

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
Direzione Rigenerazione Urbana

OGGETTO

Aggiornamento annuale 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, nei casi previsti dalla normativa vigente.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Panzone Antonella - Direzione Rigenerazione Urbana*

IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)

PREMESSE

Premesso che:

- la Giunta Comunale in data 6 dicembre 2024 con deliberazione n. 1521 ha approvato i nuovi criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, e le modalità di applicazione nei casi previsti dalla normativa urbanistica vigente;
- la delibera ha altresì stabilito di procedere all'aggiornamento dei valori di monetizzazione con cadenza annuale, mediante provvedimento dirigenziale;
- i nuovi criteri prevedono l'elaborazione di un calcolo estimativo basato sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- il primo aggiornamento annuale dei valori di monetizzazione è stato approvato con Determina Dirigenziale – Direzione Rigenerazione Urbana n. 2808 del 10/04/2025 sulla base delle quotazioni OMI disponibili al momento dell'aggiornamento, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate in data 16/03/2025 e riferite alla rilevazione del 2° semestre 2024.

Dato atto che:

in data 16 marzo del corrente anno sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate sono state pubblicate le quotazioni OMI relative al 2° semestre del 2025; a seguito di tale pubblicazione si è proceduto al calcolo dell'aggiornamento annuale dei valori di monetizzazione, in coerenza con i criteri stabiliti dalla D.G.C. 1512 del 6 dicembre 2024, come riportato nella la Relazione Tecnica (allegato B) parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

VISTO

- ✓ - l'art. 107 del D. Lgs.18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- ✓ - la Delibera di Giunta Comunale n. 1512 del 6 dicembre 2024;

DETERMINA

1. di approvare l'aggiornamento annuale dei valori di monetizzazione riportati nella Tabella allegata alla presente (allegato **A**), elaborata sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per le 43 zone omogenee del territorio comunale, pubblicate in data 16/03/2026 dall'Agenzia delle Entrate OMI e riferite alla rilevazione del secondo semestre 2025;
2. di stabilire che l'aggiornamento dei valori ha efficacia a partire dalla data di pubblicazione del presente atto;
3. di trasmettere il presente atto a tutte le Direzioni di Area della Direzione Rigenerazione Urbana.

IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)
Paolo Guido Riganti (Dirigente Adottante)



Comune di Milano - Rep. DD 08/04/2026.0002744.I. - La presente copia informatica è conforme al documento originale ai sensi dell'art 22 del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento cartaceo è conservato negli archivi di Comune di Milano

TABELLA DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

allegato A

| VALORI DI MONETIZZAZIONE - 2026 | | VALORE MINIMO | VALORE MASSIMO |
|---------------------------------|---|---------------|----------------|
| zona | | €/mq | €/mq |
| B12 | Duomo, San Babila, Montenapoleone, Missori | 2.356,97 | 2.693,68 |
| C14 | Porta Nuova | 2.301,46 | 2.630,24 |
| B13 | Università Statale, San Lorenzo | 1.570,26 | 1.794,58 |
| B15 | Brera | 2.321,90 | 2.653,59 |
| B16 | Sant'Ambrogio, Cadorna, via Dante | 1.955,55 | 2.234,92 |
| B19 | Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana | 1.740,93 | 1.989,63 |
| C13 | City Life | 1.709,58 | 1.953,81 |
| B17 | Parco Sempione, Arco della Pace, Corso Magenta | 1.488,17 | 1.700,77 |
| B18 | Turati, Moscova, Corso Venezia | 1.698,88 | 1.941,58 |
| B20 | Porta Ticinese, Porta Romana | 1.313,12 | 1.500,71 |
| B21 | Porta Ticinese, Porta Genova, via San Vittore | 1.301,24 | 1.487,13 |
| C12 | Pisani, Regina Giovanna, Buenos Aires | 1.350,20 | 1.543,09 |
| C17 | Sempione, Pagano, Washington | 1.305,30 | 1.491,77 |
| C20 | Libia, XXII Marzo, Indipendenza | 1.232,35 | 1.408,40 |
| C15 | Stazione Centrale, via Stelvio | 967,47 | 1.105,68 |
| C16 | Cenisio, Farini, Sarpi | 1.099,50 | 1.256,58 |
| C18 | Solari, Porta Genova, Ascanio Sforza | 1.060,95 | 1.212,51 |
| C19 | Tabacchi, Sarfatti, Crema | 1.047,85 | 1.197,55 |
| D12 | Piola, Argonne, Corsica | 950,28 | 1.086,03 |
| D16 | Tito Livio, Tertulliano, Longanesi | 754,75 | 862,57 |
| D20 | Ortles, Spadolini, Bazzi | 684,30 | 782,06 |
| D24 | Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani | 737,39 | 842,73 |
| D28 | Ippodromo, Caprilli, Monte Stella | 686,12 | 784,14 |
| D36 | Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo | 793,11 | 906,42 |
| D10 | Parco Lambro, Feltre, Udine | 478,77 | 547,16 |
| D13 | Lambrate, Rubattino, Rombon | 492,54 | 562,90 |
| D37 | Forlanini, Mecenate, Ponte Lambro | 427,97 | 489,11 |
| D38 | Santa Giulia, Rogoredo | 451,36 | 515,85 |
| D18 | Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa | 493,21 | 563,66 |
| D21 | Barona, Famagosta, Faenza | 466,80 | 533,49 |
| D25 | Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo Borromeo | 411,06 | 469,78 |
| D39 | EXPO, Cascina Merlata | 486,39 | 555,87 |
| D40 | Musocco, Certosa | 438,93 | 501,64 |
| D31 | Bovisa, Bausan, Imbonati | 490,20 | 560,23 |
| D32 | Bovisasca, Affori, P. Rossi, Comasina | 420,82 | 480,94 |
| D33 | Niguarda, Bignami, Parco Nord | 440,74 | 503,70 |
| D34 | Sarca, Bicocca | 462,80 | 528,91 |
| D35 | Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano | 501,83 | 573,52 |
| E5 | Baggio, Quinto Romano, Muggiano | 339,14 | 387,59 |
| E6 | Gallaratese, Lampugnano, Parco Trenno, Bonola | 389,27 | 444,88 |
| E7 | Missaglia, Gratosoglio | 319,09 | 364,67 |
| E8 | Quarto Oggiaro, Sacco | 376,84 | 430,67 |
| R2 | Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti | 319,09 | 364,67 |

