



Città di Legnano  
ASSESSORATO ALLA CITTÀ FUTURA

**LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEGLI  
INCENTIVI DI CUI ALL'ART. 16 DELLE  
NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE  
REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

APPROVAZIONE con DGC n. \_\_ del \_\_



## PREMESSE

Al fine di stimolare la realizzazione di interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), il Piano di Governo del Territorio prevede specifiche incentivazioni e premialità volumetriche, elencate dettagliatamente nell'articolo 16 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

L'obiettivo dello strumento urbanistico generale, attraverso quattro livelli di incentivazione, è quello di addivenire ad un progressivo ridisegno dell'edificato del Comune di Legnano, associando agli interventi di iniziativa privata l'obbligo di realizzare opere per la città pubblica.

Tale obbligo scatta per tutti quegli interventi che prevedono incentivazioni dal livello n. 2 al livello n. 5, fermo restando che tutti i livelli di incentivazione (livello 1 compreso) devono dimostrare il raggiungimento di tutte le “azioni progettuali minime” di cui all'articolo 16 comma 2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole nonché, in base al livello di incentivazione utilizzato, una o più “azioni prioritarie” (comma 2 dello stesso articolo) ed un crescente numero di “azioni progettuali aggiuntive” (comma 3 dello stesso articolo).

Scopo del presente documento è la definizione di Linee Guida che consentano di stabilire, in modo univoco e quindi ex ante, la relazione tra il valore economico degli interventi per la città pubblica e l'utile dell'operatore derivante dall'applicazione degli incentivi previsti dalla norma, tenuto anche conto della possibilità di prevedere destinazioni d'uso ordinariamente escluse secondo le disposizioni dei relativi tessuti, quale, a mero titolo esemplificativo, la destinazione residenziale nei tessuti per le attività produttive da valorizzare.

Dovrà essere concordato con l'Amministrazione, attraverso la Giunta Comunale, la localizzazione degli interventi pubblici ad opera dei soggetti privati attuatori, prioritariamente nell'ambito locale corrispondente, con la possibilità, in secondo luogo, di individuare altre zone della città in fase di convenzionamento.

L'articolo 20 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi fa espresso rimando alle schede “Progetti di città” allegate alle stesse norme, quale elenco non esaustivo che può essere oggetto di integrazione periodica da parte della Giunta Comunale, mediante apposito atto deliberativo non costituente variante allo strumento urbanistico, a condizione che non vengano alterati calcoli e considerazioni relativi al consumo di suolo di cui alla “Carta del consumo di suolo” del PGT.

In sede di convenzionamento è altresì possibile, in alternativa alla diretta realizzazione delle opere da parte del privato, la corresponsione di un importo commisurato ad esse, da destinarsi all'interno del "Fondo vincolato per la Città Pubblica", di cui all'art. 6, comma 5, delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, Fondo per il quale è già stato istituito apposito capitolo di bilancio.

Per quanto riguarda lo schema di convenzione da utilizzarsi in sede di approvazione delle istanze di Permesso di Costruire che prevedono l'utilizzo degli incentivi di cui trattasi, si rimanda al documento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 11.11.2025.

Da evidenziare inoltre che in fase di convenzionamento, in conformità a quanto previsto dall'art. 20, comma 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, sarà possibile dimensionare e rimodulare il numero degli interventi per la Città Pubblica, in funzione dell'intervento previsto, della destinazione d'uso, della destinazione urbanistica, dei parametri urbanistici e del carico insediativo dei singoli ambiti di intervento sui quali trovano applicazione i diversi livelli di incentivazione di cui trattasi.

## SISTEMA METODOLOGICO

Per attuare quanto stabilito dall'articolo 20 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi occorre un approccio metodologico che metta in relazione il maggiore utile economico degli operatori determinato dall'utilizzo del meccanismo incentivante ed il valore delle opere relative agli interventi per la città pubblica.

Si stabilisce pertanto il modello deterministico riportato di seguito:

### 1) DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DI "SL" DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DEL MAGGIOR INDICE

$$iSL = SLp - SLb (^)$$

iSL (incremento di SL)

SLp (SL in progetto)

SLb (SL base derivante dall'applicazione dell'indice fondiario ordinario)

### 2) DETERMINAZIONE DEL RICAPO PRESUNTO

$$Rp = (iSL \times Vmq) + SLcdu \times (Vmqf - Vmqi)$$

Rp (Ricavo presunto)

Vmq (valore in €/mq dell'edificio relativo all'incremento di SL in base alla destinazione in progetto)

SLcdu (SL oggetto di cambio di destinazione d'uso)

Vmqf (valore in €/mq della destinazione d'uso finale) (\*)

Vmqi (valore in €/mq della destinazione d'uso iniziale)

(^) da determinarsi solo in caso di effettivo utilizzo ovvero se la SL in progetto è pari a quella incrementata così come disposto dallo specifico livello di incentivazione. Qualora l'incremento della SL sia riferito a più destinazioni d'uso ammissibili con l'utilizzo del meccanismo incentivante, l'incremento sarà determinato con riferimento ad ogni destinazione per la rispettiva SL

(\*) Per destinazione finale si intende quella che ordinariamente (ovvero in assenza di utilizzo degli incentivi di cui trattasi) risulta tra quelle escluse nello specifico tessuto interessato

Per quanto riguarda i valori unitari (espressi in €/mq) da utilizzare si deve fare riferimento a quelli relativi al TUC, di cui alla Delibera di Giunta Comunale del 10.12.2025 n. 298 (individuazione del valore venale in comune commercio per l'identificazione della base imponibile delle aree fabbricabili in attuazione dell'art. 7 del regolamento per l'applicazione dell'I.M.U.) e successivi aggiornamenti.

### 3) UTILE LORDO DI IMPRESA (ULI)

Si stabilisce nella misura del **15%** (percentuale utilizzata per delibera IMU) del ricavo presunto determinato con la formula di cui al punto 2)

### 4) CORRISPETTIVO ECONOMICO (CE)

Si stabilisce nella misura del **30%** dell'Utile Lordo di Impresa, quale percentuale ritenuta congrua per la determinazione del corrispettivo economico a carico del soggetto attuatore con le modalità di cui alle sottoindicate "disposizioni specifiche".

## **DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

Il Corrispettivo Economico deve essere pari al valore degli interventi per la Città Pubblica previsti in progetto, determinati sulla base dell'ultimo prezzario Regionale dei Lavori Pubblici, al netto di IVA, altre imposte e qualsivoglia spesa connessa a tutti gli incarichi tecnici e amministrativi per la l'affidamento e la realizzazione delle opere sino al CRE/collaudato inclusi.

Nel caso in cui in fase di convenzionamento venga stabilito di non realizzare interventi per la Città pubblica l'importo relativo al corrispettivo economico, nella misura determinata con l'applicazione della succitata metodologia, sarà oggetto di monetizzazione.

Nel caso in cui in fase di convenzionamento venga prevista la realizzazione di interventi per la Città pubblica il cui importo risulti inferiore al corrispettivo economico, nella misura determinata con l'applicazione della succitata metodologia, la differenza sarà oggetto di monetizzazione.

Rimane fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di **rimodulare il numero di interventi per la Città Pubblica**, ferma restando la quantificazione del valore economico determinato con il sistema stabilito nelle presenti linee guida.

