

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI E DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE- Comune di Curinga

Art. 1 – Riferimenti Normativi e Ambito

Il presente Regolamento, adottato ai sensi della L.R. Calabria n. 19/2002 e s.m.i. ed in particolare alla L.R. n. 25/2022 in tema di rigenerazione urbana, disciplina la monetizzazione, totale o parziale, degli standard urbanistici e delle aree di urbanizzazione. Si applica a tutti gli interventi edilizi (nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, incremento di volume/superficie) che comportano una dotazione aggiuntiva di standard. La monetizzazione non esenta dal pagamento degli oneri di urbanizzazione tabellari eventualmente dovuti.

Art. 2 – Condizione di Residualità

1. La monetizzazione degli standard è un istituto di natura residuale. La cessione delle aree necessarie è sempre l'obbligazione prioritaria dovuta dal soggetto privato.
2. La monetizzazione è ammessa solo qualora sia dimostrata e attestata dal privato, e verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Curinga, l'oggettiva impossibilità tecnica o funzionale al reperimento o alla cessione gratuita dell'area idonea, oppure quando non sussiste un interesse pubblico all'acquisizione dell'area specifica.

Art. 3 – Casi di Ammissibilità

La monetizzazione può essere autorizzata, previa Delibera di Giunta Comunale, qualora ricorra, a titolo esemplificativo, almeno una delle seguenti condizioni:

- a) La cessione dell'area comprometterebbe una corretta impostazione piano-volumetrica dell'intervento o il suo inserimento nel contesto;
- b) L'area da cedere è inferiore a una consistenza minima (es. mq 100) e non garantisce autonomia funzionale e fruibilità pubblica;
- c) L'area è interclusa, inaccessibile o affetta da servitù o vincoli che ne limitano l'utilizzo pubblico;

La monetizzazione, anche parziale, è richiesta su proposta del privato e valutata come una soluzione di maggiore interesse pubblico per la collettività, ad esempio per l'acquisizione di aree strategiche altrove.

Non è ammessa la monetizzazione nel caso in cui il Comune manifesti un accertato interesse pubblico a ottenere la cessione di aree equivalenti in zone limitrofe.

Art. 4 – Presentazione e Istruttoria

1. La proposta di monetizzazione deve essere presentata al Comune di Curinga contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo o all'atto di adozione del Piano Attuativo.

2. Il Settore competente provvede all'istruttoria, accertando la sussistenza delle condizioni di ammissibilità e determinando il corrispettivo dovuto secondo i criteri del presente Regolamento.

Art. 5 – Determinazione del Corrispettivo di Monetizzazione

Il valore del corrispettivo di monetizzazione (la somma da versare al Comune) è determinato moltiplicando la superficie di standard mancante (in metri quadrati) per il valore unitario stabilito in base alla Zona Omogenea di appartenenza e alla tipologia di opera non realizzata.

- Monetizzazione per Opere di Urbanizzazione Secondaria (es. Parchi, Parcheggi Pubblici, Scuole): Il corrispettivo è pari al solo Costo dell'Area (valore venale).
- Monetizzazione per Opere di Urbanizzazione Primaria (es. Strade, Rete Idrica, Fognature): Il corrispettivo è pari al Costo dell'Area maggiorato del Costo di Realizzazione delle Opere.

Costo per singola Area e Tariffe

Il Costo dell'Area è stabilito in base all'individuazione del prezzo di mercato (Art. 49, comma 5 – comma 7, L.R. 19/02), differenziato per Zona Omogenea del PRG. I valori unitari sono fissati come segue:

Zona Omogenea	Descrizione	Costo Unitario dell'Area (€/mq)
Zona A	Centro Storico	50,00
Zona B	Completamento Edilizio	50,00
Zone C	Espansione	60,00
Zona D	Insediamenti Produttivi	35,00
Zona E	Agricola	20,00
Zona F	Servizi (Attrezzature generali)	25,00
Zona H	Residenziale di Recupero Urbanistico	30,00

Costo di Realizzazione delle Opere (Urbanizzazione Primaria)

Il Costo di Realizzazione delle Opere, che si aggiunge al Costo dell'Area solo per l'Urbanizzazione Primaria, è stabilito forfettariamente per coprire i costi di opere standard.

- Costo di Realizzazione (stimato): € 100,00 al mq
- Costo per Progettazione e Spese Generali (10%): € 10,00 al mq
- Costo Totale di Realizzazione Aggiuntivo: € 110,00 al mq

Aree Plurizona: Qualora l'area ricada su più zone omogenee del PRG, la valutazione del corrispettivo sarà effettuata sulla base della media ponderale dei valori indicati per ciascuna zona.

Coefficienti di Riduzione

Per promuovere interventi di maggiore entità, ai prezzi unitari sopra indicati sarà applicata una riduzione sulle superfici eccedenti secondo i seguenti scaglioni:

- Riduzione 30%: sulle superfici eccedenti i 300 mq e fino ai 1.000 mq.
- Riduzione 40%: sulle superfici eccedenti i 1.000 mq e fino ai 2.500 mq.
- Riduzione 50%: sulle superfici eccedenti i 2.500 mq.

Art. 6 – Modalità di Versamento

1. Il corrispettivo deve essere versato in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire.
2. È ammessa la rateizzazione del corrispettivo su richiesta dell'interessato, previa costituzione di idonea garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa.
3. In caso di rateizzazione, dovrà essere versata come prima rata una somma non inferiore a € 10.000,00 più l'ulteriore somma pari a 1/10 dell'intero importo, con applicazione degli interessi nella misura legale sulle rate successive.

Art. 7 – Destinazione dei Proventi

I proventi derivanti dalle monetizzazioni devono essere introitati in un capitolo di Bilancio vincolato del Comune di Curinga e destinati esclusivamente a:

- a) Acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o opere correlate.
- b) Realizzazione e/o manutenzione di opere e servizi pubblici.
- c) Miglioramento della quantità e della fruizione degli standard esistenti.

Art. 8 – Aggiornamento

I valori venali delle aree ed il costo di realizzazione delle opere saranno aggiornati con cadenza annuale mediante Deliberazione di Giunta Comunale.