

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Direzione Bilancio e Partecipate

DI CONCERTO CON:

- **Direzione Welfare e Salute**
- **Direzione Rigenerazione Urbana**
- **Direzione Lavoro Giovani e Sport**
- **Direzione Cultura**
- **Direzione Educazione**

OGGETTO

Aspetti applicativi della metodologia e procedura per la valutazione delle proposte di nuova realizzazione di servizi e attrezzature privati di uso pubblico o di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 4 delle norme di attuazione del piano dei servizi, nelle iniziative di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Colangelo Roberto Nicola - Direzione Bilancio e Partecipate*

IL DIRETTORE (Direzione Bilancio e Partecipate)

VISTO

- ✓ l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- ✓ l'art. 43, comma 3, lettera d) dello Statuto del Comune di Milano;
- ✓ la legge regionale n. 12 dell'11.03.2055 e s.m.i.;
- ✓ il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano;
- ✓ la Deliberazione di Giunta Comunale n. 288 del 10.03.2023;
- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ Il D. Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m.i.;

PRESUPPOSTO

Premesso che:

- Il Piano dei Servizi del PGT vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019, all'art. 4 comma 2 delle Norme di attuazione stabilisce che *“la valutazione dei servizi al fine dell'asservimento, convenzionamento o accreditamento dovrà avvenire in base ai criteri generali che definiscano l'interesse pubblico dell'intervento, nonché in base alla tipologia del servizio in rispetto delle linee guida definite dalla Giunta Comunale e dai criteri attuativi delle Aree competenti in materia”*;
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 288 del 10/03/2023 sono stati approvati gli indirizzi relativi alla metodologia e procedura per la valutazione delle proposte di nuova realizzazione di servizi e attrezzature privati di uso pubblico o di interesse pubblico o generale, ai sensi del richiamato art. 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, nelle iniziative di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- La Relazione tecnico istruttoria, allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 288 del 10/03/2023, definisce la metodologia di valutazione dei servizi al fine dell'asservimento, convenzionamento o accreditamento, con particolare riguardo al bilanciamento economico fra benefici pubblici e privati;
- Il corretto bilanciamento economico fra benefici pubblici e benefici privati rappresenta un'operazione fondamentale al fine di garantire che la prestazione resa dall'operatore privato sia equiparabile in termini monetari al vantaggio da lui ottenuto;
- Tale bilanciamento è effettuato mediante la quantificazione dei vantaggi economici ottenuti dall'operatore privato per effetto del convenzionamento/accreditamento, per l'intera durata del periodo di convenzionamento/accreditamento stesso e che il beneficio andrà poi bilanciato con i servizi offerti dall'operatore privato a vantaggio della collettività.

Considerato che:

- Al fine di rendere applicabili i contenuti indicati nella Relazione tecnico istruttoria allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 288 del 10/03/2023, si rende necessario definire e standardizzare alcuni aspetti di carattere tecnico-operativo da delineare con apposito atto dirigenziale.
- La standardizzazione della metodologia contenuta nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 288 del 10/03/2023, attraverso l'inserimento di dati di input univoci e uniformi, consente di rendere utilizzabile

la procedura da parte di tutte le Direzioni - Utenti e di evitare applicazioni di natura discrezionale da parte delle Direzioni - Utenti.

- Sulla base della Relazione tecnico istruttoria allegata alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 288 del 10/03/2023, l'Area Valutazioni, Controllo e Gestione Economica Partecipate ha sviluppato un prospetto in formato Excel volto ad automatizzare la valorizzazione del beneficio privato attraverso la compilazione dei dati di input necessari a valutare il progetto.
- La valorizzazione del beneficio pubblico, sebbene vari notevolmente a seconda delle tipologie di benefici riconosciuti dall'operatore privato all'amministrazione e, per estensione, alla collettività, può altresì essere soggetta a criteri generali minimi per rispettare i requisiti di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 4 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
- Il prospetto in formato excel è stato oggetto di alcuni test (su casi concreti) in collaborazione con la Direzione Rigenerazione Urbana e con la Direzione Welfare e Salute, da cui è emersa l'esigenza di stabilire con maggiore dettaglio la matrice di alcuni dati di input.
- Per le tipologie di servizi riportati nella colonna B della tabella Allegato A della Relazione tecnico istruttoria, che nella colonna D hanno l'indicazione "NO", non si applica la metodologia della delibera.

