



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 29 DEL 20/04/2018

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” – MODIFICA DELL’ART.4 E DELLA TABELLA 7

L'anno 2018, il giorno venti del mese di Aprile alle ore 09:30 nella sala consiliare si è riunito il Consiglio Comunale.

Risultano presenti:

		Pres.	Ass.
CHIASSAI MARTINI SILVIA	Sindaco	X	
ROSSI CLAUDIO	Presidente	X	
ALLEGRUCCI LORENZO	Consigliere	X	
BECATTINI LORENZO	Consigliere	X	
VELOTTO ARTURO	Consigliere	X	
BENCINI ALESSANDRA	Consigliere	X	
LUCCHESINI FRANCESCA	Consigliere		X
RENZI FRANCESCO	Consigliere	X	
GHEZZI MARIO	Consigliere	X	
LOMBARDI TIZIANA	Consigliere		X
PESUCCI ANDREA	Consigliere	X	
RICCI PAOLO ANTONIO	Consigliere	X	
GRASSO FRANCESCO MARIA	Consigliere		X
NORCI CARLO	Consigliere	X	
BERTINI ELISA	Consigliere	X	
NERI FRANCESCA	Consigliere		X
CAMICIOTTOLI FABIO	Consigliere		X
TOTALE		12	5

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale, Claudio Rossi;

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, dDott.ssa Milaneschi Rita.

Partecipa alla seduta il Segretario della Presidenza del Consiglio Comunale.

Spiega il dirigente, arch Scrascia. Interviene il Sindaco a completamento. Il c.re Ricci fa alcune considerazioni: se il fondo non è mai stato attuato, l'ipotesi fatta è di scuola. Non reale. Una cosa che non ha funzionato non andava modificata ma eliminata. Inoltre bisognava attendere il nuovo regolamento urbanistico per fare un lavoro coerente. La c.re Bertini non trovo la modifica consona. Se lo strumento non ha funzionato non serve abbassare l'importo e, in sede di regolamento urbanistico scaduto, si tiene congelato e si riprogetta nei nuovi strumenti urbanizzati. Il c.re Ghezzi interviene a favore: così vediamo se decolla. Il Sindaco replica alla minoranza. La mancata attuazione ha creato danni agli interventi sul suolo comunale. Esce il c.re Velotto ed entra la c.re Lucchesini (presenti 12). Il c.re Norci è contrario. Interviene il c.re Ricci: sollecitavo un nuovo regolamento che è prioritario, questo provvedimento non andava fatto ora. Il c.re Allegrucci: favorevole. Il Presidente mette in votazione il punto all'odg
presenti 12 (assenti 5: Velotto Lombardi Grasso Neri Camiciottoli)

votanti 12

a favore 9

contrari 3 (Norci Ricci e Bertini)

astenuti 0

Il Presidente mette in votazione la immediata esecutività

presenti 12 (assenti 5: Velotto Lombardi Grasso Neri Camiciottoli)

votanti 12

a favore 9

contrari 3 (Norci Ricci e Bertini)

astenuti 0

Il Presidente dispone la sospensione della seduta consiliare alle ore 14 e la ripresa alle ore 15

Il Presidente riapre la seduta alle ore 15,15: presenti 11; assenti 6 (Grasso Ricci Bertini Camiciottoli Sindaco e Velotto). Entrano i c.ri Ricci e Bertini (presenti 13). Il Presidente passa alla trattazione del punto 2 odg.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante al Piano Strutturale del Comune di Montevarchi;
- in data 30.09.2010, con deliberazione del C.C. n. 62 è stata approvata la Variante Generale al Regolamento Urbanistico del Comune di Montevarchi;
- fra gli obiettivi generali enunciati dal Piano Strutturale per il centro storico vi è quello della manutenzione e conservazione del tessuto morfologico e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche anche attraverso forme di incentivazione e, ancora, quello di prevedere nel Regolamento Urbanistico specifiche prescrizioni a carico delle singole aree di trasformazione, volte alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale presente sia nell'ambito in cui ricadono tali aree che nell'ambito della città storica;
- il Regolamento Urbanistico ha attribuito alle aree di trasformazione il compito di contribuire a riqualificare il "centro storico", creando un rapporto diretto tra la previsione di nuovi impegni di suolo a fini insediativi e il recupero dei centri storici ed in particolare all'art.57 delle NTA ha previsto due meccanismi di riqualificazione degli edifici ricadenti nei tessuti T1, uno a carico degli attuatori delle aree di trasformazione, quale alternativa agli obblighi di cui ai commi 57.11.2 e 57.11.3 e uno, indipendente dall'attuazione delle aree di trasformazione, con la previsione di benefici a vantaggio di avrebbe deciso di intervenire nel recupero dei tessuti storici.

