



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. 44 del 27.04.2011 I.E.

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEI BENEFICI DA APPLICARE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI RICADENTI NEI TESSUTI DEI CENTRI STORICI T1 E PER LA GESTIONE DEL "FONDO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEI CENTRI STORICI T1" DI CUI ALL'ART.57.11.7.3. DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO - APPROVAZIONE

L'anno *DUEMILAUNDICI*, il giorno *VENTISETTE* del mese di *APRILE* alle *ORE 09,00* 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) SALVINI TOMMASO		X
8) FORCONI TIZIANO	X	
9) DONATI CLAUDIO	X	
10) TOLLERETTI LUCIANO	X	
11) RICCI PAOLO ANTONIO	X	
12) FEI SILVANO		X
13) CORDELLI VALDEMARO	X	
14) ROSAI RENZO	X	
15) MONACI FABIO	X	
16) BUCCIARELLI CRISTINA		X
17) BENINI ELISABETTA	X	
18) ZADI CATIA		X
19) BUCCI LUCIANO		X
20) GHINASSI PIETRO		X
21) BINDI MAURO	X	
<b>TOTALE</b>	<b>15</b>	<b>6</b>

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: Grassi Moreno, Galli Chiara, Acciai Nadia, Mantovani Emilio e Rossi Giovanni.



**COMUNE DI MONTEVARCHI**  
Provincia di Arezzo

**PARERE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

Argomento da iscrivere al punto 44 del registro generale delle deliberazioni del C.C. all'o.d.g. nella seduta del 27.04.2011.

**OGGETTO:** Regolamento per la disciplina dei benefici da applicare agli interventi di riqualificazione nelle unità immobiliari ricadenti nei tessuti dei centri storici T1 e per la gestione del "Fondo per la riqualificazione dei centri storici T1" di cui all'art.57.11.7.3. delle NTA del Regolamento Urbanistico – Approvazione.

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. Domenico Bartolo Scrascia

data 15.04.2011

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C.n.62, sono state approvate le Varianti generali al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi dove, tra l'altro, sono state date alcune risposte operative alle disposizioni di cui all'art.3, co.4 della L.R.1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni in base ai quali *"nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno [...] concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale."*;

### Considerato che:

- il Piano Strutturale all'art.29 *"L'ambito della città storica"* delle NTA enuncia, tra gli *obiettivi generali* per i centri storici, interventi di *"[...] manutenzione e conservazione del tessuto morfologico, delle caratteristiche architettoniche e tipologiche, anche attraverso forme di incentivazione [...]"* e all'art.30 *"L'ambito della città consolidata"* e all'art.31 *"L'ambito della città da consolidare"* formula, tra le *disposizioni specifiche*, che *"[...] il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare le norme operative e/o le eventuali prescrizioni a cui saranno sottoposte le singole aree di trasformazione [...]"* AT\_R, ai fini della *"[...] prevenzione e del recupero del degrado ambientale e funzionale presente sia all'interno dell'ambito [in cui ricadono] che nell'ambito della città storica [...]"*;
- il Regolamento Urbanistico all'art.57. *"le condizioni generali e le schede norma"* delle NTA al co.57.11.7.2. disciplina: *"Nelle aree di trasformazione AT\_R, qualora si intenda attivare la disciplina della riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1, quale alternativa agli obblighi di cui al co.57.11.2. e al co.57.11.3. [...] le quantità in termini di mq di edifici, o parti di essi, riqualificati saranno così determinati [ecc. ...]"* ovvero al co.57.11.7.3. *"Gli interventi di riqualificazione di edifici, o parti di essi, ricadenti nei tessuti T1, così come disciplinati al co.57.11.7.2., potranno essere realizzati indipendentemente dall'attuazione delle aree di trasformazione AT\_R qualora si intenda beneficiare di specifiche agevolazioni [...]. **Apposito regolamento dovrà disciplinare la tipologia e la durata dei benefici da applicare alle unità immobiliari oggetto di intervento e la gestione da parte del Comune degli incrementi acquisiti.** Questi ultimi dovranno essere finalizzati alla costituzione e alla dotazione di un fondo appositamente dedicato alla "riqualificazione dei tessuti T1"*;

