



COMUNE DI MONTEVARCHI
Provincia di Arezzo

**C O P I A D I D E L I B E R A Z I O N E D E L C O N S I G L I O
C O M U N A L E**

N. 104 Del 23.11.2006.I.E.

OGGETTO: CRITERI PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 1150/1942 E MODALITA' DI CALCOLO PER LA DEFINIZIONE DEL PARAMETRO MINIMO DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 59.1.3.1. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

L'anno DUEMILASEI, il giorno VENTITRE del mese di NOVEMBRE alle ORE 14,45 nella Sala Comunale si è riunito il Consiglio Comunale convocato nei modi di legge.

	Presenti	Assenti
1) VALENTINI GIORGIO Sindaco	X	
2) TADDEUCCI LUCIANO Consigliere	X	
3) BROGI STEFANO	X	
4) FABIANO PIERLUIGI	X	
5) MONICOLINI GIANLUCA	X	
6) NERI FRANCESCA	X	
7) BIONDINI SABRINA	X	
8) SALVINI TOMMASO	X	
9) FORCONI TIZIANO	X	
10) DONATI CLAUDIO	X	
11) RICCI PAOLO ANTONIO	X	
12) FEI SILVANO	X	
13) CORDELLI VALDEMARO	X	
14) ROSAI RENZO	X	
15) MONACI FABIO MARIA	X	
16) BUCCIARELLI CRISTINA	X	
17) BENINI ELISABETTA	X	
18) ZADI CATIA	X	
19) BUCCI LUCIANO	X	
20) TORZINI FELICE	X	
21) GHINASSI PIETRO	X	
TOTALE	21	0

Presiede l'adunanza il Sig. Monicolini Gianluca nella sua qualità di **Presidente**; partecipa il **Segretario Generale Dott. GIACOMO SANTI** incaricato della redazione del verbale.

Sono presenti, senza diritto di voto, gli assessori comunali: *Acciai Nadia, Galli Chiara, D'Elia Paolo e Grassi Moreno*



COMUNE DI MONTEVARCHI
Provincia di Arezzo

PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Argomento da iscrivere al punto 109 del registro generale delle deliberazioni del C.C. all'o.d.g. nella seduta del 23.11.2006.

OGGETTO: Criteri per l'attuazione dell'art.28 della legge 1150/1942 e modalità di calcolo per la definizione del parametro minimo di riferimento ai fini dell'applicazione dell'art.59.1.3.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Il proponente:



*Il responsabile
servizio governo del territorio, progetti strategici, sit
arch. Domenico Scrascia*

data 21.11.2006

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;



*Il dirigente
settore urbanistica e programmazione del territorio
arch. Stefania Fanfani*

data 21.11.2006

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la delibera del C.C. n.76 del 17.02.1973 stabiliva *“criteri per la determinazione degli oneri da porre a carico dei proprietari per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai servizi pubblici”* a seguito della modifica dell'art.28 della L.1150/1942 ad opera dell'art.8 della L.765/1967;
- che nella suddetta delibera venivano disciplinati pertanto i criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le quantità in termini di mq di superficie delle aree in cessione per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per tutti i tipi di intervento e destinazioni d'uso previsti dal PRG;
- che all'interno della stessa delibera veniva tracciato uno schema di convenzione tipo per le *“Lottizzazioni di aree”*;
- con l'introduzione della L.10/1977 rimaneva in vigore la parte della delibera riguardante i criteri per la determinazione delle quantità in termini di mq di superficie delle aree in cessione per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria visto che la suddetta legge introduceva le modalità di calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Considerato:

- che con la L.R.5/1995 i Comuni erano tenuti ad aggiornare i propri strumenti di Governo del territorio secondo la nuova disciplina urbanistica regionale;
- che tale aggiornamento ha avuto conclusione con l'approvazione del Regolamento Urbanistico avvenuta con delibera del Consiglio Comunale n.6 del 09.01.2004;
- che il Regolamento Urbanistico contiene un nuovo bilancio degli standard di primaria e secondaria per il territorio comunale di Montevarchi e una diversa tipologia delle modalità attuative degli interventi rispetto al precedente PRG;

Ritenuto pertanto opportuno modificare la delibera del 1973 aggiornando i parametri di calcolo riguardanti esclusivamente il corrispettivo da versarsi in caso di mancata cessione delle aree per la realizzazione di standard di secondaria per quanto espresso in premessa (Vedi Allegato A);

Ritenuto opportuno inoltre, pur riaffermando il principio di legge che la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è a completo carico degli operatori privati i quali devono cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale le relative aree, qualora si verificano casi (meglio descritti nella relazione allegata) di comprovata impossibilità di raggiungere gli standard di primaria di bilancio del Regolamento Urbanistico, codificare un sistema di calcolo per la corresponsione della mancata cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (Vedi Allegato A);

Dato atto inoltre:

- che il Regolamento Urbanistico introduce il principio della perequazione urbanistica e stabilisce alcune modalità di trasferimento della capacità edificatoria;

- che in fase gestionale si è evidenziata la necessità di definire regole puntuali circa il trasferimento di capacità edificatoria dalle aree di recupero alle altre aree di trasformazione dedicate ad accogliere tale capacità edificatoria;
- che al fine di rendere esplicito tale meccanismo specifico è stato introdotto con la variante al Regolamento Urbanistico n.13 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.67 del 28.07.2006 il seguente comma 59.1.3.1: *"Il trasferimento di capacità edificatoria, nelle aree di trasformazione AT_R e di recupero AR individuate, può avvenire, su autorizzazione del Consiglio Comunale, anche attraverso la demolizione di fabbricati ubicati all'interno di aree sottoposte a piano di recupero AR o ubicati al margine delle aree di trasformazione AT_R e di recupero AR, purché in condizioni di degrado, al fine di contribuire alla realizzazione di significativi spazi o opere pubbliche; in questo caso vengono trasferite nelle aree di trasformazione AT_R e di recupero AR le quote di superficie utile lorda virtuale (Sluv) generate dalla demolizione"*;
- che per rendere univoco e non discrezionale il contributo da parte degli operatori privati **per la realizzazione di significativi spazi o opere pubbliche** si è reso necessario introdurre un meccanismo di calcolo illustrato nella relazione allegata e codificato nell'Allegato B entrambi allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali, quale parametro minimo di riferimento per la definizione del valore dei significativi spazi o opere pubbliche al fine di dare equa attuazione al contenuto normativo dell'art.59.1.3.1;