Considerato che in attuazione degli obiettivi generali sopra detti e in applicazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico si prevedeva di adottare uno specifico *Regolamento* volto a disciplinare da un lato la determinazione e il funzionamento dei "Crediti di riqualificazione" per gli interventi nei centri storici T1 e dall'altro la gestione di un "Fondo di riqualificazione" con le varie tipologie di interventi ammessi a contributo e le modalità di calcolo degli stessi, nonché la determinazione dei soggetti beneficiari e le modalità di erogazione;

Dato atto che con Deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 27.04.2011 è stato approvato il suddetto Regolamento avente ad 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*";

Precisato che tale *Regolamento*, nel determinare i *Crediti di riqualificazione*, aveva previsto all'art.4, quale modalità di calcolo, quella secondo cui i mq di superficie, che gli attuatori non intendessero realizzare nell'area di trasformazione, venissero moltiplicati per un valore pari a €.150,00, riprendendo il medesimo valore utilizzato per la SLU in trasferimento derivante dai casi disciplinati dall'art. 59.1.3 lettere a) e b) delle NTA del Regolamento Urbanistico, ossia il valore che veniva corrisposto nei casi in cui si intendesse trasferire la capacità edificatoria derivante dagli edifici dismessi nelle aree deputate ad accogliere capacità edificatoria.

Considerato che questo era uno dei possibili criteri da adottare, ed utilizzava una metodologia di facile applicazione, mutuata appunto da altre norme del Regolamento Urbanistico, senza entrare nel dettaglio dei costi degli interventi di recupero del centro storico;

Preso atto che l'Amministrazione Comunale ha fornito indirizzi affinché si potesse valutare la possibilità di calcolare il contributo non già sulla base del valore suddetto di €.150,00, ma sulla base di una quantificazione commisurata al costo effettivo degli interventi di riqualificazione negli edifici del centro storico;

Considerato che quest'ultima metodologia proposta dall'Amministrazione, più puntuale e complessa di quella scelta in precedenza, ha però il pregio di generare dei valori a carico degli attuatori che sono maggiormente in linea con i costi che si sosterebbero realizzando interventi di recupero del centro storico e dunque meno astratti e più aderenti alla realtà;

Ritenuto quindi di ipotizzare un intervento in un *edificio tipo* presente nel centro storico, ossia un edificio di 4 piani con circa 100 mq di superficie per ogni piano, effettuando un computo metrico estimativo dal quale

ricavare i costi di lavori di riqualificazione ascrivibili a sei generiche categorie riportate nelle NTA del Regolamento Urbanistico, secondo quanto segue:

- Interventi strutturali al sistema della copertura (costo stimato: €.36.337,64);
- Utilizzo tecniche costruttive miglioramento prestazione energetica invernale (costo stimato: €.11.131,17);
- Risanamento facciate, vani scala e parti comuni (costo stimato: €.26.689,84);
- Installazione strutture meccaniche di collegamento verticale (costo stimato: €.70.360,72);
- Adeguamento impianti di scarico dei reflui e installazione fossa biologica (costo stimato: €.4.178,83);
- Adeguamento impianto riscaldamento e installazione caldaia centralizzata (costo stimato: €.23.926,44)

Dato atto che dividendo la somma dei costi, che complessivamente ammonta ad €.172.624,64, per i mq di bonus che derivano dalle NTA del RU, cioè 2.865 si otterrebbero circa €.60,00 a mq, cioè i valori unitari delle somme da porre a carico degli attuatori delle aree di trasformazione che andrebbero a finanziare il *Fondo per la riqualificazione* del centro storico;

