



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



PO

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE
DELLE AREE, DEI SERVIZI E DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE**

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...



**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE
DELLE AREE, DEI SERVIZI E DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE**

INDICE:

TITOLO PRIMO - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Premessa

Art. 2 - Principi

Art. 3 - Definizioni

Art. 4 - Ambiti Urbanistici e tipologie di monetizzazione

TITOLO SECONDO - MONETIZZAZIONE

Art. 5 – Criteri di monetizzazione

Art. 6 – Procedura per la monetizzazione

Art. 7 - Pagamento del corrispettivo previsto per la monetizzazione

Art. 8 - Destinazione dei proventi

*TITOLO TERZO - ADEMPIMENTI A CARICO ALL'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE E NORME FINALI*

Art. 9 – Trasparenza

Art. 10 – Norme finali e di rinvio

APPENDICE 1 - Riferimenti normativi e regolamentari

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE
DELLE AREE, DEI SERVIZI E DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE**

TITOLO PRIMO

PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Premessa

1. Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Operativo redatto ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014 e approvato ai sensi degli artt. 17 e 31 della medesima legge.
2. Relativamente all'attività edilizio/urbanistica consentita all'interno degli Ambiti ad Alta trasformabilità da attuarsi tramite Progetto Unitario Convenzionato o permesso di Costruire Convenzionato le Norme Tecniche di Attuazione di Piano Operativo disciplinano i casi nei quali la realizzazione e successiva cessione delle aree destinate a standard può essere sostituita dalla monetizzazione.
3. Relativamente all'attività edilizio/urbanistica consentita all'interno degli Ambiti ad Alta trasformabilità da attuarsi tramite Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato le Norme Tecniche di Attuazione di Piano Operativo disciplinano quando la cessione delle aree oggetto di perequazione può essere sostituita dalla monetizzazione.
4. Relativamente all'attività edilizio/urbanistica consentita all'interno degli Ambiti ad Alta trasformabilità le Norme Tecniche di Attuazione di Piano Operativo stabiliscono quando la percentuale di Superficie Edificabile derivante dal trasferimento di crediti edilizi/diritti edificatori può essere sostituita dalla monetizzazione.
5. Relativamente all'attività edilizio/urbanistica consentita all'interno di tutti gli ambiti di territorio individuati da Piano Operativo le Norme Tecniche di Attuazione di Piano Operativo disciplinano i casi nei quali la realizzazione degli interventi è subordinata alla realizzazione e successiva cessione delle aree per standard urbanistici o, in alternativa, alla monetizzazione.
6. Il presente Regolamento esplicita e definisce, in attuazione del Piano Operativo, criteri, modalità e termini di applicazione dell'istituto della "monetizzazione".

Art. 2 - Principi

1. Ai fini del presente Regolamento con il termine “*monetizzazione*” deve intendersi la possibilità concessa all'operatore privato, per determinate fattispecie espressamente disciplinate da Piano Operativo, di corrispondere all'Amministrazione Comunale un corrispettivo in denaro in luogo della realizzazione/cessione di standard, di aree destinate alla realizzazione di Opere Pubbliche o di Edilizia Residenziale Pubblica o in ragione del mancato reperimento di Superficie Edificabile riconducibile a crediti/diritti edificatori.
2. In termini generali la monetizzazione è la condizione che l'Amministrazione Comunale si riserva al fine di perseguire adeguati livelli di quantità e qualità degli spazi pubblici ed è favorita qualora le aree in cessione risultanti dal progetto dell'operatore che edifica siano ritenute non idonee dal Comune in relazione alla inadeguatezza della localizzazione, alle esiguità delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacità di accogliere attrezzature e svolgere le funzioni previste, o quando le stesse aree siano ritenute eccessivamente onerose per costi di gestione e di manutenzione.
3. In ogni caso la monetizzazione è ammessa qualora l'Amministrazione ravvisi un evidente e manifesto interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione in ragione di soluzioni alternative.
4. La monetizzazione presuppone la stipula di apposito atto convenzionale con l'Amministrazione.