DETERMINA

1. Di utilizzare lo schema di prospetto in formato Excel, allegato al presente provvedimento, per il bilanciamento economico dei benefici pubblici con i benefici privati.
2. Di compilare i dati di input, che definiscono il beneficio privato, secondo i seguenti criteri:

a. Metri quadri relativi alla superficie aggiuntiva (S) e alla superficie SL, da inserire a cura della Direzione Rigenerazione Urbana, in base ai dati comunicati dall'operatore e verificati dall'Amministrazione.

b. Tasso di attualizzazione per il calcolo del rendimento: il tasso da utilizzare è ancorato al rendimento effettivo lordo a scadenza dei BTP a 30 anni[MP1] , aggiornato dalla Direzione Bilancio e Partecipate ogni sei mesi, al 31 dicembre e al 30 giugno.

Per convenzioni di durata superiore ai trent'anni si applica il rendimento dei BTP trentennali; per convenzioni di durata inferiore si applica il rendimento dei BTP a 20 anni.

c. Zone OMI – Categoria Immobiliare: la Zona OMI di riferimento viene scelta sulla base del luogo di ricaduta territoriale del progetto; la categoria immobiliare e lo stato di conservazione vengono determinati sulla base di un criterio di coincidenza o prossimità al servizio che l'operatore intende proporre all'amministrazione.

In particolare le categorie immobiliari delle Zone OMI sono quelle da prendere come riferimento se presenti e ove non presenti la categoria da prendere come riferimento è quella a "uffici".

A titolo esemplificativo si riportano alcune casistiche:

[MP1]Per coerenza con la relazione tecnica della delibera, che prevede la valorizzazione dei benefici privati su un arco temporale di 33 anni

Progetto	Tipologia	Categoria immobiliare	Stato conservativo
Progetto di residenzialità socioassistenziale ricavato da una cascina in stato di abbandono	Residenziale	Abitazioni di tipo economico (cat. catastale A3, A4, A5)	Ottimo / Normale
Progetto di ampliamento di istituto ospedaliero	Terziario	Uffici	Ottimo / Normale

L'aggiornamento dei valori OMI è eseguito a cura della Direzione Bilancio e Partecipate con cadenza semestrale, in concomitanza alla pubblicazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

d. Costo cessante a1: la stima degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione non dovuti dall'operatore per effetto dell'esenzione disposta dall' art. 17 comma 3 lettera c) del DPR n. 380/2001 è determinata dall'Unità Oneri di Urbanizzazione – Direzione Rigenerazione Urbana in applicazione dei provvedimenti di determinazione degli oneri di urbanizzazione vigenti e quindi la percentuale di bilanciamento del beneficio privato indicata in colonna E non si applica al beneficio indicato.

e. Categoria e tipologia del servizio (allegato A Delib. G.C. n. 288 del 10/03/2023): ai fini dell'individuazione dell'aliquota di abbattimento dei benefici privati (a.2 “*beneficio da rendimento dei servizi*” e a.3 “*beneficio da apprezzamento SL*”) si utilizzano le percentuali indicate:

- in colonna E (“% *bilanciamento del beneficio*”);
- in colonna F (range di bilanciamento)
- in colonna G, per gli enti del terzo settore (“% *bilanciamento ETS*”).

La categoria e la tipologia del servizio sono determinati dalla Direzione owner del progetto.

L'aliquota di bilanciamento del beneficio deve essere applicata secondo il seguente esempio:

Beneficio privato • da rendimento dei servizi • da apprezzamento sl	% bilanciamento del beneficio	Beneficio privato risultante
100	30%	30

3. Di determinare il valore economico del beneficio pubblico, secondo i seguenti criteri:

a. La valorizzazione è effettuata solamente sui benefici resi quantificabili, ossia le prestazioni e i servizi

caratterizzati da un controvalore economico o monetario;

Il calcolo dei benefici è effettuato anno per anno, per tutta la durata del convenzionamento, dalla Direzione Owner del progetto e dalla Direzione Bilancio e Partecipate per gli aspetti di propria competenza. Per convenzioni di durata pari o inferiore a 20 anni, il valore ottenuto è scontato al tasso di rendimento dei BTP a 20 anni. Per convenzioni di durata superiore ai vent'anni, il valore ottenuto è scontato al tasso già individuato per il calcolo del rendimento del beneficio privato (rendimento dei BTP a 30 anni)

IL DIRETTORE (Direzione Bilancio e Partecipate)
Roberto Nicola Colangelo (Dirigente Adottante)

IL DIRETTORE (Direzione Welfare e Salute)
Michele Petrelli (Resp. di concerto)

