

# *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 plano-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:

<b>Zona Omogenea</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Costo Unitario dell'Area (€/mq)</b>
<b>Zona A</b>	Centro Storico	50,00
<b>Zona B</b>	<b>Completamento Edilizio</b>	<b>50,00</b>
<b>Zone C</b>	Espansione	60,00
<b>Zona D</b>	<b>Insedimenti Produttivi</b>	<b>35,00</b>
<b>Zona E</b>	Agricola	20,00
<b>Zona F</b>	<b>Servizi (Attrezzature generali)</b>	<b>25,00</b>
<b>Zona H</b>	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.