



ATTO N. DD 2808

DEL 10/04/2025

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Direzione Rigenerazione Urbana

OGGETTO

Aggiornamento 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;
- i nuovi criteri prevedono l'elaborazione di un calcolo estimativo basato sulle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e, con riferimento alle quotazioni, disponibili al momento della redazione della valutazione (2° semestre 2023), sono stati approvati i valori tabellari della monetizzazione per ciascuna delle 41 zone omogenee di rilevazione;
- la deliberazione ha stabilito che mediante provvedimento dirigenziale si dovrà procedere all'aggiornamento dei suddetti valori con cadenza annuale, a partire dal aprile 2025, sulla base delle quotazioni ultime quotazioni (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Rilevato che:

- in data 16 marzo sono state pubblicate le quotazioni OMI relative al 2° semestre del 2024 sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate con riferimento a 43 zone omogenee, di cui quattro di nuova istituzione a fronte della soppressione di due.
- le quattro zone di nuova istituzione conseguono la verifica di revisione delle perimetrazioni delle zone omogenee di rilevazione prevista di prassi con cadenza decennale.
- la revisione ha comportato la creazione delle zone D37 e D38, derivate dalla soppressione della D15, e la creazione delle zone D39 e D40, derivate dalla soppressione della D30;
- a fronte delle 41 zone omogenee presenti nella precedente rilevazione semestrale, oggi il territorio urbano della città di Milano risulta complessivamente suddiviso in 43 zone omogenee.

Richiamata

- quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento la Relazione Tecnica (*allegato **sub A***) redatta a cura dall'Unità Valorizzazioni e Valutazioni, nella quale è esplicitato il calcolo analitico dell'aggiornamento dei valori di monetizzazione, in coerenza con i criteri stabiliti dalla D.G.C. 1512/2024;

VISTO

- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ Delibera 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 **sub B***), elaborata sulla base delle ultime quotazioni immobiliari OMI pubblicate e riferite al secondo semestre 2024 e sulla base dell'aggiornamento della suddivisione del territorio comunale in 43 zone omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

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)

allegato sub A

RELAZIONE TECNICA

Aggiornamento 2025 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.

In attuazione a quanto stabilito dalla DGC 1512/2024 di approvazione dei criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, si procede al calcolo dell'aggiornamento dei valori con riferimento alle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (QMI).

1. RILEVAZIONE DELLE QUOTAZIONI OMI E DELLE ZONE OMOGENEE

In data 16/03/2025 sono state pubblicate sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate le quotazioni immobiliari rilevate nel secondo semestre 2024 per la città di Milano.

Si osserva un sostanziale incremento generalizzato dei prezzi di vendita degli immobili residenziali di nuova costruzione, anche se con oscillazioni differenziate. Nella tabella sotto riportata è stato indicato l'incremento percentuale dei prezzi rispetto alle quotazioni del 2° semestre 2023, quest'ultime assunte alla base del calcolo dei valori approvati con D.G.C.1512/2024. In particolare si rileva che ad eccezione della zona B17, che presenta un leggero decremento (-1.6%), le restanti zone sono tutte in incremento, e la zona E8 con l'aumento percentuale più alto (+17.8%) (tabella 1).