**Ritenuto necessario**, in attuazione del Regolamento Urbanistico così come sopra specificato, predisporre un *Regolamento* che disciplini i benefici da applicare agli interventi di riqualificazione eseguiti sulle unità immobiliari ricadenti nei tessuti dei centri storici T1, al fine non solo di dar corso agli adempimenti richiesti dalle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici approvati, ma anche di proseguire nella realizzazione dell'obiettivo che l'Amministrazione comunale si è posta e cioè quello di favorire il recupero, la ristrutturazione e la conservazione del patrimonio edilizio esistente del centro storico del capoluogo, ma anche dei centri storici delle frazioni;

**Considerato che**, per quanto sopra esposto, nella predisposizione di tale *Regolamento* occorre:

- definire i **“Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici T1”**;
- stabilire il rapporto intercorrente tra gli **“Attuatori delle aree di trasformazione AT\_R”** e i **“Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici T1”**;
- definire il **“Fondo per la riqualificazione dei centri storici T1”** e la sua gestione da parte dell'Amministrazione comunale;
- stabilire quali sono **le tipologie di intervento** nelle unità immobiliari dei centri storici T1 ammesse a contributo e **i valori da attribuire a tali interventi per la determinazione del contributo**;
- definire **il procedimento per l'erogazione dei contributi** per gli interventi nelle unità immobiliari dei centri storici T1;
- disciplinare i contenuti minimi del **bando pubblico per la determinazione dei soggetti beneficiari del contributo**;

**Ritenuto necessario stabilire**, per quanto sopra detto, che:

- il conteggio della quantità in termini di mq di edifici dei centri storici T1, o parti di essi, da riqualificare da parte degli Attuatori delle aree di trasformazione AT\_R, disciplinate dall'art.57.11.7.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico, debba essere effettuato tramite la Tabella di calcolo **“Tabella 6 AT\_R art.57.11.7.2. NTA RU – centro storico”**;
- il calcolo per la determinazione dei “Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici T1” da acquisire da parte degli “Attuatori delle aree di trasformazione AT\_R”, quale alternativa alle disposizioni di cui al co.57.11.7.2. delle NTA del Regolamento Urbanistico, debba essere effettuato tramite la Tabella di calcolo **“Tabella 7 AT\_R alternativa all'art.57.11.7.2. NTA RU – crediti per il centro storico”**;
- il calcolo per la determinazione del contributo relativo agli interventi nelle unità immobiliari dei centri storici T1 da parte dei soggetti beneficiari, selezionati secondo quanto disciplinato dal *Regolamento*, debba essere effettuato tramite la Tabella di calcolo **“Tabella 8 interventi unità immobiliari del centro storico – bonus”**;

**Ritenuto opportuno** utilizzare come modello per la redazione del presente *Regolamento* quello approvato con Del.C.C.n.52 del 29.05.2009 che permette di assegnare i fondi disponibili derivanti dai contributi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria agli **“Edifici di culto ed altri edifici per servizi religiosi e per Centri civici e sociali e Attrezzature culturali e sanitarie”**, poiché esso contiene modalità e criteri di assegnazione dei contributi chiari ed esaustivi;

**Ritenuto, quindi, necessario** procedere all'approvazione del *Regolamento per la disciplina dei benefici da applicare agli interventi di riqualificazione nelle unità immobiliari ricadenti nei tessuti dei centri storici T1 e per la gestione del “Fondo per la riqualificazione dei centri storici T1” di cui all'art.57.11.7.3. delle NTA del Regolamento Urbanistico*;

**Vista** la L.R.1/2005 e successive modificazioni e integrazioni;

**Visto** il Piano Strutturale approvato con Del.C.C.n.62 del 30.09.2010;

**Visto** il Regolamento Urbanistico approvato con Del.C.C.n.62 del 30.09.2010 e il Regolamento Edilizio;

**Visto** il **Regolamento** e la **Relazione** di accompagnamento che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**Viste** le seguenti **Tabelle di calcolo**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, così denominate:

- *Tabella 6 AT\_R art.57.11.7.2. NTA RU – centro storico;*
- *Tabella 7 AT\_R alternativa all'art.57.11.7.2. NTA RU – crediti per il centro storico;*
- *Tabella 8 interventi nel centro storico – bonus;*