Vista la L.1150/1942;

Vista la L.765/1967;

Visto il D.M.1444/1968;

Vista la L.10/1977;

Visto il D.P.R.380/2001;

Vista la L.R.1/2005;

Vista la Del.C.C.76/1973;

Visto il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio del Comune di Montevarchi

Visto il parere favorevole a maggioranza espresso dalla C.A.T.LL.PP nella seduta del 14.11.2006 nella quale è stato richiesto di predisporre un documento che traduca in maniera schematica le modalità di calcolo descritte nella relazione;

Dato Atto che durante la discussione consiliare è emersa l'opportunità di apportare alla proposta in atti tre specifici emendamenti volti a modificare ed integrare:

- 1) il titolo del provvedimento come segue: "Criteri per l'attuazione dell'art. 28 della legge 1150/1942 e modalità di calcolo per la definizione del parametro minimo di riferimento ai fini dell'applicazione dell'art. 59.1.3.1 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico."
- 2) il titolo del parere, medesimo come sopra;
- 3) tutte le precisazioni aggiunte ed evidenziate con sottolineatura nel presente provvedimento (premessa e dispositivo), compresi gli allegati (A) e (B);

Visto il seguente Esito delle Votazioni sui rispettivi emendamenti, espresse per alzata di mano:

- Emendamento n. 1): Presenti 21; Voti Favorevoli 17 – Voti Contrari 1 (Ghinassi) – Astenuti 3 (Torzini, Benini, Zadi);
- Emendamento n. 2): Presenti 21; Voti Favorevoli 17 – Astenuti 4 (Ghinassi, Torzini, Benini, Zadi);
- Emendamento n. 3): Presenti 21; Voti Favorevoli 17 – Voti Contrari 2 (Ghinassi, Torzini) – Astenuti 2 (Benini, Zadi);

Visti gli allegati predisposti per la determinazione della “MODALITÀ DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART.28 DELLA L.1150/1942” (Allegato A) e per la determinazione della “MODALITÀ DI CALCOLO PER LA DEFINIZIONE DEL PARAMETRO MINIMO DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 59.1.3.1 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO” (Allegato B) che costituiscono **parte integrante e sostanziale del presente atto;**

Vista la Relazione allegata quale parte integrante e sostanziale;

Visti gli Allegati A e B che costituiscono parte integrante e sostanziale;

Visto il parere favorevole del Dirigente del Settore Urbanistica e Programmazione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.leg. 267/2000;

Visto il seguente Esito della votazione, espressa per alzata di mano, sull'intero testo deliberativo come sopra emendato: Presenti 21; Voti Favorevoli 17 – Voti Contrari 2 (Ghinassi, Torzini) – Astenuti 2 (Benini, Zadi);

DELIBERA

Di stabilire nuovi criteri per l'attuazione dell'art.28 della legge 1150/1942 così come modificata dall'art.8 della legge 765/1967 come illustrato nella relazione e **nuove modalità di calcolo secondo quanto stabilito nell'Allegato A, entrambi allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali;**

Di istituire un fondo dedicato e vincolato alla realizzazione, ampliamento, riqualificazione e manutenzione degli standard di secondaria in cui dovranno confluire le somme derivanti dalla mancata cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria esito dell'attuazione degli interventi di nuova edificazione;

Di determinare le **modalità di calcolo per la definizione del parametro minimo di riferimento ai fini dell'applicazione dell'art. 59.1.3.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico** nei casi di trasferimento di capacità edificatoria dalle aree di recupero secondo le modalità espresse nella relazione allegata e **secondo il calcolo codificato nell'Allegato B,** entrambi allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali;

Di stabilire che i nuovi criteri e le nuove modalità di calcolo non saranno applicate in via transitoria:

- ai piani attuativi adottati;
- agli interventi edilizi diretti convenzionati che hanno concluso l'iter istruttorio con un parere favorevole delle Commissioni tecniche di cui all'art.5 del Regolamento edilizio.

Di dare atto che la delibera del C.C. n.76 del 17.02.1973 resta efficace solo per quanto concerne il testo dello schema di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.

Lgs. 267/2000, con separata votazione, resa per alzata di mano, dal seguente Esito: Presenti 21; Voti Favorevoli 17 – Astenuti 4 (Benini, Zadi, Ghinassi, Torzini);

Di inoltrare copia della presente deliberazione al Settore urbanistica e Programmazione del Territorio per quanto di competenza.

SETTORE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO

Servizio Governo del territorio, Progetti strategici, SIT

RELAZIONE

La pratica della "monetizzazione" delle aree a standard, utilizzata in urbanistica ormai da molti anni anche se mai ufficialmente definita in testi legislativi, è stata applicata nel Comune di Montevarchi fin dal 1973 secondo le regole stabilite nella delibera del Consiglio Comunale n.76 del 17.02.1973. Questa delibera, più volte aggiornata per quanto riguarda gli importi da corrispondere in mancanza della cessione degli standard, è stata oggetto di dibattito per quanto riguarda la sua applicazione.