Art. 3 - Definizioni

1. Ai sensi del presente regolamento si intende per:

- *Area per servizi*: area destinata/da destinare a standard ai sensi del D.M. 1444/68;
- *Area oggetto di perequazione urbanistica*: area, determinata nella misura minima del 10% della superficie territoriale dell'ambito di trasformazione urbanistica, finalizzata alla realizzazione di Opere Pubbliche di interesse generale, di Edilizia Residenziale Pubblica o al trasferimento dei diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche. Ai sensi dell'art. 13 comma 2 delle N.T.A. di Piano Operativo le aree oggetto di perequazione sono acquisite a titolo gratuito alla proprietà comunale e interessano esclusivamente le previsioni relative agli ambiti ad alta trasformabilità soggetti a Piano urbanistico Attuativo e ai Progetto Unitario Convenzionato.
- *Superficie edificabili oggetto di compensazione urbanistica*: percentuale di Superficie Edificabile/Edificata, stabilita all'interno dei singoli ambiti di trasformazione, da reperire tramite il ricorso a crediti edilizi/diritti edificatori di cui all'art. 14 delle N.T.A. di Piano Operativo secondo quanto disciplinato dal Regolamento Comunale per l'attuazione della Compensazione Urbanistica.

Art. 4 - Ambiti Urbanistici e tipologie di monetizzazione

1. Fatto salvo il rispetto dei principi generali espressi al precedente articolo 2 le N.T.A. di Piano Operativo prevedono la possibilità di monetizzare le aree per servizi ed attrezzature

pubbliche all'interno dei seguenti ambiti:

a) *Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario* di cui all'articolo 31 delle N.T.A. di P.O. relativamente alle *sole aree per servizi* di cui al D.M. 1444/1968 e secondo i disposti dell'articolo 31 comma 7 che stabilisce che, in caso di ampliamenti superiori al 20% della SE esistente, la convenzione da sottoscrivere con l'A.C. stabilirà la quantità necessaria di servizi e l'eventuale possibilità di monetizzarli;

b) *Ambiti a media trasformabilità della produzione* di cui all'articolo 33 delle N.T.A. di P.O. relativamente alle *sole aree per servizi* di cui al D.M. 1444/1968 secondo i disposti dell'articolo 33 comma 5 che stabilisce che, in sede di piano attuativo in variante al P.O. che preveda l'insediamento delle destinazioni Du_C2 (medie strutture di vendita) e Du_C5 (commercio congiunto) l'Amministrazione Comunale valuterà la necessità di realizzare standard aggiuntivi o l'eventuale possibilità di monetizzazione dei medesimi;

c) *Ambiti ad alta trasformabilità* di cui all'articolo 35 delle N.T.A. di P.O. (soggetti a Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 7 delle N.T.A. di P.O. ovvero a Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 8 delle N.T.A. di P.O. ovvero a Piano urbanistico Attuativo di cui all'art. 9 delle N.T.A. di P.O.) secondo quanto stabilito nella Parte III - SERVIZI E ATTREZZATURE - e nella Parte IV - TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI delle N.T.A. di Piano Operativo e relativamente alle seguenti fattispecie:

–*aree per servizi* di cui al D.M. 1444/1968 all'interno degli ambiti soggetti a P.U.C. e P.D.C. convenzionato secondo i disposti degli articoli 108 comma 4 (P.U.C.) e 109 comma 2 (P.D.C. convenzionato) delle N.T.A. di Piano Operativo;

–*aree oggetto di perequazione urbanistica* secondo i disposti dell'articolo 13 comma 11 delle N.T.A. di Piano Operativo limitatamente agli ambiti ad alta trasformabilità soggetti a Piano Attuativo e a P.U.C. e con l'esclusione delle aree interessate da insediamenti produttivi;

–*percentuale di SE da destinare obbligatoriamente al trasferimento di crediti edilizi e diritti edificatori* secondo i disposti dell'articolo 14 comma 3 delle N.T.A. di Piano Operativo.

d) *tutti gli ambiti urbanistici* limitatamente alle *sole aree per servizi* di cui al D.M. 1444/1968, limitatamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica con contestuale mutamento delle destinazioni d'uso (articolo 110 delle N.T.A. di Piano Operativo). La monetizzazione è subordinata alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'interesse pubblico.

