la presidenza di PANERA SAMANTHA, in Prima Convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale.

La convocazione è stata disposta dal Presidente del Consiglio Comunale, inviata per tempo a ciascun Consigliere.

Le presenze, al seguente punto all'ordine del giorno, risultano come segue:

VENTURA STEFANO MARTINO	Presente	SORRENTINO MONICA	Presente
PANERA SAMANTHA	Presente	ITRIA GABRIELE	Presente
DI STEFANO FRANCESCO	Presente	FARULLA AMEDEO	Assente
ORLANDI LINDA	Presente	SACCINTO ANTONIO	Assente
BAI CHIARA	Presente	VIGNOLA ANNA RAFFAELA	Assente
CRISPINO GIULIA	Presente	GERARDI MICHELANGELO	Assente
BERRA FABRIZIO	Presente	ZUCCHERINI GIANMARCO	Presente
SPACCINI LUIGINA	Presente	ERRANTE FILIPPO	Presente
ROMANO ANDREA	Presente	POGLIAGHI RITA	Presente
ZANINI CARLO	Presente	MEI ROBERTO	Presente
BONINCONTRO GABRIELLA	Presente	MAGISANO FRANCESCO	Presente
FARIOLI CHIARA	Presente	SPARACINO RUGGERO	Presente
MORETTO SABRINA	Presente		

Totale presenti: 21
Totale assenti: 4

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune, Dott. GUAZZI ANDREA.

Partecipano senza diritto di voto i Signori:

Vice Sindaca CRISAFULLI Angela	Presente	Assessore RENNA Giulia	Presente
Assessore BERTINI Andrea	Presente	Assessore SALCUNI Stefano	Presente
Assessora LACELLI Valentina	Presente	Assessore VITALI Gianluca	Assente
Assessore MAGNONI Maurizio	Presente		

Oggetto: APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO DELLA METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PREVISTI DAL PIANO DEI SERVIZI ALLEGATO AL PGT COMUNE DI CORSICO.

copia informatica per consultazione

CITTA'
DI CORSICO

Oggetto: APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO DELLA METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PREVISTI DAL PIANO DEI SERVIZI ALLEGATO AL PGT COMUNE DI CORSICO

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 13 novembre 2025, pubblicato sul B.U.R.L. (Serie Avvisi e Concorsi n. 7) in data 11 febbraio 2026 il Comune di Corsico ha approvato il Piano di Governo del Territorio;

CONSIDERATO CHE il presente atto costituisce l'aggiornamento alla DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 27/05/2025 con cui è stata "approvata la metodologia per la determinazione del valore di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi del Comune di Corsico";

PRESO ATTO CHE la sopravvenuta pubblicazione del PGT in data 11 febbraio 2026 richiede il recepimento e l'aggiornamento della metodologia per la determinazione del valore delle aree precedentemente definita in data 27 maggio 2025;

CONSIDERATO CHE la Legge 6 agosto 1967, n. 765, nota come "Legge Ponte", ha modificato in modo profondo la legge urbanistica fondamentale del 1942 (n. 1150) per arginare l'abusivismo edilizio e controllare lo sviluppo delle città:

- ha introdotto limiti e parametri per le zone territoriali omogenee, gettando le basi per i successivi standard minimi (come il DM 1444/1968);
- ha stabilito la dotazione minima di spazi per la sosta (1 mq ogni 20 mc di costruzione per edifici residenziali, uffici e negozi);

VISTA la Legge 24 marzo 1989, n. 122 la c.d. Legge Tognoli che modifica la dotazione minima di parcheggi privati a 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

RICHIAMATO il D.M. 1444/1968 che fissa i limiti inderogabili dei rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali/produttivi e gli spazi pubblici o per attività collettive;

RILEVATO CHE l'art. 12 della L.R. n. 60/1977 "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";

copia informatica per consultazione

CITTA'
DI CORSICO

DATO ATTO CHE la L.R. 12/2005 "Legge per il Governo del Territorio" così come modificata con dalla L.R. 09/12/2025, n. 18 stabilisce le norme fondamentali per il governo del territorio, definendo le competenze della Regione, delle Province e dei Comuni e definisce i parametri e le modalità con cui i Comuni possono prevedere la conversione dell'obbligo di cessione in una somma di denaro commisurata all'utilità economica e al costo delle aree:

- l'articolo 46, comma 1, lettera a) prevede la possibilità di monetizzazione "(...) qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature e servizi 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";

- l'art. 42, che disciplina la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire comma 5: "nel caso in cui l'intervento comporti una diversa destinazione d'uso, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica 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 o la loro **monetizzazione**. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della **somma equivalente**";

- l'art. 9 stabilisce, tra l'altro, che "il piano dei servizi individua la 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'articolo 46, comma 1, lettera a)";

- parimenti, anche in presenza di interventi diversi dai piani attuativi (es. permessi di costruire convenzionati o mutamenti di destinazione d'uso) che generino fabbisogni in termini di opere di urbanizzazione, la norma regionale prevede meccanismi di reperimento di aree, anche attraverso cessioni di altre aree o immobili idonei nel territorio comunale, o – ove l'acquisizione non sia possibile o opportuna - la corresponsione da parte del soggetto attuatore di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire;

RILEVATO CHE

- il Piano delle Regole allegato al PGT Vigente all' art. 16 disciplina le "dotazioni minime di aree per servizi pubblici – facoltà di monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale" per le diverse destinazioni d'uso;
- l'art. 16.2 stabilisce che "l'Amministrazione Comunale può disporre, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05, la monetizzazione delle aree per servizi pubblici di cui al comma 1 qualora la loro cessione o realizzazione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione a programmi comunali intervenuti dopo l'approvazione della Variante";

copia informatica per consultazione

CONSIDERATO CHE la monetizzazione della mancata cessione di aree per dotazioni territoriali a servizi:

- risulta consentita nel caso in cui l'acquisizione di tali aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna in rapporto alla estensione, conformazione o localizzazione delle medesime, ovvero ai programmi comunali di intervento;
- prescinde dalla tipologia di strumento di attuazione utilizzato essendo legata, anche ai fini della puntuale quantificazione della dotazione di aree a "standard" da reperire, alla categoria di intervento (nuova costruzione o modifica di destinazione d'uso, con o senza opere), alla SL interessata, alle funzioni insediate ed alla concreta localizzazione della trasformazione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato;

PRESO ATTO CHE la monetizzazione è un meccanismo alternativo e residuale rispetto alla cessione delle aree, il cui utilizzo è rimesso alla valutazione discrezionale del Comune in merito all'assenza di interesse pubblico all'acquisizione delle aree a standard ed alla localizzazione di dette dotazioni sull'area d'intervento in coerenza con gli strumenti pianificatori e programmatori dell'Ente, anche afferenti all'attuazione delle politiche urbanistiche;

RITENUTO CHE l'istituto della monetizzazione risponde all'obiettivo di garantire, nelle fattispecie di trasformazioni edilizie che non consentirebbero il reperimento di aree a standard di adeguate estensione e localizzazione, l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale di risorse economiche da indirizzare verso le scelte programmatorie dalla stessa operate, sia in termini di acquisizione di altre aree sia in termini di esecuzione di opere pubbliche e di interesse generale;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

a con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 13 novembre 2025, pubblicato sul B.U.R.L. (Serie Avvisi e Concorsi n. 7) in data 11 febbraio 2026 il Comune di Corsico ha approvato il Piano di Governo del Territorio;
b avendo approvato il PGT risulta necessario, aggiornare i criteri e le metodologie di calcolo oggettivi e trasparenti per la determinazione del valore di monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi, in conformità con le disposizioni normative vigenti;
c il Settore 5 Tecnico e Cultura, ha aggiornato la Relazione Metodologica, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (ALLEGATO 1), in cui vengono dettagliati i metodi di calcolo per la determinazione del "Valore delle Aree Fabbricate" e del "Valore delle Aree Fabbricabili", funzionalmente alla determinazione del Valore Unitario di Monetizzazione delle Aree per Attrezzature e Servizi;
d tale metodologia è formulata nel rispetto delle disposizioni stabilite dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005, che prevede che la monetizzazione sia commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;