Ritenuto quindi sulla base della suddetta stima di modificare il *Regolamento* approvato con Del. C.C.44/2011, riducendo gli €.150,00 a mq previsti, con il nuovo valore, ossia €.60,00 a mq, così come di seguito riportato sia nell'**art.4** che nella **Tabella 7 AT_R alternativa all'art.57.11.7.2. NTA RU – crediti per il centro storico** allegata al suddetto *Regolamento*:

... omissis ... [...] Art.4. Determinazione dei "Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici TI"

4.1. I "Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici TI" sono determinati moltiplicando i mq di superficie che gli "Attuatori" non intendono realizzare nell'area di trasformazione (superficie calcolata secondo quanto disposto dai co.57.11.2. e co.57.11.3. delle NTA del Regolamento Urbanistico) per un valore pari a ~~€.150,00~~ 60,00. Per la determinazione dei suddetti "Crediti" dovrà essere utilizzata la "Tabella 7 AT_R alternativa all'art.57.11.7.2. NTA RU – crediti per il centro storico", allegata al presente Regolamento.

4.2. Il valore pari a ~~€.150,00~~ 60,00 è determinato secondo quanto disciplinato dalla Del. C.C.n 29 del 20/4/2018 lo stesso di quello utilizzato per la Slu in trasferimento derivante dai casi disciplinati dall'art.59.1.3. lettere a) e b) delle NTA del Regolamento Urbanistico ossia il valore utilizzato per la definizione dei significativi spazi o opere pubbliche di cui alla Del.104/2006 e successive modificazioni e integrazioni;

Ritenuto opportuno, altresì, di applicare i suddetti nuovi valori, che si sostanziano in una riduzione della somma dovuta, anche a coloro che, pur avendo già stipulato una Convenzione attuativa dell'area di trasformazione, ne facciano richiesta, poiché trattasi di obblighi finanziari aggiuntivi per gli attuatori delle aree di trasformazione, non legati a norme di legge ma a disposizioni regolamentari nonché diretti all'Amministrazione comunale ma da restituire ai privati sotto forma di incentivi così come disciplinato dal *Regolamento* suddetto;

Dato atto che, in tale ultimo caso, gli attuatori dovranno richiedere una modifica alla Convenzione, con sottoscrizione della stessa presso un Notaio, le cui spese siano a loro completo carico, senza oneri aggiunti per l'Amministrazione Comunale;

Considerato che il presente provvedimento non ha effetti diretti sulle entrate del Bilancio dell'Ente, poiché, sebbene venga ridotto l'ammontare della somma che gli attuatori devono versare, essa non va comunque a coprire le spese dell'Ente, ma viene utilizzata per costituire il Fondo di riqualificazione i cui benefici vengono ridistribuiti, secondo le modalità stabilite dal Regolamento suddetto, fra coloro che realizzino interventi di riqualificazione del centro storico;

Vista la L.R.65/2014;

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 Reg. Edilizio;

Vista la Del. C.C.n.44 del 27.04.2011;

Acquisita la relazione del Dirigente del Settore Urbanistica-Lavori Pubblici-Ambiente, allegata alla presente deliberazione (allegato n.1);

Acquisito il parere favorevole del Dirigente Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi dell’art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il parere del Dirigente Settore Affari generali ed Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile della presente deliberazione, ai sensi dell’art.49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero così come modificato dall’art. 3, co.1, lett. b), L. 213/2012;

Visto il parere espresso dalla conferenza dei capigruppo in data **09.04.2018**;

Con i seguenti voti palesi espressi in modalità elettronica
presenti 12 (assenti 5: Velotto, Lombardi, Grasso, Neri e Camiciottoli)
votanti 12
a favore 9
contrari 3 (Norci Ricci e Bertini)
astenuti 0