Il principio generale su cui si fonda la delibera, dettato dall'art.28 della Legge 1150/1942 (modificato dall'art.8 della L.765 del 1967), è ancora valido non essendo stata modificata la normativa di riferimento ed è il seguente:

(...) [Art.28 - Lottizzazioni di aree] *l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, che preveda: 1) la **cessione gratuita** entro termini prestabiliti **delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria**, precisate dall'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la **cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria** nei limiti di cui al successivo n.2; 2) **l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria** relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;*(...)

Ad oggi, pertanto, occorre procedere ad un aggiornamento della delibera e ad una sua rivisitazione per allinearla alle modalità di attuazione degli interventi che i nuovi strumenti urbanistici hanno introdotto.

La delibera del 1973 muove, come detto, da quanto disposto dalla Legge 1150/1942 per quanto concerne le opere di urbanizzazione. Queste sono state definite in maniera chiara per la prima volta con la L.847/1964 e specificate in termini quantitativi dal D.M. 1444/1968 ed oggi nuovamente declinate al comma 5 dell'art.37 della Legge Regionale 1/2005.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- *strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;*
- *spazi di sosta o di parcheggio (standard DM 1444/1968 quantificato nel RU);*
- *fognature; rete idrica; rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;*
- *pubblica illuminazione;*
- *spazi di verde attrezzato (standard DM 1444/1968 quantificato nel RU);*

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- *asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo (standard DM 1444/1968 quantificato nel RU);*

- mercati di quartiere; uffici comunali; chiese e d altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani (**standard DM 1444/1968 quantificato nel RU**);

- aree verdi di quartiere;

- impianti di potabilizzazione, di depurazione e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

- strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Ritornando, quindi, al principio generale espresso dalla L.1150/1942 coordinato con quanto successivamente stabilito dal D.M.1444/1968 occorre sottolineare che, mentre le opere di urbanizzazione primaria sono a completo carico di coloro che realizzano un nuovo insediamento, sia per quanto riguarda la cessione che la esecuzione delle stesse, per le opere di urbanizzazione secondaria occorre fare un distinguo e contestualizzare il provvedimento.

Le monetizzazione per la mancata realizzazione e cessione delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria

Con la L.10/1977 è stata istituita la concessione edilizia onerosa. A fronte della nuova edificazione, l'operatore deve corrispondere i cosiddetti oneri tabellari che la Regione definisce sulla base dei prezzi medi regionali riferiti a tutte le categorie di lavori inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Visto che per la nuova edificazione il Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi pone sempre a carico degli operatori la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che quindi vengono scomutate in tutto o in parte e cedute dopo il loro collaudo, è con la corresponsione del contributo degli oneri di secondaria che il Comune garantisce, mantiene o eventualmente realizza i servizi individuati, dallo stesso strumento urbanistico, come opere di urbanizzazione secondaria che equivalgono agli standard definiti dal D.M.1444/68.

Occorre quindi, sulla falsa riga di quanto già detto nella Delibera del Consiglio Comunale più volte citata, rideterminare le modalità di applicazione della monetizzazione per la mancata cessione delle aree di urbanizzazione secondaria, secondo i nuovi parametri dettati dal Regolamento Urbanistico. La base di calcolo iniziale resta sempre quella della determinazione del numero di abitanti *virtuali* da insediare in un'area, secondo quanto stabilito dal D.M.1444/1968. Una volta determinato il numero di abitanti *virtuali*, occorre verificare le quantità di standard, disaggregate per tipologia, esito del bilancio del Regolamento Urbanistico. Nello specifico il Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi conta: *4,59mq/ab di aree per l'istruzione; 4,09mq/ab di aree per attrezzature di interesse collettivo* (vedi tabella 1); per un totale di **8,68mq/ab per abitante di standard di secondaria**. Il prodotto fra gli abitanti da insediare in ogni nuovo intervento e gli 8,68mq/ab di aree per standard di secondaria, come sopra definito, determina le quantità di mq di superficie che ogni insediamento dovrebbe generare. Non essendo quindi possibile reperire in ciascun insediamento una quota parte di servizi di secondaria proporzionata alla capacità edificatoria dell'insediamento stesso è necessario procedere con la monetizzazione da intendersi riferita esclusivamente alla mancata cessione del terreno come espresso dalla Legge 1150/1942.

Resta quindi da determinare, a questo punto, il prezzo di cessione del terreno il cui valore non sarà sempre costante. Per stabilire in maniera equa ed univoca il valore del terreno oggetto di cessione si è ritenuto opportuno fare riferimento ad una procedura ormai consolidata nella definizione del prezzo di esproprio.

Pertanto, partendo dalle valutazioni del valore delle aree fabbricabili determinato nel 2004, ai fini ICI, dall'Ufficio Tecnico Erariale si applica in via analogica l'abbattimento del 50% rispetto al valore stesso.

Parrebbe opportuno, in virtù delle nuove modalità introdotte, ipotizzare un reimpiego mirato delle somme corrisposte dagli operatori per la monetizzazione degli standard di secondaria con la costituzione di un fondo dedicato e vincolato alla realizzazione, ampliamento, riqualificazione e manutenzione dei servizi stessi.

*simulazione: 300 mq di Slu determinano 10 abitanti virtuali (300 mq / 30 mq/ab). Gli abitanti così calcolati moltiplicati per la superficie di aree per standard di secondaria desunto dal bilancio del Regolamento Urbanistico pari 8,68mq/ab determinano **86,8 mq di aree per standard di secondaria da monetizzare.***

Le opere di urbanizzazione primaria – la compensazione

Occorre aprire una riflessione anche per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria la cui realizzazione (obbligatoria, qualunque sia l'importo necessario alla loro esecuzione) è appannaggio degli operatori. Il meccanismo è chiaro e ormai consolidato e dettagliatamente definito nei testi delle convenzioni, ma, andando a revisionare con questo atto in maniera sostanziale la problematica afferente la monetizzazione, occorre fare una riflessione anche sulle opere di urbanizzazione primaria e su alcuni casi che nella gestione abituale si verificano trovando la struttura sprovvista di sistemi codificati di soluzione.

