

## Ordine del giorno: Rilancio del Centro Storico

L'intenzione di questo ODG, ruota attorno ad un percorso di riqualificazione finalizzato a restituire e implementare un impianto coerente con le scelte urbanistiche comunali, in fase di compimento con il nuovo PRG, in relazione al miglioramento degli spazi urbani e delle pratiche della convivenza, all'inclusione sociale e alla realizzazione di nuovi modelli di welfare nel centro storico, all'abbattimento delle barriere architettoniche, all'estensione di aree completamente pedonabili, ad una rete di parcheggi con viabilità e mobilità alternativa, al recupero di aree residenziali, al mantenimento di strutture commerciali e di servizi.

La sfida è infatti quella di arrivare a tradurre le istanze e le priorità individuate, con la collaborazione della cittadinanza, delle associazioni di categoria, dei comitati dei cittadini.

La modernizzazione, nuove leggi sul commercio, impongono in maniera centrale, il problema del centro storico, del ruolo che può giocare il settore residenziale-commerciale e di servizi nel processo di valorizzazione di queste aree.

I centri storici possono essere considerati aree commerciali naturali, che assolvono alla funzione fondamentale di identificazione sociale, attraverso i propri quartieri e l'identificazione dei loro abitanti con la loro storia.

Un'offerta commerciale sociale culturale adeguata contribuisce in modo determinante a tenere viva, la frequentazione del centro, anche attraverso la presenza e l'offerta articolata di servizi.

Le varie associazioni di quartiere, (pro-loco o società rionali), o di categoria, che da tempo lavorano in stretto contatto con gli operatori o che si sono sviluppate negli ultimi anni su base volontaristica, hanno cercato di avviare un discorso di promozione del centro storico che certamente rappresentano una prima risposta importante in tale direzione.

Per superare tale condizione e per dare una visione strategica alle diverse attività sviluppate per il centro storico sono necessarie iniziative, già sperimentate con successo in moltissime città italiane ed Europee e che comprendono cinque obiettivi fondamentali:

1. favorire tutte le attività di marketing, di servizi sociosanitari, e le iniziative promozionali che, **migliorandone l'immagine complessiva, possono rafforzare l'attrattività del centro storico come luogo piacevole da visitare e da frequentare;**
2. valorizzare l'area del centro storico come **"Bene Comune" per i residenti**, per gli operatori privati e per i turisti;
3. migliorare l'offerta complessiva dei **servizi del centro storico**;
4. **Sforzo più mirato dell'amministrazione pubblica**, degli operatori privati e della comunità locale attraverso un **utilizzo più efficiente delle risorse** economiche e un approccio condiviso alla soluzione dei problemi dell'area.
5. Utilizzo di leve **Tributarie e fiscali** (agevolazioni per nuove attività commerciali e nuove residenze), anche attraverso finanziamenti mirati di carattere sovracomunale, Regionale-Nazionale-Europeo (Contratti di quartiere, agenda urbana, ecc. finanziamenti per riqualificazioni, rimborsi per recupero energetico, adeguamento antisismico ecc.)

**A fronte di queste valutazioni, il Consiglio Comunale impegna la Giunta Municipale a sviluppare un progetto per il rilancio del Centro Storico, attraverso:**

A

## **1 - Agevolazioni con concessioni di contributi:**

Una forma per permettere il rilancio delle attività commerciali ed artigianali nel centro storico, può essere intrapreso attraverso **l'erogazione di contributi ed agevolazioni** a beneficio dei soggetti economici, nel pieno rispetto dei principi di equità, imparzialità, trasparenza ed efficacia propri di una pubblica amministrazione, per favorire l'insediamento di nuove attività produttive e nell'ottica di rivitalizzare i centri storici del comune e delle frazioni, promuovendo lo sviluppo economico del territorio e l'occupazione, anche con l'utilizzo del patrimonio immobiliare di proprietà comunale se esistente.

In particolare, occorrerà prevedere agevolazioni a favore degli imprenditori che operano nel territorio del Comune, con particolare riguardo per le nuove attività da realizzare all'interno del centro storico.

Tali contributi inoltre potranno essere utilizzati per il recupero delle facciate e riqualificazione delle attività commerciali.

### **Altri contributi**

Contributi regionali acquisto prima casa giovani coppie. (Legge regionale da rifinanziare)

Mutui agevolati per ristrutturazione e riqualificazione ad uso residenziale con quota interessi a carico Regione/Comune.