TABELLA 1

INCREMENTO DEI PREZZI DI MERCATO 2° SEMESTRE 2023 - 2° SEMESTRE 2024											
incremento/decremento dei prezzi di mercato nel settore RESIDENZIALE di nuova costruzione - OMI - abitazioni civili - ottimo				2° semestre 2023			2° semestre 2024			INCREM/DECR %	
				quotazione min	quotazione max		quotazione min	quotazione max		dei valori medi	
						quotazione media			quotazione media	dal 2024 al 2025	
				euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	%	
CENTRALE	FASCIA A	ambito 1	B12	10000	13200	11600	10900	14700	12800	10,3%	
			C14	9700	14500	12100	9800	14500	12150	0,4%	
		FASCIA B	ambito 2	B13	6900	9000	7950	8100	9500	8800	10,7%
	B15			9100	13500	11300	10500	14000	12250	8,4%	
	B16			8600	10400	9500	9300	12000	10650	12,1%	
	B19			8200	10000	9100	8700	11000	9850	8,2%	
	C13			9400	12000	10700	9000	13000	11000	2,8%	
	FASCIA C	ambito 3	B17	7600	10700	9150	7500	10500	9000	-1,6%	
			B18	8100	11000	9550	8600	12500	10550	10,5%	
			B20	7100	9200	8150	7400	9700	8550	4,9%	
			B21	6600	8500	7550	7100	9000	8050	6,6%	
			C12	7000	8900	7950	7200	9500	8350	5,0%	
			C17	6300	9000	7650	7100	10000	8550	11,8%	
			C20	6000	8300	7150	6300	8700	7500	4,9%	
	FASCIA D	ambito 4a	C15	5200	6700	5950	5600	7500	6550	10,1%	
			C16	5300	7800	6550	6000	8200	7100	8,4%	
			C18	5800	7800	6800	5800	8500	7150	5,1%	
			C19	5300	7000	6150	6000	7700	6850	11,4%	
	PERIFERICA	FASCIA D	ambito 4b	D12	5500	7500	6500	5700	7700	6700	3,1%
				D16	4200	6100	5150	4400	6400	5400	4,9%
D20				4100	5500	4800	4200	5600	4900	2,1%	
D24				4400	6300	5350	4400	6300	5350	0,0%	
D28				4000	4900	4450	4300	5200	4750	6,7%	
D36				4400	6000	5200	4700	6800	5750	10,6%	
FASCIA E		ambito 5	D10	3800	4600	4200	4300	5100	4700	11,9%	
			D13	3800	4600	4200	4100	4900	4500	7,1%	
			D15	3600	4300	3950	soppressa				
			D37	nuova istituzione			3700	4700	4200	6,3%	
			D38	nuova istituzione			4100	5000	4550	15,2%	
			D18	3500	4900	4200	4100	5600	4850	15,5%	
			D21	3800	4800	4300	3900	5000	4450	3,5%	
			D25	3500	4300	3900	3500	4600	4050	3,8%	
			D30	3600	5000	4300	soppressa				
			D39	nuova istituzione			4300	5200	4750	10,5%	
			D40	nuova istituzione			3700	5000	4350	1,2%	
			D31	4000	5000	4500	4500	5500	5000	11,1%	
			D32	2800	4200	3500	3400	4800	4100	17,1%	
			D33	3800	4300	4050	4000	4800	4400	8,6%	
D34	3800	4700	4250	4200	5000	4600	8,2%				
D35	3900	4700	4300	4100	5400	4750	10,5%				
E5	2900	3600	3250	3000	3600	3300	1,5%				
E6	2950	3700	3325	3000	3900	3450	3,8%				
E7	2400	2700	2550	2500	2850	2675	4,9%				
E8	2350	3000	2675	2600	3700	3150	17,8%				
R2											