Prima di passare in rassegna i casi tipo e le soluzioni conseguenti è necessario fare un passo indietro e chiarire la metodologia con cui sono state costruite le schede norma.

Il Regolamento Urbanistico al comma 57.4. delle NTA afferma: ... *La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.* ... Pertanto gli spazi pubblici presenti all'interno di una scheda norma (tutti di urbanizzazione primaria) non sono stati determinati secondo un procedimento di mero calcolo, ma affidando la configurazione finale dell'area alla progettazione urbana.

Dalla verifica fatta a posteriori, pertanto, si può constatare che quasi tutte le schede norma rispettano lo standard del Regolamento Urbanistico desunto dal bilancio complessivo (verde pubblico 25,94mq/ab – parcheggi 8,50mq/ab – vedi tabella 1). Fanno eccezione alcune schede norma ereditate dal precedente PRG che invece presentano condizioni che non consentono il reperimento delle superfici necessarie nella misura stabilita dal Regolamento Urbanistico. Altro caso, in cui si può verificare la impossibilità di reperire integralmente la quota di standard di primaria (parcheggi e verde pubblico) commisurati alla capacità edificatoria dell'area, è quello delle aree di recupero AR. Quest'ultimo è un caso che risulta di facile comprensione, poiché, le aree di recupero, inserendosi nella maggior parte dei casi, in un tessuto consolidato con una volumetria il più delle volte esuberante, è oggettivamente impossibile che non presentino problemi di reperimento di spazi a terra.

In ambedue i casi le condizioni al contorno impediscono la completa realizzazione degli spazi pubblici per cui, al fine di attuare la necessaria compensazione nei confronti delle altre schede norma, occorre definire in maniera chiara i meccanismi compensativi.

Fermo restando che dovrà essere effettuata la verifica di adeguatezza di ciascuna scheda norma al bilancio degli standard desunto dal Regolamento Urbanistico si tratterebbe di applicare la monetizzazione degli standard di primaria, in casi eccezionali, solo laddove sia comprovata l'impossibilità di reperire tali spazi in

modo sufficiente, configurandosi in questo caso come mancata cessione e mancata realizzazione degli spazi richiesti.

Le modalità applicative sono quelle della monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria. Partendo quindi sempre dal calcolo del numero di abitanti *virtuali* da insediare e rapportandoli al bilancio degli standard di primaria del Regolamento Urbanistico: (*aree per archeggi pubblici 8,50mq/lab; aree per il verde pubblico 25,94mq/lab*) si determina la quota di superficie oggetto di cessione e realizzazione.

Una volta determinata la quantità in mq di superficie complessiva di aree per standard di primaria generati dall'insediamento, è necessario determinare il costo di realizzazione delle opere e il prezzo di cessione delle aree. Il costo di realizzazione delle opere potrebbe essere desunto dai computi metrici del piano attuativo stesso o, nel caso non vi fossero voci di riferimento, al costo determinato a cura del Settore Gestione del Territorio sulla base delle opere pubbliche realizzate, mentre per la determinazione del valore dell'area da cedere, è opportuno far riferimento alle valutazioni redatte ai fini ICI dall'Agenzia del Territorio per l'area in oggetto.

In quali casi si applica la monetizzazione?

Generalmente la monetizzazione viene applicata nei piani attuativi, siano essi piani di recupero o piani di lottizzazione, il Regolamento urbanistico prevede però la realizzazione di nuovi insediamenti anche di dimensioni consistenti attraverso l'intervento edilizio diretto convenzionato. Vale questo per alcune schede norma e per tutti i lotti liberi. Trattandosi in ambo i casi di nuova edificazione si ritiene di applicare lo stesso principio anche alle fattispecie sopraenunciate, adottando gli stessi criteri.

Le aree produttive

Un ragionamento specifico deve essere fatto per quanto riguarda i nuovi insediamenti per le attività produttive. Il D.M.1444/1968 stabilisce che, per le attività industriali artigianali, la quantità di standard (senza distinzione tra primaria e secondaria) deve essere pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, mentre, per le attività commerciali e direzionali devono essere reperiti 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici da realizzare. Considerato che le aree di trasformazione AT_P del Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi non prevedono limitazioni al tipo di destinazione d'uso, è opportuno pensare di creare fin dall'origine del nuovo insediamento condizioni che possano garantire nel tempo il corretto funzionamento dell'insediamento stesso. Ciò significa pretendere che il reperimento degli standard tenga conto della possibile trasformazione delle attività artigianali e industriali in attività commerciali e direzionali, rispettando il bilancio complessivo del Regolamento Urbanistico per questo tipo di aree. Pertanto, tenendo conto che per le schede norma AT_P il bilancio complessivo degli standard determinato dal Regolamento Urbanistico è pari a 84 mq di superficie ogni 100 mq di Slu (vedi tabella 2) ogni scheda norma dovrà rispettare tale parametro. Anche in questo caso, qualora l'insediamento non preveda spazi sufficienti a garantire lo standard del Regolamento urbanistico si procederà alla loro monetizzazione secondo le modalità previste per le urbanizzazioni primarie delle schede norma AT_R.

Aree di recupero – forme di incentivazione del processo di trasformazione

Dopo aver aggiornato ed esteso i meccanismi che regolano la monetizzazione, già espressi nella delibera del 1973, ed aver definito un sistema univoco applicabile a tutte le modalità attuative previste nel Regolamento Urbanistico è necessario fare una riflessione e un distinguo per quanto riguarda le aree di recupero. E' obiettivo acclarato nei nuovi strumenti di governo del territorio del Comune di Montevarchi così come ribadito dall'art.3 della L.R.1/2005, privilegiare gli interventi di trasformazione di aree dismesse e degradate all'interno del tessuto edilizio esistente con il duplice fine di recuperare parti importanti della città eliminando al contempo forme di degrado fisico, sociale ed economico che spesso si verificano.