VISTI

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380
- la L.R. 12/2005 e in particolare i contenuti dell'art. 46;
- l'art. 107 del d.lgs. 267/2000;
- lo Statuto Comunale;

copia informatica per consultazione

CITTA' DI CORSICO

ACQUISITO ED ALLEGATO il parere favorevole della Dirigente del Settore 5 - Tecnico e Cultura in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento e alla correttezza dell'azione amministrativa in merito alla presente deliberazione, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147-bis comma 1 del D.lgs. 267/2000;

ACQUISITO ED ALLEGATO il parere favorevole sotto il profilo della regolarità contabile, da parte del responsabile del servizio finanziario, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147 bis, comma 1, del d. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Illustra l'argomento il Sindaco;

Interviene il Consigliere Zuccherini;

La trascrizione integrale degli interventi è depositata presso la Segreteria Generale e gli interventi risultano altresì riproducibili dalla registrazione della seduta svoltasi in diretta streaming e presente sul sito web istituzionale del Comune di Corsico.

La Consigliera Bonincontro esprime voto favorevole a voce per difficoltà tecniche del sistema digitale sulla sua postazione di voto;

Con votazione palese espressa dai n. 21 Consiglieri Comunali presenti e votanti con il seguente risultato:

Voti favorevoli n. 15

Voti contrari n. 5: (Errante, Pogliaghi, Mei, Magisano, Zuccherini)

Astenuto n. 1 (Sparacino)

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** e riconoscere la premessa narrativa quale parte integrante della presente deliberazione;

2. **DI APPROVARE** la metodologia per il calcolo del valore di monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi del Comune di Corsico e gli allegati alla presente Deliberazione come di seguito indicati:
   - RELAZIONE METODOLOGICA PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (Allegato 1);
   - TABELLA VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI (Allegato 2);

2. **DI APPROVARE** che l'aggiornamento della metodologia di calcolo si applica a tutti i procedimenti di monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi previsti nei titoli abilitativi e nei piani attuativi;

3. **DI DARE ATTO** che per le istanze già presentate ma non ancora perfezionate nella corresponsione di quanto dovuto in ragione della trasformazione del territorio

copia informatica per consultazione

conseguente alla presentazione di un'istanza edilizia alla data della presente deliberazione, per le quali si renda necessaria la riesamina o il ricalcolo delle somme dovute, l'Ufficio Tecnico procederà alla rideterminazione a titolo di conguaglio nell'esercizio della legittima facoltà spettante alla Pubblica Amministrazione di rideterminare il credito nell'ambito di un rapporto paritetico (cfr., inter multas, Cons. St., Ad. Plen., 30 agosto 2018, n. 12; Cons. St., sez. IV, 28 novembre 2012, n. 6033; Cons. St., sez. IV, 17 settembre 2010, n. 6950); a tal fine, la quantificazione avverrà applicando il metodo dell'incidenza dell'area quale limite minimo inderogabile di stima ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m.i., rapportato ai valori OMI vigenti al momento della presentazione dell'istanza;

4. **DI INDIVIDUARE** quale Responsabile Unico del Procedimento (RDP) per il procedimento amministrativo in oggetto il Dirigente del Settore 5 – Tecnico e Cultura, arch. Marina Maggiulli;

5. **DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 5 – Tecnico e Cultura, arch. Marina Maggiulli, di procedere all'adozione degli atti conseguenti alla presente deliberazione, ivi compresa l'applicazione della metodologia approvata nei procedimenti di competenza;

6. **DI DISPORRE** che la presente deliberazione è soggetta agli obblighi di pubblicazione previsti dal TUEL e dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;

Successivamente stante l'urgenza a procedere si passa alla votazione per l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134 - IV^ comma - del D.Lgs 267/2000 ai fini della sua applicazione secondo quanto disposto dalla normativa in materia di determinazione del valore di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi del Comune di Corsico.