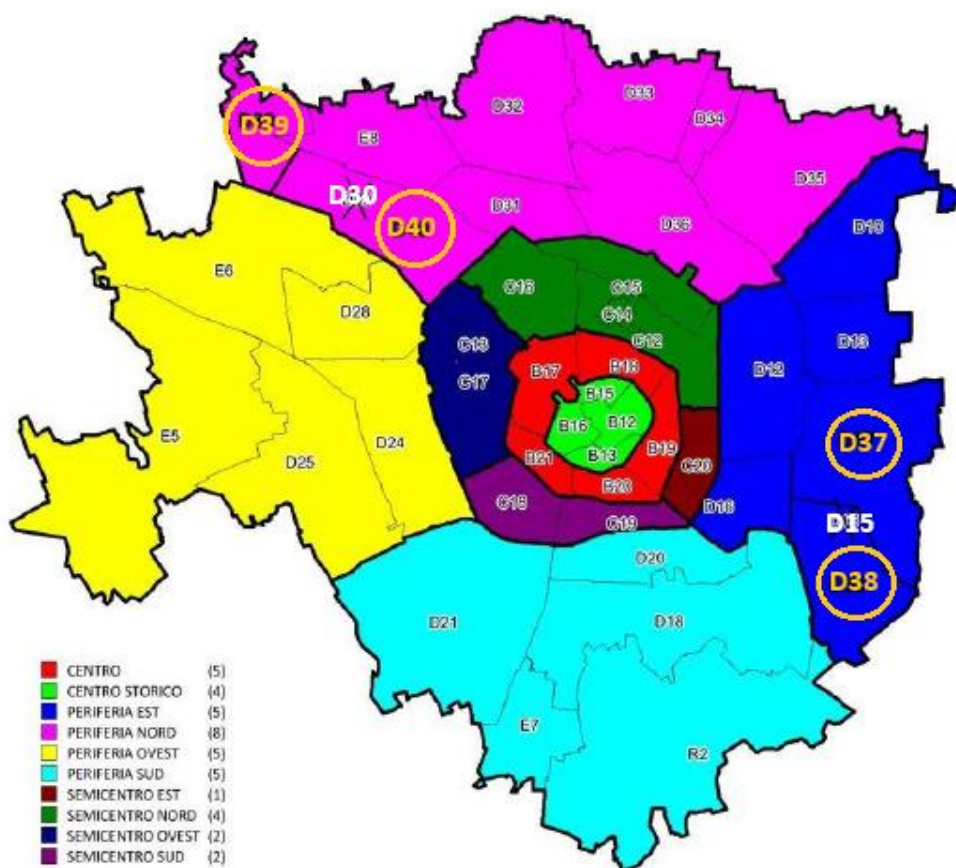
UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

Come si evince dalla stessa tabella 1, l'aggiornamento OMI ha interessato anche la revisione decennale della individuazione delle zone omogenee. Tale revisione, difatti, ha comportato la suddivisione di due zone periferiche (D15 e D30) in due nuove zone ciascuna, come evidenziato nella mappa sotto riportata.

Dalla soppressione della zona D15 (già "Forlanini, Mecenate, Ortomercato, Santa Giulia") sono derivate la zona **D37** "Forlanini, Mecenate, Ponte Lambro" e la zona **D38** "Santa Giulia Rogoredo".

Dalla soppressione della zona D30 (già "Musocco, Certosa, EXPO, Cascina Merlata") sono derivate la zona **D39** "EXPO, Cascina Merlata" e la zona **D40** "Musocco, Certosa".

COMPLESSIVAMENTE: 43 ZONE OMI



Di conseguenza, il quadro aggiornato delle zone omogenee, a seguito della revisione decennale OMI, risulta come da tabella sottostante (tabella 2).

TABELLA 2

macro-area	fascia	Zone omogenee
CENTRALE	Centro Storico	B12 - B13 - B15 - B16
	Centrale	B17 - B18 - B19 - B20 - B21
	Semicentrale	C12 - C13 - C14 - C15 - C16 - C17 - C18 - C19 - C20
PERIFERICA	Periferica	D10 - D12 - D13 - D37- D38 - D16 - D18 - D20 - D21 - D24 - D25 - D28- D31 - D32 - D33 - D34 - D35 - D36- D39 - D40
	Suburbana	E5 - E6 - E7 - E8
	Rurale	R2

2. AGGIORNAMENTO 2025 DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

Il procedimento estimativo per l'aggiornamento dei valori tabellari è effettuato applicando il criterio di stima approvato dalla DGC1512/2024. Si procede ad aggiornare il valore di acquisizione di area urbana per ciascuna zona omogenea considerata con riferimento alle ultime quotazioni immobiliari che, come previsto dall'art. 46 della L.R. 12/2005, rappresenta il valore minimo della monetizzazione dovuta per la mancata cessione di aree da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

Pertanto, con riferimento alla seguente formula:

$$va = (R \cdot i) \cdot ITu$$

l'aggiornamento consiste nell'assumere i valori dei ricavi (R) ritraibili per mq di SL (€/mq_{SL}) con riferimento alle ultime quotazioni OMI – 2° semestre 2024 (somma del valore medio delle quotazioni del residenziale di nuova costruzione (pr) opportunamente convertito in euro /mq SL mediante incremento del 10%, e il valore della quota di parcheggio (pb), pari ad 3/10 del prezzo a metro quadrato del parcheggio).