Tabella 1 – Tipologie di monetizzazione ammesse in relazione ai diversi Ambiti urbanistici sulla base di quanto stabilito dalle N.T.A. del Piano Operativo

AMBITI URBANISTICI IN CUI SONO AMMESSE UNA O PIÙ TIPOLOGIE DI MONETIZZAZIONE						
AMBITO URBANISTICO	Ambiti ad alta trasformabilità (art. 35 N.T.A. P.O)			Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione (art. 31 c.7 N.T.A. P.O.)	Ambiti a media trasformabilità della produzione (art. 33 c.5 N.T.A. P.O.)	Tutti gli ambiti urbanistici previsti da P.O. (art. 110 c.2 N.T.A. P.O.)
STRUMENTO ATTUATIVO	P.A. (Piano Attuativo)	P.U.C. (Progetto Unitario Convenzionato)	P.d.C.c. (Permesso di Costruire Convenzionato)	P.U.C. (Progetto Unitario Convenzionato)	P.A. (Piano Attuativo) che preveda le destinazioni DU_C2 e DU_C5	P.d.C. ¹ e Piani Attuativi che prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino un incremento delle aree a servizi
TIPOLOGIE AMMESSE	---	Servizi	Servizi	Servizi	Servizi	Servizi
	Perequazione urbanistica	Perequazione urbanistica	---	---	---	---
	Compensazione urbanistica	Compensazione urbanistica	Compensazione urbanistica	---	---	---

¹ La ristrutturazione urbanistica è consentita con intervento diretto all'interno degli ambiti urbanistici di cui all'art. 32, 33, 34.

Tabella 2 - Condizioni cui è soggetta la possibilità di monetizzare in relazione ai singoli ambiti urbanistici e sulla base di quanto stabilito dalle N.T.A. del Piano Operativo

		TIPOLOGIA MONETIZZABILE		
		AREE A SERVIZI	AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (art. 13 N.T.A. P.O.)	SUPERFICI EDIFICABILI OGGETTO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA (art. 14 N.T.A. P.O.)
AMBITO URBANISTICO	BASSA TRASF. RECENDE FORMAZ. (art. 31 N.T.A. P.O.)	a discrezione dell'A.C. e da stabilire nella convenzione (art. 31 comma 7)	---	---
	MEDIA TRASF. PRODUZ. (art. 33 N.T.A. P.O.)	a discrezione dell'A.C. e da stabilire nella convenzione (art. 33 comma 5)	---	---
	ALTA TRASF. soggetta a Piano Attuativo (artt. 35 e 107 N.T.A. P.O.)	---	a discrezione dell'A.C. (art. 13 c. 3)	a discrezione del soggetto attuatore (art. 14 c.3)
	ALTA TRASF. soggetta a P.U.C. (artt. 35 e 108 N.T.A. P.O.)	a discrezione dell'A.C. (art. 108 comma 4)	a discrezione dell'A.C. (art. 13 c. 3)	a discrezione del soggetto attuatore (art. 14 c.3)
	ALTA TRASF. soggetta a P.D.C. convenzionato (artt. 35 e 109 N.T.A. P.O.)	se stabilito dalla scheda di indirizzo di cui alla parte IV delle N.T.A. di P.O. (art. 109 comma 2)	---	a discrezione del soggetto attuatore (art. 14 c.3)
	TUTTI GLI AMBITI (limitatamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica che determinino un incremento delle aree a servizi) (art.110 N.T.A. P.O.)	a discrezione dell'A.C. (art. 110 comma 2)	---	---

TITOLO SECONDO

LA MONETIZZAZIONE

Art. 5 - Criteri di monetizzazione

1. In ragione delle definizioni di cui al precedente articolo 3 e delle tipologie individuate al precedente articolo 4 si stabiliscono le seguenti modalità di monetizzazione:

1a) Monetizzazione delle *aree per servizi*:

Il corrispettivo economico relativo alla monetizzazione delle aree per servizi interessate dalla mancata cessione all'Amministrazione Comunale è determinato quale sommatoria del valore venale delle aree e dei costi di realizzazione dei servizi.