DELIBERA

Di approvare, per le ragioni sopra espresse che qui si intendono integralmente riportate, le modifiche al **“Regolamento per la disciplina dei benefici da applicare alle unità immobiliari ricadenti nei tessuti dei centri storici TI e per la gestione del “Fondo per la riqualificazione dei centri storici TI” di cui all’art. 57.11.7.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico”**, approvato con Deliberazione C.C. n. 44 del 27/04/2011 riducendo gli €.150,00 a mq previsti, con il nuovo valore, ossia €.60,00 a mq, così come di seguito riportato sia nell’art.4 che nella **Tabella 7 AT_R alternativa all’art.57.11.7.2. NTA RU – crediti per il centro storico** allegata al suddetto **Regolamento**:

... omissis ... [...] Art.4. Determinazione dei “Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici TI”

4.1. I “Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici TI” sono determinati moltiplicando i mq di superficie che gli “Attuatori” non intendono realizzare nell’area di trasformazione (superficie calcolata secondo quanto disposto dai co.57.11.2. e co.57.11.3. delle NTA del Regolamento Urbanistico) per un valore pari a ~~€.150,00~~ 60,00. Per la determinazione dei suddetti “Crediti” dovrà essere utilizzata la “Tabella 7 AT_R alternativa all’art.57.11.7.2. NTA RU – crediti per il centro storico”, allegata al presente Regolamento.

4.2. Il valore pari a ~~€.150,00~~ 60,00 è determinato secondo quanto disciplinato dalla Del.C.C.n 29 del 20/4/2018 lo stesso di quello utilizzato per la Slu in trasferimento derivante dai casi disciplinati dall’art.59.1.3. lettere a) e b) delle NTA del Regolamento Urbanistico ossia il valore utilizzato per la definizione dei significativi spazi o opere pubbliche di cui alla Del.104/2006 e successive modificazioni e integrazioni.;

Di applicare i suddetti nuovi valori, che si sostanziano in una riduzione della somma dovuta, anche a coloro che, pur avendo già stipulato una Convenzione attuativa dell’area di trasformazione, ne facciano richiesta, poiché trattasi di obblighi finanziari aggiuntivi per gli attuatori delle aree di trasformazione, non legati a norme di legge ma a disposizioni regolamentari nonché diretti all’Amministrazione comunale ma da restituire ai privati sotto forma di incentivi così come disciplinato dal Regolamento suddetto;

Dato atto che, in tale ultimo caso, gli attuatori dovranno richiedere una modifica alla Convenzione, con sottoscrizione della stessa presso un Notaio, le cui spese siano a loro completo carico, senza oneri aggiunti per l’Amministrazione Comunale;

Di applicare le modifiche introdotte al Regolamento a decorrere dalla data di approvazione del presente atto che sarà pubblicato ai sensi di legge;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile (I.E.), ai sensi dell’art.134, co.4, D.Lgs.267/2000, con la seguente votazione palese resa in modalità elettronica:

presenti 12 (assenti 5: Velotto Lombardi Grasso Neri Camiciottoli)
votanti 12
a favore 9
contrari 3 (Norci Ricci e Bertini)
astenuti 0

Di inoltrare, copia della presente deliberazione al Settore Urbanistica – Lavori Pubblici – Ambiente e del Settore Affari generali ed Economico Finanziario per quanto di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Milaneschi Rita

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Claudio Rossi

Le firme, in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Montevarchi ai sensi dell'art 22 del D.Lgs 82/2005.



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

allegato alla proposta di Deliberazione di
Consiglio Comunale n° 33 del 30/03/2018

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” – MODIFICA DELL’ART.4 E DELLA TABELLA 7

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, si esprime parere favorevole per quanto di competenza in ordine alla regolarità tecnica del provvedimento in oggetto.

Annotazioni:

Montevarchi, 30/03/2018

IL RESPONSABILE
Scrascia Domenico Bartolo / ArubaPEC S.p.A.



COMUNE DI MONTEVARCHI
PROVINCIA DI AREZZO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

allegato alla proposta di Deliberazione di
Consiglio Comunale n° 33 del 30/03/2018

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” – MODIFICA DELL’ART.4 E DELLA TABELLA 7

Si attesta, ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, la regolare copertura finanziaria nel Bilancio Comunale della spesa di cui al provvedimento in oggetto, per l'importo complessivo di , risultante nel sottoscritto prospetto.

Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera b), Legge 213/2012, si esprime parere non dovuto per quanto di competenza in ordine alla regolarità contabile del provvedimento in oggetto.

Entrata

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

Spesa

Prenotazione	Anno	Capitolo	Oggetto capitolo	Importo	CIG	CUP

Annotazioni:

Montevarchi, 30/03/2018

Il Responsabile del Servizio Finanziario
DEVENTI GABRIELE / ArubaPEC S.p.A.

RELAZIONE

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” – *MODIFICA DELL’ART.4 E DELLA TABELLA 7*

Nel settembre del 2010 venne approvato il Regolamento Urbanistico, entrato in vigore il 10.11.2010, in cui, tra le altre cose, si cercava di dare sostanza a quanto prescritto dalla normativa regionale in materia urbanistica ed edilizia, secondo cui i nuovi consumi di suolo dovevano comunque concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e agli assetti territoriali nel loro insieme. Già in precedenza, con il primo Regolamento Urbanistico del 2004, nel progettare la città, si era cercato di affidare ad ogni area di trasformazione il compito di realizzare non soltanto la viabilità ed i servizi necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dall'area di trasformazione stessa, ma anche di contribuire a quello pregresso, interno ai tessuti circostanti, in termini di spazi e opere pubbliche.

Con il Regolamento Urbanistico del 2010 si è proseguito sulla stessa linea di principio, assegnando alle aree di trasformazione un ulteriore compito che era quello di contribuire alla riqualificazione del centro storico.

Per agevolare la disciplina ivi contenuta, con Deliberazione C.C.n.44 del 27.04.2011, venne approvato uno specifico **Regolamento** per la disciplina dei benefici da applicare agli interventi di riqualificazione delle 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.

In questo **Regolamento**, si prevedeva, in particolare, un meccanismo in base al quale gli attori delle aree di trasformazione, qualora non avessero inteso realizzare fattivamente gli interventi di riqualificazione nel centro storico, avrebbero dovuto, in alternativa, versare dei contributi che sarebbero andati a costituire un "Fondo". Le risorse accantonate in detto fondo, sarebbero poi state assegnate, secondo procedure definite nel **Regolamento**, a coloro che ne avessero fatto richiesta per realizzare interventi di riqualificazione nei Centri storici, Tessuto T1. L'ammontare del contributo a carico degli attori venne definito nel Regolamento nella parte riguardante i "*Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici T1*".

Nel determinare tali "*Crediti*", all'art.4 del **Regolamento**, si stabilì dunque una modalità di calcolo secondo la quale si moltiplicavano i mq di superficie che gli attori non intendevano realizzare nell'area di trasformazione, per un valore pari a €150,00. Come precisato dal medesimo articolo 4, il valore di €150,00 era lo stesso che veniva utilizzato per la Slu in trasferimento derivante dai casi disciplinati dall'art. 59.1.3 lettere a) e b) delle NTA del Regolamento Urbanistico, ossia il valore che veniva corrisposto nei casi in cui si intendesse trasferire la capacità edificatoria derivante dalla demolizione degli edifici dismessi nelle aree di trasformazione deputate ad accogliere capacità edificatoria.

Questo era uno dei possibili criteri da adottare, ed utilizzava una metodologia di facile applicazione, mutuata appunto da altre norme del Regolamento Urbanistico, senza entrare nel dettaglio dei costi degli interventi di recupero del centro storico.

L'Amministrazione Comunale ha fornito indirizzi affinché si potesse valutare la possibilità di calcolare il contributo non già sulla base del valore suddetto di €150,00, ma sulla base di una quantificazione commisurata al costo effettivo degli interventi di riqualificazione negli edifici del centro storico.

Quest'ultima metodologia proposta dall'Amministrazione, più puntuale e più complessa di quella scelta in precedenza, ha però il pregio di generare dei valori a carico degli attori che sono maggiormente in linea con i costi che si sosterebbero realizzando interventi di recupero del centro storico e dunque meno astratti e più aderenti alla realtà.

