

GLOSSARIO:

P.G.T.: Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano.

P.d.S.: Piano dei Servizi.

P.d.R.: Piano delle Regole.

N.A.: Norme di Attuazione.

S.L.: Superficie Lorda (mq). È definita dall'Art.5, comma 6 delle N.A. del P.G.T.
È la somma delle superfici di tutti i piani di un edificio compresi nel perimetro esterno, escluse le superfici accessorie. Nei cambi di destinazione d'uso la S.L. rappresenta la quantità di superficie che muta la propria destinazione d'uso.

S.U.: Superficie Utile. È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezze, sguinci e vani di porte e finestre.

A.D.R.: Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile definiti dall'art.20 delle N.A. del P.d.R. del P.G.T.

A.R.A.: Ambiti di Rigenerazione Ambientale definiti dall'Art.15.1.c delle N.A. del P.d.R. del P.G.T.

A.R.U.: Ambiti di Rinnovamento Urbano definiti dall'Art.22 delle N.A. del P.d.R. del P.G.T.

MONETIZZAZIONI: Somma commisurata all'utilità economica da corrispondere al Comune nei cambi di destinazione d'uso comportanti variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Per quantificare la somma da corrispondere in un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante si moltiplica la S.L. che muta la destinazione per il valore delle Monetizzazioni, riferite alla zona in cui è ubicato l'immobile.

Il valore delle monetizzazioni si ricava dal sito del Comune di Milano → Pagina Iniziale → Aree Tematiche → Urbanistica ed Edilizia → Monetizzazioni → Allegati, cliccando sull'Icona Pdf corrispondente all'epoca in cui è stato o si effettua il cambio di destinazione d'uso.

Nel Pdf compaiono le Zone di Milano contraddistinte da un numero progressivo e dal corrispondente Valore delle Monetizzazioni in Euro/mq.

Aperto la TAV 1 allegata, Rilievo Aerofotogrammetrico con Individuazione delle Zone numerate secondo la progressione riportata nel Pdf degli Allegati, si può individuare la Zona in cui ricade la Via dell'Immobile e il relativo Valore della Monetizzazione.

Un esempio: Cambio di destinazione d'uso in Viale Montello n.7 da Ufficio, categoria "Direzionale, Turistico Alberghiero, Ricettivo e Servizi Privati " ad Abitazione, categoria "Residenziale" per una superficie SL di 350 mq. Effettuato nel Settembre del 2019.

Aprire da Google Map l'aerofotogrammetrico della città di Milano, individuare e contrassegnare Viale Montello n. 7 e ridurre la schermata all'incirca della stessa grandezza della TAV 1.

Confrontare la TAV 1 e il monitor, così da individuare sulla TAV 1 il numero corrispondente alla Zona in cui è ubicato Viale Montello 7: N.9 Zona Porta Volta.

Dal Pdf degli Allegati al n.9 Zona Porta Volta corrisponde una monetizzazione di € 517,17. Visionando il P.G.T. Viale Montello n.7 è ubicata in N.A.F.

Come evidenziato nelle tabelle precedenti, si deduce che di debbano corrispondere al Comune per il cambio di destinazione d'uso il 18% delle monetizzazioni per la quota eccedente i 250 mq.

Mq (350 – 250) = 100, valore monetizzazioni 517,17 €/mq., riduzione 18%.

Monetizzazioni dovute = (100mq x 517,17€/mq x 18/100) = € 9.309,06.