Al fine della determinazione del valore venale sarà redatta una specifica perizia di stima secondo i criteri dell'estimo. La stima sarà proposta dal soggetto attuatore, verificata dall'A.C. e approvata dalla Giunta Comunale contestualmente alla attestazione dell'interesse pubblico.

Al fine della determinazione dei costi per la realizzazione dei servizi l'A.C. metterà a disposizione valori parametrici medi unitari riferiti alle singole tipologie di servizio (verde attrezzato, parcheggi, ecc.), in ragione di analoghi interventi già effettuati.

1b) Monetizzazione delle *aree oggetto di perequazione urbanistica*:

Il corrispettivo economico relativo alla monetizzazione delle aree oggetto di perequazione urbanistica interessate dalla mancata cessione all'Amministrazione Comunale è pari al valore venale delle medesime.

Al fine della determinazione del valore venale sarà redatta una specifica perizia di stima secondo i criteri dell'estimo. La stima sarà proposta dal soggetto attuatore, verificata dall'A.C. e approvata dalla Giunta Comunale contestualmente alla attestazione dell'interesse pubblico.

1c) Monetizzazione delle *superfici edificabili oggetto di compensazione urbanistica*:

Il corrispettivo economico relativo alla monetizzazione delle superfici edificabili oggetto di compensazione è pari al valore venale delle medesime, determinata quale differenza tra il valore venale della superficie edificata e la quota relativa al costo di produzione e quella relativa all'incidenza del costo del terreno.

2. La monetizzazione delle aree per servizi di cui al presente regolamento comporta la riduzione degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.

Tabella 3 – Determinazione della monetizzazione in ragione delle tipologie ammesse dal Piano Operativo

		TIPOLOGIA MONETIZZABILE		
		AREE A SERVIZI	AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (art. 13 NTA P.O.)	SUPERFICI EDIFICABILI OGGETTO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA (art. 14 NTA P.O.)
MONETIZZAZIONE		L'importo è stabilito in misura pari alla sommatoria del valore venale delle aree e dei costi di realizzazione dei servizi.	L'importo è stabilito in misura pari al valore venale delle medesime.	L'importo è stabilito in misura pari alla differenza tra il valore venale della superficie edificata e la quota relativa al costo di produzione e quella relativa all'incidenza del costo del terreno.

Art. 6. - Procedura per la monetizzazione

1. L'operatore privato, nell'ambito dei casi disciplinati dal Piano Operativo, presenta la proposta di monetizzazione contestualmente alla proposta di Piano Attuativo o alla richiesta di titolo abilitativo in caso di intervento diretto.
2. L'A.C. valuta la rispondenza della richiesta alle norme di Piano Operativo e alle disposizioni del presente regolamento, determina l'ammontare della monetizzazione e sottopone la proposta alla Giunta Comunale. L'approvazione della proposta da parte della Giunta Comunale accerta la sussistenza dell'interesse pubblico. A seguito della deliberazione l'importo del corrispettivo è comunicato al richiedente.
3. La proposta di monetizzazione potrà avvenire anche su iniziativa degli uffici comunali, qualora sia ravvisata la sussistenza delle condizioni di cui all'articolo 2.

Art. 7 - Pagamento del corrispettivo previsto per la monetizzazione

1. L'importo della monetizzazione è corrisposto al Comune in un'unica soluzione, al rilascio del titolo edilizio. L'importo potrà essere rateizzato, prestando idonea garanzia fideiussoria, con le modalità stabilite dal vigente Regolamento in materia di corresponsione del contributo di costruzione.