Occorre attuare azioni finalizzate a favorire l'incremento e lo sviluppo dell'edilizia abitativa agevolando i cittadini nell'acquisizione della "prima casa" anche attraverso il recupero e l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente del Centro Storico, spesso inutilizzato e sfitto.

Tali azioni si sostanziano nella possibilità di acquisire mutui da parte dei cittadini per il finanziamento degli interventi di acquisto e ristrutturazione a tasso agevolato con banche del luogo e con contributi in conto interessi da erogarsi a carico del Comune.

## **2 - Agevolazioni tributarie**

Altre forme di agevolazione sono rappresentate dall'esenzione di alcuni tributi comunali.

I soggetti beneficiari potranno richiedere delle agevolazioni finalizzate alla copertura, parziale o totale delle seguenti imposte o tasse:

Imposta Municipale Unica (**IMU**), Imposta Servizi Indivisibili (**TASI**), Tassa Rifiuti e Servizi (**TARI**), Tassa Occupazione Suolo Pubblico (**COSAP**), Imposta comunale Pubblicità (**ICP**), e degli eventuali tributi locali che dovessero essere istituiti in sostituzione di quelli elencati recependo e facendo proprie i suggerimenti di una associazione del commercio.

Altri interventi, finalizzati a promuovere l'immissione sul mercato di abitazioni e strutture commerciali, possono essere realizzati attraverso **l'inasprimento dell'IMU** per locali che risultano da anni inutilizzati e sfitti, **dalla loro retrocessione catastale, o destinazione d'uso**, in modo da far deprezzare l'immobile e i locali non utilizzati.

Un sistema deterrente, per rimettere sul mercato anche a prezzi calmierati, strutture, appetibili per attività commerciali e residenze, oggi invivibili per prezzi esageratamente alti.

Sulla linea proposta recentemente da altri comuni, anche l'obbligo di mantenere in condizioni decorose, vetrine, porte e serrande che si affacciano sul centro storico.

## **3 - Canoni affitto Calmierati**

Altra possibilità, è quella di ricercare metodi per **calmierare i canoni di locazione**, degli immobili adibiti a uso commerciale e professionale situati nel centro storico, al fine di incentivare e favorire il ritorno di artigiani, commercianti, professionisti e partite Iva.

Anziché imporre un tetto massimo al costo degli affitti (cosa che il comune non può fare), è necessaria un'intesa con un **sistema di premialità**.

In pratica, **chi decide di aderire** a questo sistema (l'adesione ovviamente non è obbligatoria ma volontaria), sottoscrivendo un contratto di affitto con canoni concordati al ribasso – calcolati in base a delle tabelle da realizzare sempre con il concorso delle categorie di riferimento, - potrà ottenere degli sconti in percentuale, sulle tasse e tariffe specifiche degli immobili IMU e TASI a carico del proprietario.

#### **4 - Affitto con possibilità di riscatto**

In Italia si sta consolidando una nuova soluzione per accedere all'acquisto della casa: **“la locazione con diritto di riscatto”**

La **locazione con riscatto** è una alternativa che può agevolare l'acquisto in particolare per la prima casa e per le giovani coppie che hanno un reddito certo e un impiego di lavoro consolidato, ma non la disponibilità economica finanziaria sufficiente.

Le condizioni dei contratti (locazione e diritto all'acquisto) e forme di garanzia, possono essere garantite dall'amministrazione pubblica.

#### **5 - Servizi al Cittadino, Casa della salute.**

Importante sarà anche la realizzazione della casa della salute, sulla quale occorre lavorare perché i lavori di ristrutturazione inizino in questa legislatura, essendo disponibili risorse finanziarie cospicue, anche se non sufficienti all'intero progetto.

La casa della salute per concentrare in un unico luogo, servizi alla persona a carattere sanitario e sociale.

#### **6 - Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile**

Un piano in avanzata fase di studio e progettazione, ma che offre già importanti modalità di lettura, relativamente alla possibilità di frequentazione, e quindi rilancio del Centro storico

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra richiamati, sarà fondamentale l'utilizzo delle relative commissioni consiliari, Economica, Assetto del territorio e Servizi, al fine di condividere attraverso una capillare partecipazione, tutti i soggetti e attori interessati e alla rigenerazione, il recupero e promozione del nostro centro storico.

Fondamentale saranno i contributi e il confronto con le categorie commerciali, con i comitato dei cittadini, con le varie associazioni, con la camera di commercio.

Città di Castello, 17 giugno 2019

Mirko Pescari

Vittorio Morani