Si confermano i parametri relativi alla incidenza percentuale media (i) dell'ambito di appartenenza (**tabella 3**) e l'indice di edificabilità unico (ITu= 0,35 mqSL/mq).

TABELLA 3

ambito omogeneo	1	2	3	4a	4b	5
Valore unitario medio area (€/mq)	2.068,13	1.551,06	1.278,23	876,74	727,66	355,3
Incidenza area (%) su prezzo vendita	44%	41%	38%	35%	34%	25%

Il valore unitario dell'area risultante dal calcolo rappresenta il valore minimo tabellare aggiornato al 2025. Applicando a tale valore l'incremento del 14% si ottiene poi il valore massimo tabellare che rappresenta l'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione, da applicarsi nei casi specifici previsti dalla DGC 1512/2024.

Le risultanze di calcolo estimativo è riportato nel prospetto di calcolo seguente (**tabella 4**).

PERIMETRAZIONE
OMI

PERIMETRAZIONE OMI		QUOTAZIONI RESIDENZIALE - BOX AUTO 2° SEM. 2024										PARAMETRI DI CALCOLO				CALCOLO VALORI UNITARI DELL' AREA URBANA				CALCOLO DEI VALORI MINIMI E MASSIMI DELLA MONETIZZAZIONE			
		alloggi		BOX AUTO		PARCHIEGGI		ALLOGGI		PREZZO - RICAVO		VALORE DIRITTO DI PERTINENZA		VALORE MIO AREA		VALORE MINIMO		VALORE MASSIMO		Incremento			
		a	b	c=(a+b)/2	d	e	f=(d+e)/2	gore f x 14	H= c x 1,1	I= g/27,5	L= H x 0,31	M= N x L x m	O = N x 0,35	P= M x 0,5	Q = % di p	M' = L x q	Incremento						
		min	max	media	min	max	media	media	prezzo a mq. s.t.	prezzo a mq. parch.	prezzo a mq. di terreno	di pertinenza	di pertinenza	di pertinenza	di pertinenza	di pertinenza	di pertinenza	di pertinenza					
		€/mqcomin	€/mqmax	€/mqcomin	€/mq	€/mq	€/mq	€/mqSL	€/mq	€/mqSL	€/mqSL	€/mqSL	€/mqSL	€/mqSL	€/mqSL	€/mqSL	€/mqSL	€/mqSL	€/mqSL	€/mqSL			
FASCIA A	ambito 1	B12	10900	14700	12.800	4600	6800	5700	79.800	14.080,00	2.901,82	14.950,55	44%	6.085,24	2.302,38	2.302,38	2.302,38	17,60%	2.631,30	14%			
		C14	9800	14500	12.150	2500	3600	3050	42.700	13.365,00	1.552,73	13.830,82	44%	6.085,56	2.129,95	2.129,95	2.129,95	17,60%	2.434,22	14%			
	ambito 2	B13	8100	9500	8.800	2650	3800	3225	45.150	9.680,00	1.641,82	10.172,55	41%	4.170,74	1.459,76	1.459,76	1.459,76	16,40%	1.668,30	14%			
		B15	10500	14000	12.250	3800	5100	4450	62.300	13.475,00	2.265,45	14.154,64	41%	5.803,40	2.031,19	2.031,19	2.031,19	16,40%	2.321,36	14%			
		B16	9300	12000	10.650	3700	5500	4600	64.400	11.715,00	2.341,82	12.417,55	41%	5.091,19	1.781,92	1.781,92	1.781,92	16,40%	2.036,48	14%			
		B19	8700	11000	9.850	2800	4500	3650	51.100	10.835,00	1.858,18	11.392,45	41%	4.670,91	1.634,82	1.634,82	1.634,82	16,40%	1.868,36	14%			