**Dato Atto** che durante la discussione consiliare i singoli articoli regolamentari, sono stati sottoposti dal Presidente a separata votazione, per alzata di mano, ed hanno riportato il seguente identico risultato su ciascuno di essi: Presenti 15 – Assenti 6 (Bucci, Bucciarelli, Fei, Ghinassi, Salvini, Zadi); Voti Favorevoli 13 – Voti Contrari 1 (Bindi) – Astenuti 1 (Benini);

**Acquisito** il parere della Commissione Consiliare Assetto del Territorio e Lavori Pubblici nella seduta del 20.04.2011;

**Acquisito** il parere favorevole del Dirigente Settore Urbanistica e Programmazione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.267/2000;

**Visto** il seguente Esito della Votazione, espressa per alzata di mano, sull'intero provvedimento deliberativo: Presenti 15 – Assenti 6 (Bucci, Bucciarelli, Fei, Ghinassi, Salvini, Zadi); Voti Favorevoli 13 – Voti Contrari 1 (Bindi) – Astenuti 1 (Benini);

## **DELIBERA**

**Di approvare**, per le ragioni espresse in narrativa e specificate anche nella relazione di accompagnamento, **il Regolamento per la disciplina dei benefici da applicare agli interventi di riqualificazione nelle unità immobiliari ricadenti nei tessuti dei centri storici T1 e per la gestione del "Fondo per la riqualificazione dei centri storici T1" di cui all'art.57.11.7.3. delle NTA del Regolamento Urbanistico** comprensive delle seguenti **Tabelle di calcolo**:

- *Tabella 6 AT\_R art.57.11.7.2. NTA RU – centro storico;*
- *Tabella 7 AT\_R alternativa all'art.57.11.7.2. NTA RU – crediti per il centro storico;*
- *Tabella 8 interventi unità immobiliari del centro storico – bonus;*

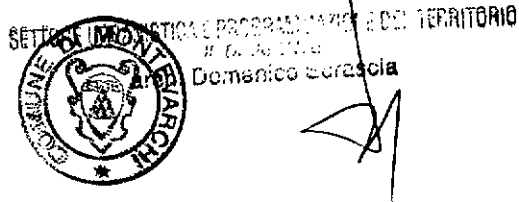
**Di disporre** che il presente provvedimento venga affisso all'Albo Pretorio secondo le vigenti disposizioni di Legge e pubblicato sul sito web del Comune;

**Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile (I.E.), ai sensi dell'art.134, co.4, D.Lgs.267/2000, con separata votazione, resa per alzata di mano, dal seguente Esito: Presenti 15 – Assenti

6 (Bucci, Bucciarelli, Fei, Ghinassi, Salvini, Zadi); Voti Favorevoli 13 – Voti Contrari 1 (Bindi) – Astenuti 1 (Benini);

**Di inoltrare**, copia della presente deliberazione al Settore Urbanistica e Programmazione del Territorio, al Settore Gestione del Territorio, al Settore Economico Finanziario per quanto di competenza.

## RELAZIONE



Montevarchi, 15.04.2010

Oggetto: Regolamento per la disciplina dei benefici da applicare agli interventi di riqualificazione nelle unità immobiliari ricadenti nei tessuti dei centri storici T1 e per la gestione del "Fondo per la riqualificazione dei centri storici T1" di cui all'art.57.11.7.3. delle NTA del Regolamento Urbanistico

La qualità urbana di una città, o di un aggregato urbano, non dipende solo dalla *dotazione di standards e infrastrutture*, ma anche dalla *quantità degli edifici e spazi pubblici recuperati, localizzati nella parte più storica della città stessa*.

Partendo dall'art.3, co.4 della L.R.1/2005 che afferma: "*nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno [...] concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.*", l'Amministrazione comunale si è mossa su questa linea in occasione delle **Varianti agli strumenti di pianificazione** approvati il 30 settembre del 2010, inserendo una serie di norme mediante le quali contemperare l'esigenza della nuova edificazione con quella strategica di riqualificare i centri storici in genere, ma in modo più puntuale il centro storico del capoluogo.

Dalla relazione di accompagnamento al primo Regolamento Urbanistico del 2004 si evincono quali siano stati i principi posti alla base della "progettazione delle parti di città" ritenute strategiche e cioè quelli di:

- cercare di mettere in equilibrio le sue componenti essenziali;
- porre rimedio alle congenite carenze infrastrutturali;
- completare il disegno urbano complessivo.