Per far ciò, pertanto, si è ipotizzato un intervento tipo. Considerato che la tipologia più ricorrente di edifici presenti nel centro storico è sostanzialmente quella di un edificio di 4 piani di circa 100 mq

di superficie per ogni piano; effettuando un computo metrico estimativo dal quale ricavare i costi dei lavori di riqualificazione, ascrivibili a sei generiche categorie - così come disciplinate dall'art.57 delle NTA del Regolamento Urbanistico - si è giunti a queste conclusioni:

- Interventi strutturali al sistema della copertura (costo stimato: €36.337,64);
- Utilizzo tecniche costruttive miglioramento prestazione energetica invernale (costo stimato: €11.131,17);
- Risanamento facciate, vani scala e parti comuni (costo stimato: €26.689,84);
- Installazione strutture meccaniche di collegamento verticale (costo stimato: €70.360,72);
- Adeguamento impianti di scarico dei reflui e installazione fossa biologica (costo stimato 4.178,83);
- Adeguamento impianto riscaldamento e installazione caldaia centralizzata (costo stimato: €23.926,44);

La somma complessiva dei costi ammonta ad euro 172.624,64.

Dividendo la somma dei costi per i mq di bonus che derivano dalle NTA del Regolamento Urbanistico, cioè 2.865, si ottengono circa €60,00 a mq, cioè i valori unitari delle somme da porre a carico degli attuatori delle aree di trasformazione che andrebbero a finanziare il "Fondo" per la riqualificazione del centro storico, nel caso in cui essi non intendano realizzare direttamente gli interventi di riqualificazione del centro storico.

Come si può vedere, dunque dalla stima effettuata il valore che ne deriva è inferiore agli €150,00 a mq originariamente previsto. Dunque è intenzione dell'Amministrazione modificare il Regolamento suddetto relativo ai *Crediti di riqualificazione*, nel seguente modo all'**art.4**:

[...] Art.4. Determinazione dei "Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici T1"

4.1. I "Crediti di riqualificazione per gli interventi nei centri storici T1" sono determinati moltiplicando i mq di superficie che gli "Attuatori" non intendono realizzare nell'area di trasformazione (superficie calcolata secondo quanto disposto dai co.57.11.2. e co.57.11.3. delle NTA del Regolamento Urbanistico) per un valore pari a €~~150,00~~ 60,00. Per la determinazione dei suddetti "Crediti" dovrà essere utilizzata la "Tabella 7 AT_R alternativa all'art.57.11.7.2. NTA RU – crediti per il centro storico", allegata al presente Regolamento.

4.2. Il valore pari a €~~150,00~~ 60,00 è determinato secondo quanto disciplinato dalla Del.C.C.n..... del ~~lo stesso di quello utilizzato per la Slu in trasferimento derivante dai casi disciplinati dall'art.59.1.3. lettere a) e b) delle NTA del Regolamento Urbanistico ossia il valore utilizzato per la definizione dei significativi spazi o opere pubbliche di cui alla Del.104/2006 e successive modificazioni e integrazioni;~~

e sostituendo il valore 150,00 con 60,00 nella **tabella 7 AT_R alternativa all'art.57.11.7.2. NTA RU – crediti per il centro storico** allegata al suddetto **Regolamento**;

Trattandosi di oneri aggiuntivi, per gli attuatori delle aree di trasformazione, non legati a norme di legge, ma a disposizioni regolamentari, nonché diretti all'Amministrazione comunale ma da restituire ai privati sotto forma di incentivi così come disciplinato dal **Regolamento** suddetto, si ritiene di dover estendere questo vantaggio, anche a coloro che ne facciano richiesta anche nel caso in cui abbiano già stipulato delle Convenzioni urbanistiche riguardanti le aree di trasformazione che riportano l'obbligo di contribuire alla formazione del "Fondo" dei crediti edilizi.

Essi dovranno presentare apposita richiesta di modifica della Convenzione. La modifica dovrà essere sottoscritta presso un Notaio, senza oneri aggiunti per l'Amministrazione e dunque a completo carico dell'Attuatore.

Montevarchi, 30.03.2018

Il dirigente
Domenico Bartolo Scrascia