Per questo motivo appare opportuno applicare forme di monetizzazione ridotta per le aree di recupero rispetto alle aree di nuova edificazione al fine di non inibire il loro processo di trasformazione.

La proposta consiste nel ridurre del 50% i valori desunti dal calcolo effettuato per la mancata cessione delle aree di secondaria e per la mancata cessione delle aree e realizzazione delle opere di primaria. Per i casi in cui non è determinata la capacità edificatoria esito della demolizione dei manufatti esistenti dovrà essere, a posteriori, redatta la valutazione dall' Agenzia del Territorio con le stesse modalità di calcolo utilizzate per le altre aree di trasformazione.

Aree di recupero – modalità perequative nei casi di trasferimento della superficie utile lorda eccedente

Nell'ambito di una revisione generale di alcune soluzioni di carattere gestionale a problematiche afferenti l'attuazione degli interventi è necessario, ai fini di una corretta e non discrezionale applicazione dell'art.59 (la perequazione urbanistica) delle NTA del Regolamento Urbanistico, recentemente modificato con la variante n.13 approvata con Delibera del C.C. n.67 del 28.07.2006, codificare un sistema di quantificazione del "vantaggio pubblico" in quegli interventi di recupero che trasferiscono una quota parte del volume esistente trasformata in capacità edificatoria (Slu).

L'art.59.1.3.1 recita infatti: ***"Il trasferimento di capacità edificatoria, nelle aree di trasformazione AT_R e di recupero AR individuate, può avvenire, su autorizzazione del Consiglio Comunale, anche attraverso la demolizione di fabbricati ubicati all'interno di aree sottoposte a piano di recupero AR o ubicati al margine delle aree di trasformazione AT_R e di recupero AR, purché in condizioni di degrado, al fine di contribuire alla realizzazione di significativi spazi o opere pubbliche; in questo caso vengono trasferite nelle aree di trasformazione AT_R e di recupero AR le quote di superficie utile lorda virtuale (Sluv) generate dalla demolizione"***. La ratio della norma risiede nella sinergia fra pubblico e privato, da una parte infatti si consente al privato di sfruttare pienamente il patrimonio immobiliare, creando al contempo condizioni di valorizzazione dello stesso, dall'altro il trasferimento di parte della capacità edificatoria permette di creare insediamenti adeguati alle nuove destinazioni d'uso (il più delle volte si passa dalla destinazione d'uso produttiva a quella residenziale) dotandoli di quegli spazi strettamente necessari ad un loro corretto funzionamento.

Occorre dunque stabilire, nell'ambito dei meccanismi di perequazione del Regolamento Urbanistico, regole che consentano la gestione del trasferimento delle superfici dalle aree di recupero con la relativa definizione di ***"contributo alla realizzazione di significativi spazi pubblici o opere pubbliche"*** equiparandolo a casi già codificati di regole perequative.

Il riferimento più adeguato per definire tale meccanismo compensativo è quello già utilizzato per il reperimento di spazi a standard fuori dai comparti edificatori. Per fare un esempio concreto 100 mq di SLU in trasferimento dal parco dei cappuccini ad una qualsiasi area di trasformazione prevista nel Regolamento Urbanistico, giova alla Amministrazione Comunale la cessione gratuita di 2000 mq di terreno.

Per lo stesso principio è bene che, ogniqualvolta nelle aree di recupero già previste o proposte dagli operatori privati, si attivi un trasferimento di capacità edificatoria, si applichi un sistema perequativo analogo a quello sopradescritto. Se 100 mq di SLU generano una superficie (in cessione gratuita) di 2000 mq di terreno per un valore complessivo di 30.000 euro (2000 mq x 15 euro valore determinato ai fini ICI) nella stessa misura deve essere quantificato "il vantaggio pubblico" nel caso di specie.

In analogia a quanto già espresso nel paragrafo dedicato alle aree di recupero e opportuno però, anche in questa fattispecie, sempre nell'ottica di incentivare il processo di trasformazione del patrimonio edilizio esistente degradato, creare un adeguato abbattimento riconducibile al 50% che appare un commisurato "contributo alla realizzazione di significativi spazi pubblici o opere pubbliche".

La fase transitoria

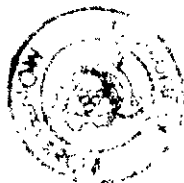
E' necessario fin da ora stabilire le modalità applicative della seguente delibera per non creare controversie nell'attuazione degli interventi. Innanzitutto occorre specificare che il presente atto modifica la Delibera del Consiglio Comunale n.76 del 1973 mantenendo esclusivamente la parte relativa allo schema di convenzione che sarà oggetto di prossima revisione. Per quanto riguarda l'applicazione delle nuove disposizioni sopraillustrate viene proposto quanto segue:

- sono fatti salvi i piani attuativi adottati;
- sono fatti salvi gli interventi edilizi diretti convenzionati che hanno concluso l'iter istruttorio con un parere favorevole delle Commissioni tecniche.