Art. 8 - Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione nei casi di cui all'art. 5 comma 1a), sono introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, e saranno destinati all'acquisizione di aree e immobili da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico in

altre parti di territorio comunale nonché alla realizzazione o alla riqualificazione di opere e servizi.

2. I proventi della monetizzazione nei casi di cui all'art. 5 comma 1b), sono introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, e saranno destinati alla realizzazione di Opere Pubbliche di interesse generale oltre che a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica attraverso interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione ai sensi dell'art. 63 comma 3 della L.R. 65/2014.

3. I proventi della monetizzazione nei casi di cui all'art. 5 comma 1c), sono introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, e saranno destinati alla riqualificazione di aree degradate interne o esterne al perimetro del territorio urbanizzato anche mediante la realizzazione di interventi di cui ai commi 1 e 2. Tali interventi possono prevedere anche la realizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria, la qualificazione degli immobili comunali ad uso pubblico, il risanamento di complessi edilizi pubblici e privati compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, gli interventi di riuso e di rigenerazione, gli interventi di demolizione di costruzioni abusive, il finanziamento dei concorsi di progettazione, l'acquisizione e la realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, gli interventi di tutela e di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio.

TITOLO TERZO

ADEMPIMENTI A CARICO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E NOME FINALI

Art. 9 – Trasparenza

1. Le monetizzazioni effettuate sono annotate su apposito registro informatico visibile al pubblico su richiesta.
2. Nel registro sono annotati i seguenti elementi:
 - a) localizzazione dell'area interessata dalla mancata cessione e, ove disponibile, identificazione catastale;
 - b) metri quadri di Superficie Territoriale oggetto di mancata cessione dell'area destinata a servizi/perequazione urbanistica, tipologia di servizio non realizzato, metri quadri di Superficie Edificabile o Edificata (SE) oggetto di compensazione urbanistica non reperita;
 - d) corrispettivo unitario relativo alla monetizzazione.

Art. 10 - Norme finali e di rinvio

1. Le presenti norme regolamentari attuano gli istituti previsti dal Piano Operativo del Comune di Arezzo approvato ai sensi dell'art. 17 e 31 della L.R. Toscana n. 65/2014.
2. Le presenti norme si applicano altresì nei casi disciplinati da norme sovraordinate che prevedono forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard urbanistici eventualmente non reperibili.

Appendice 1

Riferimenti normativi e regolamentari

Di seguito in estratto gli articoli della Legge Regionale 65/2014 e delle N.T.A. di Piano Operativo che disciplinano l'istituto della monetizzazione.

1. La L.R. Toscana n. 65/2014 stabilisce:

Articolo 63 - “Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica”

1. La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa disciplinando l'attuazione degli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e di nuova costruzione diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica in conformità con la legislazione vigente.

2. I proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di ristrutturazione urbanistica concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle forme e con le modalità stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica in conformità a quanto stabilito dal presente articolo.

3. L'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità stabilite nel piano operativo comunale sulla base dei seguenti criteri:

a) cessione gratuita di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale oppure cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune;

b) cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali;

c) corresponsione di oneri aggiuntivi di urbanizzazione in caso di nuova edificazione a destinazione turistico - ricettiva extralberghiera o grandi strutture di vendita.

4. Il piano operativo può consentire la monetizzazione delle cessioni di cui al comma 3, lettere a) e b), in caso di interventi di modesta rilevanza.

Articolo 140 - “Deroghe al D.M.1444/1968” (comma 2):

“ Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi di cui al titolo V, capo II ... omissis ...:

a) ... omissis...;

b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere f), h) ed l), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non

reperibili all'interno dell'area di intervento”.