Per permettere il concretizzarsi di tali principi, ad ogni "area di trasformazione" era stato affidato il compito, non solo di realizzare la viabilità ed i servizi necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dall'area di trasformazione stessa, ma anche di *contribuire al fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti, in termini di spazi e opere pubbliche*.

Tenendo fermi tali principi, la novità più importante introdotta dalle **Varianti** suddette, è stata quella di affidare alle "aree di trasformazione" un ulteriore compito:

- contribuire a riqualificare il "centro storico".

Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico, dunque, perseguono l'obiettivo di *stabilire un rapporto diretto tra la previsione di "nuovi impegni di suolo a fini insediativi" e il "recupero dei tessuti storici"* e ne disciplinano le modalità di realizzazione.

Tuttavia i tempi per l'attuazione delle aree di trasformazione, e quelli relativi al recupero dei tessuti storici, possono essere anche diversi e non necessariamente coincidenti, per cui si rende necessario prevedere un meccanismo che permetta di coordinarli. E' dunque affidato al presente Regolamento il compito di introdurre tale meccanismo di flessibilità.

La metodologia utilizzata nella stesura del Regolamento per l'applicazione dei benefici relativi agli interventi di recupero nel centro storico, è stata mutuata da quello già previsto nel Comune di Montevarchi per *"l'assegnazione dei contributi derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria per gli edifici di culto ed altri edifici per servizi religiosi e per centri civici e sociali e attrezzature culturali e sanitarie"* di cui alla Del.C.C.n.52 del 29.05.2009, poiché esso contiene modalità e criteri di assegnazione dei contributi chiari ed esaustivi.

La struttura normativa del presente Regolamento è così articolata: sono state inserite delle *disposizioni generali*, aventi ad oggetto le definizioni, i contenuti e le finalità dello stesso, delle *disposizioni finali*, che stabiliscono la sua efficacia e l'entrata in vigore, e nella parte centrale vi sono due titoli che "si rivolgono" ai due attori principali del Regolamento ossia agli "Attuatori delle aree di trasformazione AT\_R", mediante le *diposizioni relative alle aree di trasformazione AT\_R*, e ai proprietari delle unità immobiliari dei centri storici T1, con le *diposizioni relative alle unità immobiliari dei centri storici T1*. All'interno del titolo dedicato agli attuatori si parla dei *"Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici T1"* a cosa servono e come questi si determinano, mentre nel secondo, cioè quello dedicato ai proprietari, si parla del *"Fondo per la riqualificazione dei centri storici T1"* gestito dall'Amministrazione comunale, delle tipologie di intervento ammesse a contributo, dei Valori attribuiti agli interventi per la determinazione del contributo, dell'Avviso pubblico per la determinazione dei soggetti beneficiari del contributo ed, infine, delle Modalità di erogazione.

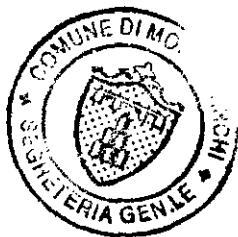
La stesura del Regolamento per l'erogazione dei benefici da applicare agli interventi di riqualificazione del centro storico, e quindi l'investimento nel recupero edilizio degli edifici nel tessuto T1, è un ulteriore passaggio di un percorso avviato già da tempo dall'Amministrazione che, su più fronti, ha inteso perseguire l'obiettivo complessivo di migliorare la vivibilità della centro, degli spazi pubblici, dei luoghi di incontro e di aggregazione posti proprio nel nucleo più storico della città, quale fattore in grado di elevare la qualità della vita dell'intero territorio comunale.

Dott. Angela Stocchi

Arch. Domenico Scrascia



IL PRESIDENTE  
f.to Sig. 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, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionali di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 Giugno 2009, n. 69)

29 APR. 2011

Dalla residenza Comunale, li.....



Il Segretario Generale  
f.to Dott. Giacomo Santi

*Per copia conforme ad uso amministrativo*

29 APR. 2011

Dalla residenza Comunale, li.....

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Giacomo Santi

---

La presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal.....al.....ed è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134, c. 3 del T.U. n. 267/2000)

Dalla residenza Comunale, li.....

f.to IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Giacomo santi

*Per copia conforme ad uso amministrativo*

Dalla residenza Comunale, li.....

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Giacomo Santi