Montevarchi, 31.10.2006



Servizio Governo del territorio, Progetti strategici, SIT
Il responsabile
arch. Domenico Scrascia



Settore Urbanistica e Programmazione del territorio
Il dirigente
arch. Stefania Fanfani

TABELLA 1 - Aree con destinazione residenziale - sigla nel Regolamento Urbanistico: AT, R, AR e LL

Standards previsti dal Regolamento Urbanistico

STANDARD UTOE	parcheggi		verde pubblico attrezzato		istruzione		attrezzature		piazze	
	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto	Esistente	Progetto
Montevarchi	91.524	59.182	213.403	173.465	36.852	-	107.980	1.235	7.665	41.568
Levane	11.591	14.316	39.939	28.725	6.921	-	7.558	20.864	953	-
Levanella	23.613	21.807	21.104	49.054	744	2.528	13.027	-	-	16.330
Ricasoli	-	553	-	1.725	-	-	1.789	-	259	-
Caposevli	-	1.813	-	2.304	-	-	221	-	-	403
Ventena	-	1.029	-	-	-	-	418	-	-	140
Rendola	1.309	447	-	8.731	6.600	-	1.308	-	-	-
Mercatale	-	1.935	13.711	24.963	1.334	507	-	-	1.438	1.200
Moncioni	534	3.618	1.697	7.137	763	-	145	-	974	-
Totale		233.272		585.956		56.249		154.545		70.950

Verifica delle dimensioni degli standard urbanistici

UTOE	residenti		Standard per abitante (previsione RU)									
	residenti al 31.12.2002	previsti dal Regolamento Urbanistico *	parcheggi 2.5 mq/ab		verde pubblico attrezzato 9 mq/ab		istruzione 4.5 mq/ab		attrezzature 2 mq/ab		piazze	
	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]	[mq]	[mq/ab]
Montevarchi	16.648	18.948	150.706	8,0	386.867	20,4	36.852	1,9	109.215	5,8	49.253	2,6
Levane	2.416	2.665	25.910	9,7	68.664	25,8	6.921	2,6	28.422	10,7	953	0,4
Levanella	1.796	2.771	45.419	16,4	70.158	25,3	3.272	1,2	13.027	4,7	16.330	5,9
Ricasoli	308	320	553	1,7	1.725	5,4	-	-	1.789	5,6	259	0,8
Caposevli	65	135	1.813	13,5	2.304	17,1	-	-	221	1,6	403	3,0
Ventena	186	196	1.029	5,3	-	-	-	-	418	2,1	140	0,7
Rendola	199	220	1.756	8,0	8.731	39,7	6.600	30,0	1.308	6,0	-	-
Mercatale	399	494	1.935	3,9	38.674	78,3	1.841	3,7	-	-	2.638	5,3
Moncioni	355	413	4.151	10,1	8.834	21,4	763	1,8	145	0,4	974	2,4
Totale abitanti previsti	26.162				Totale standard [mq]	1.030.023			Totale standard abitante [mq/ab]	39	tot. piazze abilit. [mq/ab]	3

superficie media degli standard

8,50

25,94

4,59

4,09

TABELLA 2 - Aree con destinazione produttiva - sigla nel Regolamento Urbanistico: AT_P
Standards previsti dal Regolamento Urbanistico

UTOE	STANDARD	parcheggi		verde pubblico attrezzato	
		Esistente	Progetto	Esistente	Progetto
Montevarchi	mq	-	9.507	-	12.142
Levane	mq	-	3.551	-	10.618
Levanella	mq	-	21.902	-	56.154
Totale	mq		34.959		78.915

Verifica delle dimensioni degli standard urbanistici

UTOE	slu	parcheggi		verde pubblico attrezzato		Standard per abitante (previsione RU)		
		2,5 mq/ab [mq]	9.507	9 mq/ab [mq]	12.142	somma [mq]	47 mq per ogni 100mq di slu	
Montevarchi	45.962	-	9.507	-	12.142	21.649	102 mq per ogni 100mq di slu	
Levane	13.901	-	3.551	-	10.618	14.169	103 mq per ogni 100mq di slu	
Levanella	76.130	-	21.902	-	56.154	78.056	84 mq per ogni 100mq di slu	
media							84	mq per ogni 100mq di slu

ALLEGATO A

MODALITÀ DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART.28 DELLA L.1150/1942



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

area di trasformazione:

AT_R

SIGLA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di trasformazione, cedere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Superficie Utile Lorda dell'area di trasformazione	[slu]	<input type="text" value="0"/>	mq.
determinazione del numero degli abitanti virtuali [n_ab] = Slu / 30	[n_ab]	<input type="text" value="0"/>	ab.
Parcheggi pubblici [Pp] (standard di urbanizzazione primaria)			
parcheggi pubblici presenti nell'area di trasformazione	[Pp_p]	<input type="text" value="0"/>	mq.
parcheggi pubblici derivanti dalla verifica dello standard [n_ab] x 8,50 mq/ab	[Pp_s]	<input type="text" value="0"/>	mq.
verifica parcheggi pubblici [v_Pp] = [Pp_p] - [Pp_s]	[v_Pp]	<input type="text" value="0"/>	mq.
valore a mq dell'area di trasformazione valutazione UTE ai fini ICI	[val_UTE]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata cessione delle aree per parcheggi pubblici [c_Pp] = [val_UTE] x [v_Pp]	[c_Pp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
valore a mq del costo di realizzazione desunto dal CME o da stima del Settore GdT	[val_rPp]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata realizzazione dei parcheggi pubblici [r_Pp] = [val_rPp] x [v_Pp]	[r_Pp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
Verde pubblico [Vp] (standard di urbanizzazione primaria)			
verde pubblico presente nell'area di trasformazione (*)	[Vp_p]	<input type="text" value="0"/>	mq.
verde pubblico derivante dalla verifica dello standard [n_ab] x 25,94 mq/ab	[Vp_s]	<input type="text" value="0"/>	mq.
verifica verde pubblico [s_Vp] = [Vp_p] - [Vp_s]	[s_Vp]	<input type="text" value="0"/>	mq.
valore a mq dell'area di trasformazione valutazione UTE ai fini ICI	[val_UTE]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata cessione delle aree per verde pubblico [c_Vp] = [val_UTE] x [s_Vp]	[c_Vp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
valore a mq del costo di realizzazione desunto dal CME o da stima del Settore GdT	[val_rVp]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata realizzazione del verde pubblico [r_Vp] = [val_rVp] x [s_Vp]	[r_Vp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
Istruzione e Attrezzature collettive [Is_At] (standard di urbanizzazione secondaria)			
verifica dello standard di secondaria [n_ab] x 8,68 mq/ab	[v_Is_At]	<input type="text" value="0"/>	mq.
valore a mq dell'area di trasformazione valutazione UTE ai fini ICI ridotto della metà	[val_UTE/2]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per la mancata cessione delle aree di secondaria [r_Is_At] = [Is_At_s] x [val_UTE/2]	[c_Is_At]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
TOTALE DA CORRISPONDERE PER L'ATTUAZIONE DELL'ART.28 DELLA L.1150/1942 [TOTALE] = [c_Pp] + [r_Pp] + [c_Vp] + [r_Vp] + [c_Is_At]		<input type="text" value="0,00"/>	€.