	C13	9000	13000	11.000	2700	3700	3200	44.800	12.100,00	1.629,09	12.588,73	41%	5.161,38	1.806,48	1.806,48	1.806,48	16,40%	2.064,55	14%				
	B17	7500	10500	9.000	2500	4000	3250	45.500	9.900,00	1.654,55	10.396,36	38%	3.950,62	1.382,72	1.382,72	1.382,72	19,00%	1.580,25	14%				
	B18	8600	12500	10.550	3300	4800	4050	56.700	11.605,00	2.061,82	12.223,55	38%	4.644,95	1.625,73	1.625,73	1.625,73	19,00%	1.857,98	14%				
	B20	7400	9700	8.550	2850	4000	3425	47.950	9.405,00	1.743,64	9.928,09	38%	3.772,67	1.320,44	1.320,44	1.320,44	19,00%	1.509,07	14%				
FASCIA C	B21	7100	9000	8.050	2300	3600	2950	41.300	8.855,00	1.501,82	9.305,55	38%	3.536,11	1.237,64	1.237,64	1.237,64	19,00%	1.414,44	14%				
	C12	7200	9500	8.350	2700	4000	3350	46.900	9.185,00	1.705,45	9.696,64	38%	3.684,72	1.289,65	1.289,65	1.289,65	19,00%	1.473,89	14%				
	C17	7100	10000	8.550	2800	4000	3400	47.600	9.405,00	1.730,91	9.924,27	38%	3.771,22	1.319,93	1.319,93	1.319,93	19,00%	1.508,49	14%				
	C20	6300	8700	7.500	2100	3500	2800	39.200	8.250,00	1.425,45	8.677,64	38%	3.297,50	1.154,13	1.154,13	1.154,13	19,00%	1.319,00	14%				
FASCIA D	ambito 4a	C15	5600	7500	6.550	1600	2800	2200	30.800	7.205,00	1.120,00	7.541,00	35%	2.639,35	923,77	923,77	923,77	17,50%	1.055,74	14%			
		C16	6000	8200	7.100	2000	3200	2600	36.400	7.810,00	1.323,64	8.207,09	35%	2.872,48	1.005,37	1.005,37	1.005,37	17,50%	1.148,99	14%			
		C18	5800	8500	7.150	2200	3300	2750	38.500	7.865,00	1.400,00	8.285,00	35%	2.899,75	1.014,91	1.014,91	1.014,91	17,50%	1.159,90	14%			
		C19	6000	7700	6.850	1600	2800	2200	30.800	7.535,00	1.120,00	7.871,00	35%	2.754,85	964,20	964,20	964,20	17,50%	1.101,94	14%			
	D12	5700	7700	6.700	2100	3300	2700	37.800	7.370,00	1.174,55	7.782,36	34%	2.646,00	926,10	926,10	926,10	17,00%	1.058,40	14%				
	D16	4400	6400	5.400	1600	2600	2100	29.400	5.940,00	1.069,09	6.260,73	34%	2.128,65	745,03	745,03	745,03	17,00%	851,46	14%				
	D20	4200	5600	4.900	1400	2300	1850	25.900	5.390,00	941,82	5.672,55	34%	1.928,67	675,03	675,03	675,03	17,00%	771,47	14%				
	D24	4400	6300	5.350	1800	2800	2300	32.200	5.885,00	1.170,91	6.256,27	34%	2.120,33	742,12	742,12	742,12	17,00%	848,13	14%				
	D28	4300	5200	4.750	1600	2200	1900	26.600	5.225,00	967,27	5.515,18	34%	1.875,16	656,31	656,31	656,31	17,00%	750,06	14%				
	D36	4700	6800	5.750	1800	2750	2275	31.850	6.325,00	1.158,18	6.672,45	34%	2.268,63	794,02	794,02	794,02	17,00%	907,45	14%				
