



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 122 del 27/11/2025

Oggetto: MONETIZZAZIONE RELATIVA ALLA QUOTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) COSÌ COME PREVISTA ALL'ART. 16 C.5 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. CRITERI ED INDIRIZZI OPERATIVI PER LA DETERMINAZIONE VALORI.

L'anno duemilaventicinque addì 27 del mese di novembre alle ore 11:10, nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti:

SQUERI FRANCESCO	SINDACO	Presente
BARONE CARLO SALVATORE	VICE SINDACO	Presente
MARZANI VALENTINA	ASSESSORE	Assente
MICHELI FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
MISTRETTA MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
RESTA VALERIA	ASSESSORE	Assente
TAVERNITI ACHILLE	ASSESSORE	Presente
ZUIN MASSIMO GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

Totale Presenti 6

Totale Assenti 2

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE MARTINA STEFANEA LAURA.

Alle ore 11:11 entra l'Assessore Marzani

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. SQUERI FRANCESCO in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Si accerta, in via preliminare, l'esistenza dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000, n° 267.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 28/09/2022 è entrata in vigore, a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 39, la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e gli allegati Studi e Piani di Settore, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 05/04/2022;
- in data 07/08/2024 è entrata in vigore, a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 32, la "Variante Urbanistica Puntuale di carattere normativo NTA Piano delle Regole artt. 16 e 42 – controdeduzioni alle osservazioni, adeguamento ai pareri pervenuti e approvazione ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e successive modificazioni", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/06/2024;

Evidenziato che

- il PGT, a seguito dell'entrata in vigore delle sopra citate Varianti, all'art. 16 delle NTA del PdR prevede alcune novità nell'ambito della realizzazione dell'Edilizia Residenziale Sociale, che si possono così sintetizzare:
 - suddivisione degli interventi di ERS in tre fattispecie, ai sensi della L.R. n.16/2016 e s.m.i.:
 - .a) edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
 - .b) edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato;
 - .c) edilizia per fabbisogni residenziali speciali e/o temporanei, ad esempio, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi, residenze collettive, residenzialità temporanee.
 - obbligo di realizzare una quota di ERS nell'Ambito di Trasformazione AT.01 pari ad almeno il 40% della SL di cui al comma 2;
 - obbligo di realizzare una quota di ERS negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione d'uso nei Permessi di Costruire Convenzionato del tessuto urbano consolidato verso funzioni residenziali, non inferiore al 20% della SL insediabile, per edilizia residenziale sociale, di cui al comma 2 lettera b,
 - possibilità per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03, di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per edilizia residenziale sociale, previa approvazione dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale, garantendo alcune condizioni tra le quali che la quota minima prevista del 20 %, sia elevata al 30%;
 - I patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale di cui al c.2 lettera b, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, dovranno rispettare i seguenti obblighi minimi:
 - a) una durata del vincolo di locazione non inferiore a 20 anni, dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;
 - b) che al termine della durata della locazione di cui al punto precedente, venga garantita la facoltà di prelazione a favore del Comune per l'acquisto di tali alloggi a prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;
 - c) nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di prelazione, lo stesso potrà essere alienato ad un prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato
 - Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali, in alternativa, è possibile la realizzazione di tale quota di edilizia residenziale sociale secondo le fattispecie del comma 2, lettera a), a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti;
 - La realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione, di cui al comma 2,

lettera b e c), non determina fabbisogno di servizi come definito all'articolo 18 comma 2 delle NTA del PdS.

Evidenziato altresì che ai fini di garantire l'operatività concreta della possibilità alternativa prevista negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03, risulta necessario procedere alla determinazione dei valori della monetizzazione proporzionata richiamata al maggior ricavo conseguito;

Considerato che:

- Conseguentemente a quanto previsto dal PGT, si è reso quindi necessario individuare i criteri ed indirizzi operativi per la determinazione quantitativa dei valori della monetizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale prevista dal richiamato art. 16.5 delle NTA del PdR del PGT vigente;
- che, al fine di predisporre gli elementi necessari per giungere alla determinazione di quanto indicato nel PGT, i servizi coinvolti hanno effettuato opportune ed approfondite ricerche e valutazioni sulla procedura consultando, tra l'altro, quanto già sviluppato presso altre realtà territoriali della dimensione riconducibile al Comune di San Donato, per riscontro di atti analoghi;
- così come meglio illustrato nella Relazione economica di fattibilità allegata alla presente proposta di deliberazione (Allegato 1), il valore della monetizzazione da applicarsi nei casi in oggetto dovrà essere definito quale risultato finale di opportuna comparazione di parametri e dati economico-finanziari relativi sia al mercato immobiliare specifico che al mercato edilizio-urbanistico generale utilizzando:
 - a) alcune voci di costo relative al prezzo d'assegnazione (ricavo) dell'edilizia residenziale sociale, in particolare:
 - in caso di ERS in vendita il prezzo d'assegnazione (ricavo) in fase urbanistica è da considerarsi indicativo e suscettibile di variazioni sulla base dei criteri che verranno individuati con successiva delibera di Consiglio Comunale, considerando la singola specificità dell'intervento in riferimento alla particolare collocazione territoriale;
 - in caso di ERS in locazione il ricavo dovrà essere determinato come di seguito:
Ricavo = Rendita attualizzata + Valore residuo
dove:
$$\text{Rendita attualizzata VA} = R * [(1 - (1 + i)^{-n}) / i]$$

R = rata annuale = ricavi alla vendita calcolati al 4,5% (percentuale desunta dai valori massimi di locazione determinati di prassi per l'edilizia convenzionata)
i = tasso di attualizzazione (3,21% Decreto ministeriale 25 giugno 2025 - Tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese
n = numero di periodi (20 anni).
Valore residuo (...%)
 - b) alcune voci di costo per la redazione di valutazioni economico-finanziaria secondo la D.g.r. 28 dicembre 2022 - n. 7729 con procedimento mono-periodale.
- Il Soggetto Attuatore dovrà predisporre una Relazione economica di fattibilità secondo gli schemi allegati alla presente Delibera, con riferimento alla edilizia residenziale sociale (ERS) in vendita e in locazione.

Ritenuto

- opportuno considerare adeguati all'obiettivo, esigenza e finalità dell'Amministrazione Comunale per la determinazione del valore di monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore previsto dall'art.16 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT, i criteri ed indirizzi operativi come riportati nella Relazione Economica di Fattibilità allegata alla presente quale parte integrante;
- opportuno altresì, con riferimento a quanto sopra riportato ed anche in relazione a quanto già sviluppato in merito presso altre realtà territoriali della dimensione riconducibile al Comune

di San Donato, determinare l'entità del valore proporzionale previsto rispetto all'importo finale della Plusvalenza che il soggetto attuatore deve versare nel caso previsto dall'art.16;

- congruo per l'obiettivo previsto dall'art.16 delle N.T.A. del P.d.R., determinare pari al 60%, calcolato sulla differenza tra le risultanze (plusvalore) di dette Relazioni, il valore di monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore che lo stesso dovrà corrispondere al Comune di San Donato Milanese;
- infine opportuno determinare altresì che tale somma dovrà essere corrisposta al momento del rilascio/efficacia del titolo edilizio ovvero, nei casi per cui il vigente PGT prevede la preventiva stipula di convenzione, al momento della sottoscrizione della stessa;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espresso dal dirigente del servizio interessato, ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs.267/00;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

per quanto argomentato in premessa quale parte integrante e sostanziale

1. di approvare i criteri e gli indirizzi operativi per la definizione dei valori di monetizzazione proporzionale relativa alla quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) così come prevista all'art. 16 c.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, come riportati nel dettaglio nella Relazione economica di fattibilità allegata alla presente quale parte integrante. (Allegato 1).
2. di stabilire in capo al soggetto attuatore e con riferimento ai criteri ed indirizzi contenuti nella presente deliberazione l'onere di predisporre la Relazione secondo lo schema allegato, nel caso previsto dall'art.15 c.5 richiamato al pt.1., da sottoporre alle conseguenti attività di istruttoria tecnica da parte dei servizi competenti.
3. di stabilire che 60% calcolato sulla differenza tra le risultanze (Plusvalenza) delle Relazione economica di fattibilità riferite alla Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in vendita e Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in locazione, dovrà essere corrisposta al Comune di San Donato Milanese al momento del rilascio/efficacia del titolo edilizio ovvero, nei casi per cui il vigente PGT prevede la preventiva stipula di convenzione, al momento della sottoscrizione della stessa.

La presente deliberazione, al fine di potere disporre di elementi definitivi nella elaborazione delle convenzioni dei piani attuativi in itinere, viene dichiarata immediatamente eseguibile a seguito di separata ed unanime votazione espressa in forma palese, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/00.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO
SQUERI FRANCESCO

II SEGRETARIO GENERALE
MARTINA STEFANEA LAURA