(*) Qualora l'area di trasformazione preveda la realizzazione di piazza pavimentata tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

area di trasformazione:

AT_P

SIGLA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione presenti nell'area di trasformazione, cadere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Superficie Utile Lorda dell'area di trasformazione	[slu]	<input type="text" value="0"/>	mq.
Parcheggi pubblici e Verde pubblico [Pp_Vp] (standard di urbanizzazione)			
Pp e Vp presenti nell'area di trasformazione (*)	[Pp_Vp_p]	<input type="text" value="0"/>	mq.
parcheggi pubblici e verde pubblico derivanti dalla verifica dello standard [Pp_Vp_s] = 84 mq per ogni 100 mq di Slu	[Pp_Vp_s]	<input type="text" value="0"/>	mq.
verifica parcheggi pubblici e verde pubblico [v_Pp_Vp] = [Pp_Vp_p] - [Pp_Vp_s]	[v_Pp_Vp]	<input type="text" value="0"/>	mq.
valore a mq dell'area di trasformazione valutazione UTE ai fini ICI	[val_UTE]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata cessione delle aree per Pp e Vp [c_Pp_Vp] = [val_UTE] x [v_Pp_Vp]	[c_Pp_Vp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
valore a mq del costo di realizzazione desunto dal CME o da stima del Settore GdT	[val_rPp_Vp]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata realizzazione di Pp e Vp [r_Pp_Vp] = [val_rPp_Vp] x [v_Pp_Vp]	[r_Pp_Vp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
TOTALE DA CORRISPONDERE PER L'ATTUAZIONE DELL'ART.28 DELLA L.1150/1942 [TOTALE] = [c_Pp_Vp] + [r_Pp_Vp]		<input type="text" value="0,00"/>	€.

(*) Qualora l'area di trasformazione preveda la realizzazione di piazze pavimentate tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

area di recupero

AR

SIGLA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nell'area di recupero, cedere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Superficie Utile Lorda dell'area di recupero	[slu]	<input type="text" value="0"/>	mq.
determinazione del numero degli abitanti virtuali [n_ab] = Slu / 30	[n_ab]	<input type="text" value="0"/>	ab.
Parcheggi pubblici [Pp] (standard di urbanizzazione primaria)			
parcheggi pubblici presenti nell'area di recupero	[Pp_p]	<input type="text" value="0"/>	mq.
parcheggi pubblici derivanti dalla verifica dello standard [n_ab] x 8,50 mq/ab	[Pp_s]	<input type="text" value="0"/>	mq.
verifica parcheggi pubblici [v_Pp] = [Pp_p] - [Pp_s]	[v_Pp]	<input type="text" value="0"/>	mq.
valore a mq dell'area di recupero valutazione UTE ai fini ICI	[val_UTE]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata cessione delle aree Pp ridotto della metà [c_Pp] = [val_UTE] x [v_Pp] / 2	[c_Pp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
valore a mq del costo di realizzazione desunto dal CME o da stima del Settore GdT	[val_rPp]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata realizzazione del Pp ridotto della metà [r_Pp] = [val_rPp] x [v_Pp] / 2	[r_Pp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
Verde pubblico [Vp] (standard di urbanizzazione primaria)			
verde pubblico presente nell'area di recupero (*)	[Vp_p]	<input type="text" value="0"/>	mq.
verde pubblico derivante dalla verifica dello standard [n_ab] x 25,94 mq/ab	[Vp_s]	<input type="text" value="0"/>	mq.
verifica verde pubblico [s_Vp] = [Vp_p] - [Vp_s]	[v_Vp]	<input type="text" value="0"/>	mq.
valore a mq dell'area di recupero valutazione UTE ai fini ICI	[val_UTE]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata cessione delle aree Vp ridotto della metà [c_Vp] = [val_UTE] x [v_Vp] / 2	[c_Vp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
valore a mq del costo di realizzazione desunto dal CME o da stima del Settore GdT	[val_rVp]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata realizzazione del Vp ridotto della metà [r_Vp] = [val_rVp] x [v_Vp] / 2	[r_Vp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
Istruzione e Attrezzature collettive [Is_At] (standard di urbanizzazione secondaria)			
verifica dello standard di secondaria [n_ab] x 8,68 mq/ab	[v_Is_At]	<input type="text" value="0"/>	mq.
valore a mq dell'area di recupero valutazione UTE ai fini ICI ridotto della metà	[val_UTE/2]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata cessione di aree di Is_At ridotto della metà [r_Is_At] = [Is_At_s] x [val_UTE/2] / 2	[c_Is_At]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
TOTALE DA CORRISPONDERE PER L'ATTUAZIONE DELL'ART.28 DELLA L.1150/1942 [TOTALE] = [c_Pp] + [r_Pp] + [c_Vp] + [r_Vp] + [c_Is_At]		<input type="text" value="0,00"/>	€.