Responsabile Unità
Valorizzazioni e Valutazioni
arch. Antonella Panzone

Il Direttore
Direzione Rigenerazione Urbana
arch. Paolo Guido Riganti

RELAZIONE TECNICA

Aggiornamento 2026 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, nei casi previsti dalla normativa vigente.

Il calcolo dell'aggiornamento dei valori di monetizzazione viene elaborato applicando i criteri stabiliti dalla DGC 1512/2024 e assumendo le ultime quotazioni immobiliari del settore residenziale pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI).

1. RILEVAZIONE DELLE QUOTAZIONI OMI E DELLE ZONE OMOGENEE

In data 16/03/2026 sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate sono state rese note le quotazioni immobiliari del secondo semestre 2025, rilevate nelle 43 zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale¹.

Nella tabella sotto riportata si riportano per ciascuna zona le quotazioni del 2° semestre 2024 (assunte alla base del calcolo dei valori di monetizzazione approvati con D.D. 2808/2025), le ultime quotazioni pubblicate, riferite al 2° semestre 2025, e la variazione percentuale dei prezzi medi. Dal confronto si osserva un sostanziale consolidamento dei prezzi, con alcune eccezioni. In particolare si rileva un marcato incremento dei prezzi in zona centrale, mentre nelle zone semicentrali e periferiche i rialzi sono più contenuti ad esclusione di alcune zone dove l'incremento è superiore al 5%