FASCIA E	ambito 4b	D10	4300	5100	4.700	1350	2250	1800	25.200	5.170,00	916,36	5.444,91	25%	1.361,23	476,43	476,43	476,43	12,50%	544,49	14%			
		D13	4100	4900	4.500	1550	2500	2025	28.350	4.950,00	1.030,91	5.259,27	25%	1.314,82	460,19	460,19	460,19	12,50%	525,93	14%			
		B45	la zona è stata soppressa e suddivisa nelle zone di nuova istituzione D37 e D38																				
		D37	3700	4700	4.200	1350	1900	1625	22.750	4.620,00	827,27	4.868,18	25%	1.217,05	425,97	425,97	425,97	12,50%	486,82	14%			
	D38	4100	5000	4.550	1350	1900	1625	22.750	5.005,00	827,27	5.253,18	25%	1.313,30	459,65	459,65	459,65	12,50%	525,32	14%				
	D18	4100	5600	4.850	1500	2700	2100	29.400	5.335,00	1.069,09	5.655,73	25%	1.413,93	494,88	494,88	494,88	12,50%	565,57	14%				
	D21	3900	5000	4.450	1300	2200	1750	24.500	4.895,00	890,91	5.162,27	25%	1.290,57	451,70	451,70	451,70	12,50%	516,23	14%				
	D25	3500	4600	4.050	1500	2200	1850	25.900	4.455,00	941,82	4.737,55	25%	1.184,39	414,54	414,54	414,54	12,50%	473,75	14%				
	B90	la zona è stata soppressa e suddivisa nelle zone di nuova istituzione D39 e D40																					
	ambito 5	D39	4300	5200	4.750	1400	2200	1800	25.200	5.225,00	916,36	5.499,91	25%	1.374,98	481,24	481,24	481,24	12,50%	549,99	14%			
D40		3700	5000	4.350	1550	2400	1975	27.650	4.785,00	1.005,45	5.086,64	25%	1.271,66	445,08	445,08	445,08	12,50%	508,66	14%				
D31		4500	5500	5.000	1250	1900	1575	22.050	5.500,00	801,82	5.740,55	25%	1.435,14	502,30	502,30	502,30	12,50%	574,05	14%				
D32		3400	4800	4.100	1100	1900	1500	21.000	4.510,00	763,64	4.739,09	25%	1.184,77	414,67	414,67	414,67	12,50%	474,91	14%				
D33		4000	4800	4.400	1250	1800	1525	21.350	4.840,00	776,36	5.072,91	25%	1.268,23	443,88	443,88	443,88	12,50%	507,29	14%				
D34		4200	5000	4.600	1100	1600	1350	18.900	5.060,00	687,27	5.266,18	25%	1.316,55	460,79	460,79	460,79	12,50%	526,62	14%				
D35		4100	5400	4.750	1300	2300	1800	25.200	5.225,00	916,36	5.499,91	25%	1.374,98	481,24	481,24	481,24	12,50%	549,99	14%				
E5		3000	3600	3.300	1100	1600	1350	18.900	3.630,00	687,27	3.836,18	25%	959,05	335,67	335,67	335,67	12,50%	383,62	14%				
ambito 6	F6	3000	3900	3.450	1000	1550	1275	17.850	3.795,00	649,09	3.989,73	25%	997,43	349,10	349,10	349,10	12,50%	398,97	14%				
	E7	2500	2850	2.675	950	1300	1125	18.200	3.135,00	661,82	3.333,55	25%	833,39	291,69	291,69	291,69	12,50%	333,35	14%				
	F8	2600	3700	3.150	850	1400	1125	19.600	4.070,00	712,73	4.283,82	25%	1.070,95	374,83	374,83	374,83	12,50%	428,38	14%				
	R2	fascia R2 - assimilata alla zona limitrofa E7																					