(*) Qualora l'area di recupero preveda la realizzazione di piazze pavimentate tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER L'ATTUAZIONE DELL'ART. 28 DELLA L.1150/1942

lotto libero

LL

SIGLA

NOME

Qualunque sia l'esito della presente verifica l'operatore deve realizzare le opere di urbanizzazione primaria presenti nel lotto libero, cedere le aree su cui insistono le suddette urbanizzazioni e corrispondere gli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione dell'intervento.

Superficie Utile Lorda del lotto libero	[slu]	<input type="text" value="0"/>	mq.
determinazione del numero degli abitanti virtuali $[n_ab] = Slu / 30$	[n_ab]	<input type="text" value="0"/>	ab.
Parcheggi pubblici [Pp] (standard di urbanizzazione primaria)			
parcheggi pubblici presenti del lotto libero	[Pp_p]	<input type="text" value="0"/>	mq.
parcheggi pubblici derivanti dalla verifica dello standard $[n_ab] \times 8,50 \text{ mq/ab}$	[Pp_s]	<input type="text" value="0"/>	mq.
verifica parcheggi pubblici $[v_Pp] = [Pp_p] - [Pp_s]$	[v_Pp]	<input type="text" value="0"/>	mq.
valore a mq del lotto libero valutazione UTE ai fini ICI	[val_UTE]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata cessione delle aree per parcheggi pubblici $[c_Pp] = [val_UTE] \times [v_Pp]$	[c_Pp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
valore a mq del costo di realizzazione desunto dal CME o da stima del Settore GdT	[val_rPp]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata realizzazione dei parcheggi pubblici $[r_Pp] = [val_rPp] \times [v_Pp]$	[r_Pp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
Verde pubblico [Vp] (standard di urbanizzazione primaria)			
verde pubblico presente del lotto libero (*)	[Vp_p]	<input type="text" value="0"/>	mq.
verde pubblico derivante dalla verifica dello standard $[n_ab] \times 25,94 \text{ mq/ab}$	[Vp_s]	<input type="text" value="0"/>	mq.
verifica verde pubblico $[s_Vp] = [Vp_p] - [Vp_s]$	[v_Vp]	<input type="text" value="0"/>	mq.
valore a mq del lotto libero valutazione UTE ai fini ICI	[val_UTE]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata cessione delle aree per verde pubblico $[c_Vp] = [val_UTE] \times [v_Vp]$	[c_Vp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
valore a mq del costo di realizzazione desunto dal CME o da stima del Settore GdT	[val_rVp]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per mancata realizzazione del verde pubblico $[r_Vp] = [val_rVp] \times [v_Vp]$	[r_Vp]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
Istruzione e Attrezzatura collettive [Is_At] (standard di urbanizzazione secondaria)			
verifica dello standard di secondaria $[n_ab] \times 8,68 \text{ mq/ab}$	[v_Is_At]	<input type="text" value="0"/>	mq.
valore a mq del lotto libero valutazione UTE ai fini ICI ridotto della metà	[val_UTE/2]	<input type="text" value="0,00"/>	€/mq
corrispettivo per la mancata cessione delle aree di secondaria $[r_Is_At] = [Is_At_s] \times [val_UTE/2]$	[c_Is_At]	<input type="text" value="0,00"/>	€.
TOTALE DA CORRISPONDERE PER L'ATTUAZIONE DELL'ART.28 DELLA L.1150/1942 $[TOTALE] = [c_Pp] + [r_Pp] + [c_Vp] + [r_Vp] + [c_Is_At]$		<input type="text" value="0,00"/>	€.

(*) Qualora il lotto libero preveda la realizzazione di piazze pavimentate tale superficie dovrà essere inserita nel calcolo del verde pubblico

ALLEGATO B

**MODALITÀ DI CALCOLO PER LA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DALL'ART.59.1.3.1 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**



COMUNE DI MONTEVARCHI

Provincia di Arezzo

MODALITA' DI CALCOLO PER LA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 59.1.3.1 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Nei casi disciplinati dall'art.59.1.3.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico dovrà essere versato da parte degli operatori un corrispettivo, o eseguire opere di pari valore, secondo il seguente calcolo:
- ogni mq di Slu trasferita produce un valore pari a €150 (valore UTE_ICI/2).
Qualora il trasferimento di Slu produca edilizia convenzionata il suddetto corrispettivo non dovrà essere corrisposto.

Superficie Utile Lorda in trasferimento	[slu]	0	mq.
valore a mq delle aree per servizi ridotto della metà valutazione UTE ai fini ICI	[val_UTE/2]	150,00	€/mq
TOTALE DA CORRISPONDERE O ESEGUIRE OPERE DI PARI VALORE [TOTALE] = [slu] x [val_UTE/2]		0,00	€.

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE
f.to Slg. Monicolini Gianluca



IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Giacomo Santi

Il sottoscritto sulla relazione del Messo Comunale, certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo Pretorio del Comune il **04 DIC 2006** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

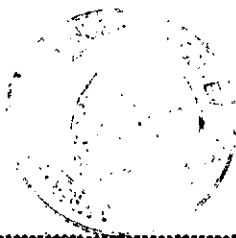
LI **04 DIC 2006**



F.to **SEGRETARIO**
Dott. Giacomo Santi

Per copia conforme ad uso amministrativo.

LI



IL SEGRETARIO
Dr. Giacomo Santi

La presente deliberazione é divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del T.U. ORDINAMENTO DEGLI EE.LL.

Montevarchi, li

f.to **IL SEGRETARIO GENERALE**
Dr. Giacomo Santi

per copia conforme ad uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Giacomo Santi

sf