TABELLA 1

| VARIAZIONI QUOTAZIONI IMMOBILI RESIDENZIALI - 2° semestre 2024 - 2° semestre 2025 | | | | 2° semestre 2024 | | | 2° semestre 2025 | | | VAR. % |
|--|----------|-----------|------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|
| incremento/decremento dei prezzi di mercato nel settore RESIDENZIALE di nuova costruzione - OMI - abitazioni civili - ottimo | | | | quotazione min | quotazione max | quotazione media | quotazione min | quotazione max | quotazione media | dei valori medi |
| | | | | euro/mq | euro/mq | | euro/mq | euro/mq | | euro/mq |
| | | | | | | | | | | |
| CENTRALE | FASCIA A | ambito 1 | B12 | 10900 | 14700 | 12800 | 11000 | 15300 | 13150 | 2,7% |
| | | | C14 | 9800 | 14500 | 12150 | 10500 | 15700 | 13100 | 7,8% |
| | FASCIA B | ambito 2 | B13 | 8100 | 9500 | 8800 | 8800 | 10200 | 9500 | 8,0% |
| | | | B15 | 10500 | 14000 | 12250 | 12100 | 16000 | 14050 | 14,7% |
| | | | B16 | 9300 | 12000 | 10650 | 9500 | 14000 | 11750 | 10,3% |
| | FASCIA C | ambito 3 | B19 | 8700 | 11000 | 9850 | 9100 | 12000 | 10550 | 7,1% |
| | | | C13 | 9000 | 13000 | 11000 | 8300 | 12500 | 10400 | -5,5% |
| | | | B17 | 7500 | 10500 | 9000 | 7900 | 11500 | 9700 | 7,8% |
| | | | B18 | 8600 | 12500 | 10550 | 9100 | 13000 | 11050 | 4,7% |
| | | | B20 | 7400 | 9700 | 8550 | 7300 | 9700 | 8500 | -0,6% |
| | | | B21 | 7100 | 9000 | 8050 | 7400 | 9500 | 8450 | 5,0% |
| | | | C12 | 7200 | 9500 | 8350 | 7200 | 10300 | 8750 | 4,8% |
| | FASCIA D | ambito 4a | C17 | 7100 | 10000 | 8550 | 6900 | 10000 | 8450 | -1,2% |
| | | | C20 | 6300 | 8700 | 7500 | 6600 | 9400 | 8000 | 6,7% |
| | | | C15 | 5600 | 7500 | 6550 | 5900 | 7800 | 6850 | 4,6% |
| | | | C16 | 6000 | 8200 | 7100 | 6500 | 9000 | 7750 | 9,2% |
| C18 | | | 5800 | 8500 | 7150 | 6400 | 8500 | 7450 | 4,2% | |
| PERIFERICA | FASCIA E | ambito 5 | C19 | 6000 | 7700 | 6850 | 6200 | 8700 | 7450 | 8,8% |
| | | | D12 | 5700 | 7700 | 6700 | 5700 | 8000 | 6850 | 2,2% |
| | | | D16 | 4400 | 6400 | 5400 | 4300 | 6600 | 5450 | 0,9% |
| | | | D20 | 4200 | 5600 | 4900 | 4300 | 5600 | 4950 | 1,0% |
| | | | D24 | 4400 | 6300 | 5350 | 4300 | 6300 | 5300 | -0,9% |
| | | | D28 | 4300 | 5200 | 4750 | 4400 | 5500 | 4950 | 4,2% |
| | | | D36 | 4700 | 6800 | 5750 | 4700 | 6800 | 5750 | 0,0% |
| | | | D10 | 4300 | 5100 | 4700 | 4100 | 5300 | 4700 | 0,0% |
| | | | D13 | 4100 | 4900 | 4500 | 4200 | 5500 | 4850 | 7,8% |
| | | | D37 | 3700 | 4700 | 4200 | 3600 | 4800 | 4200 | 0,0% |
| PERIFERICA | FASCIA E | ambito 5 | D38 | 4100 | 5000 | 4550 | 4100 | 4800 | 4450 | -2,2% |
| | | | D18 | 4100 | 5600 | 4850 | 4000 | 5700 | 4850 | 0,0% |
| | | | D21 | 3900 | 5000 | 4450 | 4100 | 5100 | 4600 | 3,4% |
| | | | D25 | 3500 | 4600 | 4050 | 3500 | 4500 | 4000 | -1,2% |
| | | | D39 | 4300 | 5200 | 4750 | 3900 | 5700 | 4800 | 1,1% |
| | | | D40 | 3700 | 5000 | 4350 | 3600 | 5000 | 4300 | -1,1% |
| | | | D31 | 4500 | 5500 | 5000 | 4400 | 5300 | 4850 | -3,0% |
| | | | D32 | 3400 | 4800 | 4100 | 3400 | 4900 | 4150 | 1,2% |
| | | | D33 | 4000 | 4800 | 4400 | 4000 | 4700 | 4350 | -1,1% |
| | | | D34 | 4200 | 5000 | 4600 | 4300 | 4900 | 4600 | 0,0% |
| | | | D35 | 4100 | 5400 | 4750 | 4200 | 5700 | 4950 | 4,2% |
| | | | E5 | 3000 | 3600 | 3300 | 3200 | 3500 | 3350 | 1,5% |
| E6 | 3000 | 3900 | 3450 | 3500 | 4200 | 3850 | 11,6% | | | |
| E7 | 2500 | 2850 | 2675 | 2700 | 3100 | 2900 | 8,4% | | | |
| E8 | 2600 | 3700 | 3150 | 2750 | 3700 | 3225 | 2,4% | | | |
| | | | R2 | | | | | | | |

¹ fa eccezione la zona R2 -rurale non oggetto di rilevazione e che ai fini della stima viene assimilata alla zona limitrofa E7 -suburbana.

UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

| CONFRONTO TABELLA 2025 / NUOVA TABELLA 2026 | | | | | |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
| zone ONI | VALORI 2025 | | VALORI 2026 | | INCREM/DECR % |
| | VALORE MINIMO | VALORE MASSIMO | VALORE MINIMO | VALORE MASSIMO | dal 2025 al 2026 |
| | euro/mq | euro/mq | euro/mq | euro/mq | % |
| B12 | 2.302,38 | 2.631,30 | 2.356,97 | 2.693,68 | 2,4% |
| C14 | 2.129,95 | 2.434,22 | 2.301,46 | 2.630,24 | 8,1% |
| B13 | 1.459,76 | 1.668,30 | 1.570,26 | 1.794,58 | 7,6% |
| B15 | 2.031,19 | 2.321,36 | 2.321,90 | 2.653,59 | 14,3% |
| B16 | 1.781,92 | 2.036,48 | 1.955,55 | 2.234,92 | 9,7% |
| B19 | 1.634,82 | 1.868,36 | 1.740,93 | 1.989,63 | 6,5% |
| C13 | 1.806,48 | 2.064,55 | 1.709,58 | 1.953,81 | -5,4% |
| B17 | 1.382,72 | 1.580,25 | 1.488,17 | 1.700,77 | 7,6% |
| B18 | 1.625,73 | 1.857,98 | 1.698,88 | 1.941,58 | 4,5% |
| B20 | 1.320,44 | 1.509,07 | 1.313,12 | 1.500,71 | -0,6% |
| B21 | 1.237,64 | 1.414,44 | 1.301,24 | 1.487,13 | 5,1% |
| C12 | 1.289,65 | 1.473,89 | 1.350,20 | 1.543,09 | 4,7% |
| C17 | 1.319,93 | 1.508,49 | 1.305,30 | 1.491,77 | -1,1% |
| C20 | 1.154,13 | 1.319,00 | 1.232,35 | 1.408,40 | 6,8% |
| C15 | 923,77 | 1.055,74 | 967,47 | 1.105,68 | 4,7% |
| C16 | 1.005,37 | 1.148,99 | 1.099,50 | 1.256,58 | 9,4% |
| C18 | 1.014,91 | 1.159,90 | 1.060,95 | 1.212,51 | 4,5% |
| C19 | 964,20 | 1.101,94 | 1.047,85 | 1.197,55 | 8,7% |
| D12 | 926,10 | 1.058,40 | 950,28 | 1.086,03 | 2,6% |
| D16 | 745,03 | 851,46 | 754,75 | 862,57 | 1,3% |
| D20 | 675,03 | 771,47 | 684,30 | 782,06 | 1,4% |
| D24 | 742,12 | 848,13 | 737,39 | 842,73 | -0,6% |
| D28 | 656,31 | 750,06 | 686,12 | 784,14 | 4,5% |
| D36 | 794,02 | 907,45 | 793,11 | 906,42 | -0,1% |
| D10 | 476,43 | 544,49 | 478,77 | 547,16 | 0,5% |
| D13 | 460,19 | 525,93 | 492,54 | 562,90 | 7,0% |
| D37 | 425,97 | 486,82 | 427,97 | 489,11 | 0,5% |
| D38 | 459,65 | 525,32 | 451,36 | 515,85 | -1,8% |
| D18 | 494,88 | 565,57 | 493,21 | 563,66 | -0,3% |
| D21 | 451,70 | 516,23 | 466,80 | 533,49 | 3,3% |
| D25 | 414,54 | 473,75 | 411,06 | 469,78 | -0,8% |
| D39 | 481,24 | 549,99 | 486,39 | 555,87 | 1,1% |
| D40 | 445,08 | 508,66 | 438,93 | 501,64 | -1,4% |
| D31 | 502,30 | 574,05 | 490,20 | 560,23 | -2,4% |
| D32 | 414,67 | 473,91 | 420,82 | 480,94 | 1,5% |
| D33 | 443,88 | 507,29 | 440,74 | 503,70 | -0,7% |
| D34 | 460,79 | 526,62 | 462,80 | 528,91 | 0,4% |
| D35 | 481,24 | 549,99 | 501,83 | 573,52 | 4,3% |
| E5 | 335,67 | 383,62 | 339,14 | 387,59 | 1,0% |
| E6 | 349,10 | 398,97 | 389,27 | 444,88 | 11,5% |
| E7 | 291,69 | 333,35 | 319,09 | 364,67 | 9,4% |
| E8 | 374,83 | 428,38 | 376,84 | 430,67 | 0,5% |
| R2 | 291,69 | 333,35 | 319,09 | 364,67 | 9,4% |

Milano, 8 aprile 2026

Responsabile Unità
Valorizzazioni e Valutazioni
arch. Antonella Panzone

Il Direttore
Direzione Rigenerazione Urbana
arch. Paolo Guido Riganti