Con votazione palese espressa dai n. 21 Consiglieri Comunali presenti e votanti con il seguente risultato:

Voti favorevoli n. 15 (di cui Bonincontro espresso a voce)

Voti contrari n. 5: (Errante, Pogliaghi, Mei, Magisano,Zuccherini)

Astenuto n. 1 (Sparacino)

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

copia informatica per consultazione

CITTA'
DI CORSICO

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente del Consiglio	Il Segretario Generale
PANERA SAMANTHA	GUAZZI ANDREA

copia informatica per consultazione

CITTA'
DI CORSICO

(ALLEGATO 1)

RELAZIONE METODOLOGICA PER IL CALCOLO DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

REDATTA IN COERENZA CON LE INDICAZIONI ESPRESSE DALL'ART.46, COMMA 1, LETTERA A), DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.

PREMESSA

- L'articolo 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i. , prevede che "(...) qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature e servizi "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."

- la L.R. n. 12/2005 ha ribadito il meccanismo di cui all'art. 12 della menzionata L.R. n. 60/1977 prevedendo a sua volta che "la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, 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 interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; 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. 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" (art. 46), confermando il medesimo criterio formulato dalla normativa previgente;

- l'art. 9 della medesima normativa regionale stabilisce, tra l'altro, che "il piano dei servizi individua… la 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'articolo 46, comma 1, lettera a)";

copia informatica per consultazione

- parimenti, anche in presenza di interventi diversi dai piani attuativi (es. permessi di costruire convenzionati o mutamenti di destinazione d'uso) che generino fabbisogni in termini di opere di urbanizzazione, la norma regionale prevede meccanismi di reperimento di aree, anche attraverso cessioni di altre aree o immobili idonei nel territorio comunale, o – ove l'acquisizione non sia possibile o opportuna - la corresponsione da parte del soggetto attuatore di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire;

- in particolare, anche nel caso di cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 42, comma 5, della L.R. n. n. 12/2005 è prevista la possibilità di monetizzare le aree da cedere a titolo di conguaglio;

DATO ATTO CHE Le premesse al presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale del presente documento;

TENUTO CONTO CHE ai sensi della disciplina urbanistica regionale (art. 46, L.R. n. 12/2005 e s.m.i.), l'importo minimo di monetizzazione dovuto dal privato non può essere inferiore al **costo effettivo che l'Amministrazione Comunale dovrebbe sostenere per l'acquisizione di aree alternative** aventi analoga destinazione d'uso e localizzazione rispetto a quelle non cedute all'interno del compendio oggetto di intervento;

Il presente elaborato definisce l'aggiornamento della metodologia approvata con DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 27/05/2025 per il calcolo degli importi unitari da applicare nei casi di **monetizzazione sostitutiva della cessione "in loco" delle aree da destinare a dotazioni territoriali, attrezzature e servizi pubblici**.

CONSIDERATO CHE i principali fattori che influenzano il valore di un'area sono:

- UBICAZIONE
- DESTINAZIONE DELL'AREA sulla base dalla pianificazione urbanistica:
  - destinazione e tipologia di fabbricati costruibili
  - indice di edificabilità
  - coefficiente di utilizzazione
- CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLE AREE:
  - configurazione planimetrica
  - natura fisica del terreno
  - estensione del fronte stradale
- DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

CONSIDERATO CHE i Criteri di stima del "Valore unitario delle Aree Fabbricate" sono i seguenti:

copia informatica per consultazione

A. comparazione con i prezzi di mercato;
B. valore di trasformazione;
C. incidenza dell'area.

A. **La stima per Comparazione** si applica quando sono reperibili prezzi di mercato di aree con caratteristiche comparabili, metodo trascurato nella presente relazione, vista la scarsità di terreni edificabili presenti sul mercato immobiliare del Comune di Corsico.
Nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente (metodo comparativo), la determinazione del valore del suolo è pari alla differenza fra il valore dei beni che sono oggetto di trasformazione e i costi necessari a sostenere la già citata trasformazione.