UNITA' VALORIZZAZIONI E VALUTAZIONI

Di seguito si riporta il confronto tra i valori di monetizzazione 2024, di cui alla DGC 1512/2024 e i valori aggiornati 2025.

Si osserva che, con l'apporto del valore dei parcheggi pertinenziali, i cui prezzi risultano anch'essi in aumento, l'incremento percentuale del valore di monetizzazione, salvo qualche caso specifico, risulta sostanzialmente in linea con l'incremento dei prezzi degli immobili (tabella 5).

TABELLA 5

INCREMENTO VALORI DI MONETIZZAZIONE TABELLA 2024 /NUOVA TABELLA -2025								
				VALORI 2024		VALORI 2025		INCREM/DECR %
				VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	dei valori medi
								dal 2024 al 2025
				euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	%
CENTRALE	FASCIA A	ambito 1	B12	2.093,22	2.392,26	2.302,38	2.631,30	10,0%
			C14	2.114,42	2.416,48	2.129,95	2.434,22	0,7%
	FASCIA B	ambito 2	B13	1.328,88	1.518,71	1.459,76	1.668,30	9,8%
			B15	1.877,95	2.146,22	2.031,19	2.321,36	8,2%
			B16	1.594,91	1.822,76	1.781,92	2.036,48	11,7%
			B19	1.517,53	1.734,31	1.634,82	1.868,36	7,7%
			C13	1.753,65	2.004,17	1.806,48	2.064,55	3,0%
			FASCIA C	ambito 3	B17	1.402,63	1.603,01	1.382,72
	B18	1.478,42			1.689,62	1.625,73	1.857,98	10,0%
	B20	1.259,88			1.439,87	1.320,44	1.509,07	4,8%
	B21	1.160,43			1.326,20	1.237,64	1.414,44	6,7%
	C12	1.225,04			1.400,04	1.289,65	1.473,89	5,3%
	C17	1.181,15			1.349,88	1.319,93	1.508,49	11,7%
	C20	1.099,87			1.257,00	1.154,13	1.319,00	4,9%
	FASCIA D	ambito 4a			C15	840,12	960,13	923,77
			C16	929,39	1.062,15	1.005,37	1.148,99	8,2%
			C18	965,88	1.103,86	1.014,91	1.159,90	5,1%
			C19	868,94	993,07	964,20	1.101,94	11,0%
			FASCIA D	ambito 4b	D12	897,65	1.025,89	926,10
	D16	712,30			814,06	745,03	851,46	4,6%
	D20	659,22			753,39	675,03	771,47	2,4%
	D24	737,57			842,94	742,12	848,13	0,6%
D28	615,22	703,11			656,31	750,06	6,7%	
D36	717,03	819,46			794,02	907,45	10,7%	
PERIFERICA	FASCIA E	ambito 5			D10	427,64	488,73	476,43
			D13	426,63	487,58	460,19	525,93	7,9%
			D15	401,24	458,55	soppressa		
			D37			425,97	486,82	6,2%
			D38			459,65	525,32	14,6%
			D18	428,30	489,49	494,88	565,57	15,5%
			D21	434,59	496,67	451,70	516,23	3,9%
			D25	399,43	456,49	414,54	473,75	3,8%
			D30	438,26	500,87	soppressa		
			D39			481,24	549,99	9,8%
			D40			445,08	508,66	1,6%
			D31	452,17	516,76	502,30	574,05	11,1%
			D32	356,25	407,15	414,67	473,91	16,4%
			D33	407,52	465,74	443,88	507,29	8,9%
			D34	427,10	488,12	460,79	526,62	7,9%
			D35	437,26	499,73	481,24	549,99	10,1%
			E5	330,52	377,74	335,67	383,62	1,6%
			E6	337,74	385,99	349,10	398,97	3,4%
			E7	275,91	315,33	291,69	333,35	5,7%
			E8	306,12	349,85	374,83	428,38	22,4%
			R2	275,91	315,33	291,69	333,35	5,7%