IL DIRETTORE (Direzione Rigenerazione Urbana)
Simona Collarini (Resp. di concerto)

IL DIRETTORE (Direzione Lavoro Giovani e Sport)
Sabina Banfi (Resp. di concerto)

IL DIRETTORE (Direzione Cultura)
Marco Edoardo Maria Minoja (Resp. di concerto)

IL DIRETTORE (Direzione Educazione)
Beatrice Arcari (Resp. di concerto)

BENEFICIO PRIVATO

DATI INPUT

SUPERFICIE AGGIUNTIVA (S)	mq	Zona OMI - Categoria Immobiliare	Zona	Tipologia	Stato
SUPERFICIE (SL)	mq				
Calcolo rendimento - Tasso di attualizzazione					

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PRIVATO

a.1. COSTO CESSANTE	Esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (art. 17 co, 3 lett. c) del DPR n. 380/2001)													
a.2. BENEFICIO DA RENDIMENTO DEI SERVIZI: SUPERFICIE S	Superficie che non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici consentiti dal PGT o comunque dal Piano Attuativo													
Metodo di valorizzazione economica SUPERFICIE (S)	Il rendimento generato dal servizio dato dal valore della superficie S può essere determinato in via parametrica, a partire dal canone/mq, desumibile dalle quotazioni OMI per la zona di riferimento per la corrispondente categoria immobiliare, quale valore indicativo del rendimento di una superficie con specifica destinazione in un determinato territorio. Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie destinata a servizi di interesse pubblico e per tutti gli anni di convenzionamento/ accreditamento.													
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Zona OMI</th> <th>quotazione mese min</th> <th>quotazione mese max</th> <th>mq</th> <th>locazione media/anno</th> <th>rendimento (33 anni)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zona</td> <td>- €</td> <td>- €</td> <td>0</td> <td>- €</td> <td>- €</td> </tr> </tbody> </table>		Zona OMI	quotazione mese min	quotazione mese max	mq	locazione media/anno	rendimento (33 anni)	Zona	- €	- €	0	- €	- €
Zona OMI	quotazione mese min	quotazione mese max	mq	locazione media/anno	rendimento (33 anni)									
Zona	- €	- €	0	- €	- €									
a.3. BENEFICIO DA APPREZZAMENTO SL	valorizzazione di una SL a seguito del trasferimento in altri ambiti, laddove non risulti valorizzabile a causa di assoggettamento a specifici vincoli o condizioni, che ne impediscono la piena valorizzazione commerciale													
Metodo di valorizzazione economica SUPERFICIE (SL)	La valutazione di tale vantaggio potrà avvenire facendo riferimento alla valorizzazione che la stessa Amministrazione Comunale attribuisce ai diritti edificatori nei diversi ambiti cittadini con riferimento ai valori dei diritti edificatori definiti dalle Delibere o Determine Dirigenziali per il medesimo ambito in cui i diritti edificatori maturano													
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>Valore diritto edificatorio €/mq Delib. GC 3865/2022</th> <th>mq</th> <th>Valore diritti edificatori</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>#N/D</td> <td>0</td> <td>#N/D</td> </tr> </tbody> </table>		Valore diritto edificatorio €/mq Delib. GC 3865/2022	mq	Valore diritti edificatori	#N/D	0	#N/D						
Valore diritto edificatorio €/mq Delib. GC 3865/2022	mq	Valore diritti edificatori												
#N/D	0	#N/D												

ABBATTIMENTO DEI VALORI a.2 - a.3

b.		€	Categoria e tipologia del servizio	% abbattimento - All. A	Valore finale
	Superficie (S) - Stima rendimento a 90 anni	- €			- €
	Superficie SL - Valore diritti edificatori	#N/D			#N/D

SOMMATORIA DELLE COMPONENTI E CONFRONTO

Costo cessante	- €
Valore finale superficie (S)	- €
Valore finale superficie SL	#N/D
TOTALE BENEFICIO PRIVATO	#N/D

TOTALE BENEFICIO PUBBLICO - €

BENEFICIO PUBBLICO

DATI INPUT

SERVIZIO OFFERTO	Q.TA'	DURATA (anni)	RIDUZIONE RETTA CdM	TASSO DI ATTUALIZZAZIONE

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

a. BENEFICIO PUBBLICO

Benefici offerti	Valorizzazione/anno	1	2	3	4	totale
0	- €	- €	- €	- €	- €	- €
0	- €	- €	- €	- €	- €	- €
0	- €	- €	- €	- €	- €	- €
0	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Totale beneficio pubblico attualizzato						- €