B. Il **"Valore di Trasformazione"**, che coincide con il valore del suolo, è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione urbanistica attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Il presente metodo si applica per:

- Piani Attuativi;
- Piani di Lottizzazione;
- Piani di Recupero;
- Interventi di Rigenerazione Urbana regolati dall'articolo 8, 8.bis, 40.bis e 40.ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- Piani di Ristrutturazione Urbanistica ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. f) D.P.R. 380/2001
- Interventi di Nuova Costruzione ai sensi dell'art. 3, c. 1, lett. e) D.P.R. 380/2001;
- Interventi di Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione art. 3, c. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001.

Il valore del suolo può essere definito come semplice differenza fra il valore del bene alla fine del processo di trasformazione e i relativi costi.

$$Vt = Vbt - C\,t$$

Vt = Valore di trasformazione (valore del suolo);
Vbt = Valore del bene trasformato;
Ct = Costo della trasformazione.

In essa Vt è il valore del suolo da stimare, Vbt è il valore del bene oggetto di trasformazione, Ct indica i costi di costruzione necessari alla trasformazione edilizia.

copia informatica per consultazione

CITTA'
DI CORSICO

Il valore del bene "Vbt" è pari al prezzo di mercato e si basa sulla rilevazione diretta di beni di confronto, con riferimento alle condizioni concrete della valutazione su un campione formato da beni di confronto scelti rispetto al bene oggetto di stima.

Tale metodo si estrinseca nella seguente formula:

$$\boldsymbol{Vt = Vbt - [(C\,c + Cu + St + Sv + Al + Of + Pr)\ \text{- } Cd]}$$

dove
Cc = Costo di costruzione del complesso immobiliare. Al riguardo considerata l'ubicazione favorevole ed ipotizzando una qualità edilizia di livello adeguato alle attuali esigenze del mercato residenziale
Cu = Costo delle urbanizzazioni ed oneri concessori.
St = Spese Tecniche (progettazione e direzione lavori).
Sv = spese varie ed imprevisti (commercializzazione dell'iniziativa etc.).
Al = Allacci e sistemazioni esterne
Of = Oneri finanziari
Pr = Profitto imprenditoriale che si ritiene congruo stimare pari almeno al 20% del ricavato
Cd = Costi di demolizione del corpo di fabbrica da abbattere prima di eseguire la trasformazione.

Al fine di determinare l'attuale valore V dell'area si "sconta" all'attualità il valore che avrà il suolo a intervento ultimato, considerando, in relazione all'attuale stato della pratica di approvazione del piano, il valore di 4 anni. In considerazione, del rischio che l'investimento comporta si stima che il valore sopra determinato debba essere attualizzato sulla base di un tasso pari al 7%

$$V = Vt * (1 + r)^{-n}$$

n = 3 - 4 anni (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato)
r = saggio di rendimento del capitale industriale pari al 7%

Per garantire che la valutazione rispecchi la concreta variabilità dei prezzi di vendita, legata alle caratteristiche di ubicazione, alla qualità dei servizi e ai diversi contesti socioeconomici e ambientali del territorio, viene inserito un parametro di confronto, un'unità minima al di sotto della quale non è possibile scendere, basato sulla stima dell'incidenza percentuale del valore dell'area di seguito descritto.

copia informatica per consultazione

La determinazione del valore di trasformazione dell'area dovrà essere corredata da adeguata documentazione di supporto a giustificazione di ogni singola voce di costo e di ricavo. I calcoli sprovvisti di idoneo riscontro documentale non verranno ritenuti idonei e sufficienti ai fini del calcolo dei corrispettivi dovuti.

C. La stima dell'Incidenza dell'area (%)

Qualora l'applicazione del metodo del valore di trasformazione comporti un notevole gravame operativo e procedurale a carico dei tecnici incaricati per la natura dell'intervento, e al fine di garantire un'efficace semplificazione, e la necessaria proporzionalità dell'azione amministrativa, si propone l'adozione del un criterio di calcolo basato sulla stima dell'incidenza percentuale del valore dell'area calcolato dall'ufficio e pubblicato sottoforma di tabella (ALLEGATO 2).