cfr.D15

cfr. D15

cfr. D30

cfr. D30

Milano, 7 aprile 2025

Responsabile Unità
Valorizzazioni e Valutazioni
arch. Antonella Panzone

Il Direttore
Direzione Rigenerazione Urbana
arch. Paolo Guido Riganti

TABELLA DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

allegato sub B

VALORI DI MONETIZZAZIONE - 2025		VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO
zona		€/mq	€/mq
B12	Duomo, San Babila, Montenapoleone, Missori	2.302,38	2.631,30
C14	Porta Nuova	2.129,95	2.434,22
B13	Università Statale, San Lorenzo	1.459,76	1.668,30
B15	Brera	2.031,19	2.321,36
B16	Sant'Ambrogio, Cadorna, via Dante	1.781,92	2.036,48
B19	Venezia, Porta Vittoria, Porta Romana	1.634,82	1.868,36
C13	City Life	1.806,48	2.064,55
B17	Parco Sempione, Arco della Pace, Corso Magenta	1.382,72	1.580,25
B18	Turati, Moscova, Corso Venezia	1.625,73	1.857,98
B20	Porta Ticinese, Porta Romana	1.320,44	1.509,07
B21	Porta Ticinese, Porta Genova, via San Vittore	1.237,64	1.414,44
C12	Pisani, Regina Giovanna, Buenos Aires	1.289,65	1.473,89
C17	Sempione, Pagano, Washington	1.319,93	1.508,49
C20	Libia, XXII Marzo, Indipendenza	1.154,13	1.319,00
C15	Stazione Centrale, via Stelvio	923,77	1.055,74
C16	Cenisio, Farini, Sarpi	1.005,37	1.148,99
C18	Solari, Porta Genova, Ascanio Sforza	1.014,91	1.159,90
C19	Tabacchi, Sarfatti, Crema	964,20	1.101,94
D12	Piola, Argonne, Corsica	926,10	1.058,40
D16	Tito Livio, Tertulliano, Longanesi	745,03	851,46
D20	Ortles, Spadolini, Bazzi	675,03	771,47
D24	Segesta, Aretusa, Vespri Siciliani	742,12	848,13
D28	Ippodromo, Caprilli, Monte Stella	656,31	750,06
D36	Maggiolina, Parco Trotter, Leoncavallo	794,02	907,45
D10	Parco Lambro, Feltre, Udine	476,43	544,49
D13	Lambrate, Rubattino, Rombon	460,19	525,93
D37	Forlanini, Mecenate, Ponte Lambro	425,97	486,82
D38	Santa Giulia, Rogoredo	459,65	525,32
D18	Marocchetti, Vigentino, Chiesa Rossa	494,88	565,57
D21	Barona, Famagosta, Faenza	451,70	516,23
D25	Lorenteggio, Inganni, Bisceglie, San Carlo Borromeo	414,54	473,75
D39	EXPO, Cascina Merlata	481,24	549,99
D40	Musocco, Certosa	445,08	508,66
D31	Bovisa, Bausan, Imbonati	502,30	574,05
D32	Bovisasca, Affori, P.Rossi, Comasina	414,67	473,91
D33	Niguarda, Bignami, Parco Nord	443,88	507,29
D34	Sarca, Bicocca	460,79	526,62
D35	Monza, Crescenzago, Gorla, Quartiere Adriano	481,24	549,99
E5	Baggio, Quinto Romano, Muggiano	335,67	383,62
E6	Gallaratese, Lampugnano, Parco Trenno, Bonola	349,10	398,97
E7	Missaglia, Gratosoglio	291,69	333,35
E8	Quarto Oggiaro, Sacco	374,83	428,38
R2	Ronchetto, Chiaravalle, Ripamonti	291,69	333,35

Responsabile Unità
Valorizzazioni e Valutazioni
arch.Antonella Panzone

Il Direttore
Direzione Rigenerazione Urbana
arch.Paolo Guido Riganti