2. Le N.T.A. di Piano Operativo stabiliscono:

Articolo 9 - *Ambiti di trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo* (comma 11):

11. ... omissis ... Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione in funzione della destinazione d'uso che si andrà ad insediare. Non è mai ammessa la monetizzazione delle superfici per servizi. La quantità di superfici per servizi si intendono aggiuntive a quelle derivanti dall'applicazione di misure perequative.

Articolo 13 - *Perequazione urbanistica* (comma 3):

3. Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga che le *aree oggetto di cessione a fini perequativi* assumano carattere residuale o non rivestano interesse pubblico, può essere prevista la monetizzazione di dette aree.

Articolo 14 - *Compensazione urbanistica* (comma 3):

3. Salve diverse e più di dettaglio indicazioni, al fine di garantire l'effettiva attuabilità degli interventi interessati da Compensazione urbanistica, negli ambiti oggetto di trasformazione (Ambiti di Trasformazione, Progetti Unitari Convenzionati, Permessi di costruire convenzionati) è individuata una percentuale di *Superficie edificabile Se da destinare obbligatoriamente al trasferimento di crediti edilizi e diritti edificatori*. In alternativa è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento all'amministrazione comunale di risorse che verranno dalla stessa destinate alla acquisizione di aree da destinare a servizi previsti dal Piano Operativo. A tal fine l'amministrazione comunale predisporrà un regolamento per determinare il valore delle monetizzazioni.

Articolo 31- *Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario* (commi da 5 a 7):

5. Sono consentiti interventi di riorganizzazione dei prospetti (es: realizzazione di verande, pareti verdi e/o ventilate, serre solari ecc.). I suddetti interventi se comportanti ampliamento della dimensione in pianta dell'edificio ... omissis ... si potranno attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato. ... omissis ...

6. Negli interventi di sostituzione edilizia di singoli edifici, o negli interventi di ristrutturazione urbanistica riferita ad un intero isolato, è ammesso l'incremento della Superficie edificabile esistente.

7. In riferimento a quanto indicato nei precedenti commi 5 e 6, la convenzione stabilirà l'entità degli ampliamenti e, qualora superiori al 20% della Superficie edificabile esistente, l'entità delle *aree per servizi* corrispondenti all'ampliamento stesso che potranno essere recuperati all'interno delle aree interessate da compensazione urbanistica o, in alternativa monetizzati.

Articolo 33 - *Ambiti a media trasformabilità della produzione* (comma 5):

5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, o verifica di assoggettabilità, sono ammesse le destinazioni Du_C2 e Du_C5. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

... omissis ...

individuare *aree*, quando ne ricorra il caso, utili a congruimento di quelle già cedute a *copertura degli standard urbanistici*. Tali aree, complete delle relative opere, devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale o in alternativa monetizzate.

... omissis ...

Il piano urbanistico attuativo deve intendersi in variante al Piano Operativo.

Articolo 108 - *Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati* (commi 2 e 4):

2. Ogni intervento previsto negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati, deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita: ... omissis ...

4. La quantità di *servizi* come definita al punto 2 può essere monetizzata a discrezione dell'amministrazione comunale. Rimane fermo che la quantità di servizi necessari al raggiungimento degli obiettivi specifici eventualmente individuati nelle schede di indirizzo deve essere ceduta e non può essere monetizzata. L'amministrazione Comunale stabilirà i valori di monetizzazione commisurata all'utilità economica che la mancata cessione fa configurare e comunque in misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Articolo 109 - *Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Permessi di Costruire convenzionato* (comma 2):

“Nelle schede di cui alla Parte IV delle presenti norme è stabilito quando è consentita o è vietata la monetizzazione”.

Articolo 110 - *Aree per servizi negli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso* (commi 1 e 2):

1. I mutamenti delle destinazioni d'uso effettuati contestualmente ad interventi di ristrutturazione urbanistica, e che comportino incremento di aree per servizi devono garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita: ... omissis ...

2. La quantità di *servizi* come definita al punto 2 può essere monetizzata a discrezione dell'amministrazione comunale.