Tale aggiornamento verrà sottoposto a revisione periodica sotto forma di tabella parametrica, recependo tempestivamente i dati aggiornati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Tale metodologia si applica all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (Residenziale, Terziario-Commerciale, Direzionale e Produttivo) per:

- interventi ordinari e sanatoria;
- interventi di Ristrutturazione Edilizia, compreso Recupero abitativo di sottotetti esistenti, piani terra, piani interrati e seminterrati disciplinati dalle Leggi Regionali;
- aumento delle superfici **/ Ampliamento (Art. 3, comma 1, lett. e)** D.P.R. 380/2001:
- aumento delle unità immobiliari non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria;
- **mancato reperimento dei parcheggi privati** L. 122/1989 e art. 7.2.2 del PdR del PGT Vigente;
- interventi di "Cambio di destinazione d'Uso con Opere" (**Art. 23-ter D.P.R. 380/2001)** qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o all'interno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali;

    - Funzione residenziale;
    - Funzione produttiva;
    - Funzione commerciale;
    - Funzione terziaria.

copia informatica per consultazione

La dottrina estimativa riconosce la validità della cosiddetta incidenza percentuale dell'area, che lega in maniera proporzionale il valore del terreno al valore di mercato dell'immobile ultimato. Nella prassi professionale italiana, tale incidenza oscilla storicamente all'interno di una forbice compresa tra il 10% e il 30%, in ragione dell'ubicazione, della qualità del contesto e dell'intensità edificatoria.
Ove il 10% rappresenta la quasi totalità del territorio formato da edilizia minore e il 30% le aree di pregio nei centri delle città

$$Vt = Ia\% * Vb$$

Vt = valore di trasformazione;
Ia% = incidenza dell'area espressa in percentuale;
Vb = valore del bene trasformato;

Indicazioni Operative

Per garantire il rispetto del valore reale di mercato del suolo, la stima del Valore di Monetizzazione unitario (VMu, espresso in **€/mq**) viene definita mediante la seguente formulazione analitica;

VMu = V$_{OMI\ medio}$ * Incidenza Area

dove:

VMu = Valore Monetizzazione unitario espresso in €/mq di SL
VOMI medio = Valore OMI Medio espresso in €
*IA = Incidenza dell'Area espresso in % pari al valore del **10%**.*

L'unità è il mq di Superficie lorda (SL) calcolata ai sensi dell'art. 16 del Piano delle Regole allegato al PGT vigente.

Il Valore OMI è la Media tra il valore minimo e massimo del mercato immobiliare residenziale/commerciale/produttivo fornito dalla banca dati dell'**Agenzia delle Entrate,** riferito alla zona OMI dell'intervento, per la destinazione d'uso specifica e relativo allo stato conservativo **"ottimo"** (inteso come prodotto immobiliare finito).
Nota: Qualora la tipologia edilizia non sia presente nella microzona OMI specifica, si assume la media della tipologia prevalente presente in banca dati.

NOTA METODOLOGICA SUL LIMITE MINIMO DI STIMA E SALVAGUARDIA PATRIMONIALE *(in attuazione dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.)*

copia informatica per consultazione

In sede applicativa si è rilevato che il metodo analitico del **Valore di Trasformazione (Metodo B),** che quantifica il valore del suolo per differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e i relativi costi di trasformazione, in presenza di specifici contesti di mercato, **può determinare valori del suolo incongrui,** con conseguente rischio di svuotare di efficacia il precetto normativo e causare un pregiudizio patrimoniale per l'Ente.

Ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m.i., la somma corrisposta al Comune a titolo di monetizzazione sostitutiva delle aree da cedere per attrezzature e servizi deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dal privato e «**comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree**».

Pertanto, il valore calcolato tramite l'incidenza minima del 10% costituisce il **limite inferiore inderogabile** della stima, a garanzia della sostenibilità e congruità del valore fondiario base (art. 46, c. 1, lett. a) della L.R. 12/2005).

Qualora si utilizzi il **metodo del valore di trasformazione** per la determinazione del valore di mercato dell'area, il risultato finale ottenuto **non potrà in ogni caso essere inferiore** al valore derivante dall'applicazione dell'**incidenza percentuale dell'area**, assunta cautelativamente e sinteticamente nella misura pari al **10% del valore dell'immobile**.

copia informatica per consultazione

CITTA' DI CORSICO

ALLEGATO 2
TABELLA VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI
Riferito ai valori OMI - II Semestre 2025

		Valore OMI stato conservativo "ottimo"		Valore OMI medio	Incidenza Area	
		min €/mq	max €/mq	€/mq	%	€
B1 - CENTRALE Alzaia trieste, Vittorio Emanuele, Resistenza	Residenziale	2700	3100	**2900**	10	**290,00**
	Commerciale	1400	2200	**1800**	10	**180,00**
	Produttiva	500	800	**650**	10	**65,00**
	Terziaria	1800	2200	**2000**	10	**200,00**
D2 - PERIFERICA Giorgella, Vigevanese, Tangenziale	Residenziale	2800	3100	**2950**	10	**295,00**
	Commerciale	1100	1650	**1375**	10	**137,50**
	Produttiva	400	600	**500**	10	**50,00**
	Terziaria	1650	2200	**1925**	10	**192,50**

N.d.R.
«I valori di monetizzazione di cui alla presente tabella, determinati sulla base dei valori OMI riferiti al II Semestre 2025 per lo stato conservativo "ottimo", saranno automaticamente aggiornati a seguito della pubblicazione dei nuovi dati semestrali da parte dell'Agenzia delle Entrate.
Al recepimento dei nuovi parametri OMI e al conseguente aggiornamento della tabella dei valori unitari si provvederà periodicamente con Determina del Dirigente del Settore Tecnico, senza necessità di un ulteriore passaggio in Consiglio Comunale, in quanto mera applicazione esecutiva della metodologia di calcolo approvata dal Consiglio stesso.»

copia informatica per consultazione

CITTA'
DI CORSICO

APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO DELLA METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PREVISTI DAL PIANO DEI SERVIZI ALLEGATO AL PGT COMUNE DI CORSICO.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA espresso dal Dirigente del Settore Interessato.

Visto con parere FAVOREVOLE.

Il presente parere di regolarità tecnica si intende rilasciato anche in relazione alla correttezza dell'azione amministrativa ex art.147-bis TUEL come disposto dall'art.3 co.1 lettera d) Legge n.213/2012 poiché la lettura combinata dall'art. 49 e 147 bis, comma 1, del TUEL dispone che il contenuto del parere di regolarità tecnica, non si limiti a verificare l'attendibilità tecnica della soluzione proposta, ma involga l'insieme del procedimento amministrativo, coprendo e inglobando le regole, sia tecniche, di un determinato settore, sia quelle generali in ordine alla legittimità dell'azione amministrativa, ivi compresa la legittimità della spesa, in considerazione del fatto che ciascun centro di responsabilità, proponente un qualsiasi atto deliberativo recante spesa, gestisce autonomamente il piano esecutivo di gestione assegnato al proprio settore.

Corsico li, 16/10/2026

Sottoscritto dal Dirigente
TECNICO E CULTURA
(MAGGIULLI MARINA)
con firma digitale

copia informatica per consultazione

CITTA'
DI CORSICO

APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO DELLA METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PREVISTI DAL PIANO DEI SERVIZI ALLEGATO AL PGT COMUNE DI CORSICO.

Si esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. **PARERE FAVOREVOLE** di regolarità contabile della presente proposta di deliberazione n. 3504/2026, **che non copre la legittimità della spesa in senso stretto del termine, cioè la corretta imputazione al capitolo del bilancio dell'ente, la regolare copertura finanziaria e il rispetto degli equilibri di bilancio, esulando dai compiti del responsabile del servizio di ragioneria ogni valutazione sulla legittimità dell'atto deliberativo, perché di competenza di altri organi istituzionali dell'ente.**

Corsico, li 16/10/2026

Sottoscritto dal Responsabile del Servizio
Finanziario
(BERTEZZOLO UMBERTO)
con firma digitale

copia informatica per consultazione