



COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO

E

COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO



Città Metropolitana di Firenze

Legge Regionale n.65 del 10 novembre 2014

Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico dei Comuni di Barberino di Mugello e Scarperia e San Piero

Profili di interesse pubblico nel progetto per la tutela e la valorizzazione della villa e della tenuta medicea di Cafaggiolo e dell'area circostante

Prima individuazione e Metodologie di rappresentazione e stima



Prof. Arch. Stefano Stanghellini

INDICE

PREMESSA	2
1 IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DELLA VALUTAZIONE	4
1.1 Il complesso monumetale di Cafaggiolo.....	4
1.2 La proposta progettuale	6
2 INDIVIDUAZIONE DEI PROFILI DI INTERESSE PUBBLICO	9
3 STIMA DEL MAGGIOR VALORE PER GLI INTERVENTI IN VARIANTE AI PIANI STRUTTURALI E AI REGOLAMENTI URBANISTICI	18
3.1 Impostazione del modello di stima	18
3.2 Individuazione delle modalità di corresponsione del maggior valore	20

PREMESSA

La Società Cafaggiolo Srl, proprietaria della Villa Medicea e della Tenuta, nel 2010 ha presentato ai Comuni di Barberino di Mugello e di San Piero a Sieve, una proposta di recupero del patrimonio storico-architettonico esistente con la finalità di desinarlo ad attività ricettive turistico-alberghiere, integrate con la realizzazione di un polo museale e di spazi per lo sport e il tempo libero mediante una pluralità di diversificati interventi.

Le Amministrazioni Locali hanno mostrato interesse nella proposta e coinvolto la Regione Toscana, la Provincia di Firenze, l'Autorità di Bacino dell'Arno e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, in relazione alle specifiche competenze istituzionali da esse possedute nelle materie coinvolte. La proposta ha quindi conseguito approfondimenti e sviluppi che hanno trovato momenti di formalizzata condivisione in successivi Protocolli di intesa propedeutici ad un Accordo di Programma. Si richiamano, in particolare, il Protocollo di intesa approvato con deliberazione di G.R. n. 713 del 1.08.2011, il successivo Protocollo sottoscritto il 2.10.2012 e il terzo Protocollo siglato il 26.05.2014.

La Giunta Regionale, con deliberazione n. 390 del 30.03.2015, ha quindi approvato le finalità di un Accordo di Programma per la "Tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo e dell'area circostante" e stabilito l'attivazione della Conferenza di servizi funzionale alla definizione di tale Accordo. La Conferenza di servizi si è aperta il 17.04.2015 ed ha istituito una Cabina di regia costituita dagli Enti interessati e coordinata dal Comune di Barberino di Mugello. La Conferenza di servizi ha esperito l'istruttoria tecnica della proposta di Cafaggiolo Srl, con approfondimenti, riformulazioni progettuali e verifiche che, nella riunione del 6.07.2017, hanno condotto alla definizione del Masterplan 2017.

La Giunta Regionale, con deliberazione n. 353 del 3.04.2018, ha approvato lo schema di Accordo tra Regione Toscana, Città Metropolitana di Firenze, Unione dei Comuni del Mugello, Comune di Barberino di Mugello, Comune di Scarperia e San Piero e Società Cafaggiolo Srl per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo e dell'area ricostante.

Poiché la proposta della Società Cafaggiolo Srl comprendeva la proposta di variare il tracciato della SR 65, parallelamente gli Enti territoriali hanno affrontato, in modo specifico, la relativa problematica. L'attività svolta, tramite Conferenze di servizi dedicate, apposite deliberazioni e soprattutto l'Accordo approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1274 del 20.11.2017, è confluita nella sopra citata deliberazione regionale n. 353 del

3.04.2018, in cui è assunto anche l'impegno a redigere il progetto di fattibilità tecnico economica per la variante alla SR 65 in località Cafaggiolo.

Al termine del pluriennale percorso di concertazione e di progettazione di cui sono stati richiamati i passaggi essenziali, i contenuti urbanistici e paesaggistico-ambientali del Progetto si apprestano ad essere recepiti dal Comune di Barberino di Mugello e dal Comune di Scarperia e San Piero nei rispettivi strumenti di governo del territorio, cioè il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Comunale, attraverso apposite varianti.

Il percorso tecnico, partecipativo ed istituzionale finalizzato alla adozione ed alla approvazione delle varianti urbanistiche richiede di essere alimentato da elementi di conoscenza in merito a due essenziali contenuti del Progetto di Variante, rappresentati da:

a) gli elementi costitutivi dell'interesse pubblico la cui rilevanza giustifica l'assunzione delle varianti urbanistiche;

b) il contributo sul maggior valore generato sulle aree e gli immobili dalle previsioni oggetto delle varianti urbanistiche, stabilito dall'art. 16, c. 4, del Dpr 380/2001.

Rispetto a tali esigenze conoscitive, il presente contributo assolve la funzione di esplicitare i profili multidimensionali dell'interesse pubblico rilevanti e di indicare le metodologie che saranno impiegate nella rappresentazione e nella valutazione multidimensionale dell'interesse pubblico, nonché nella stima monetaria del maggior valore generato sulle aree e gli immobili oggetto di variante urbanistica.

1 IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

1.1 Il complesso monumentale di Cafaggiolo

Il complesso monumentale di Cafaggiolo, uno dei più antichi possedimenti medicei, è stato ristrutturato da Michelozzo di Bartolomeo nel XV secolo.

La Villa Medicea di Cafaggiolo, il parco e gli edifici di pertinenza costituiscono il cosiddetto "Borgo di Cafaggiolo" e sono sottoposti a tutela diretta storico-artistica per effetto dei decreti n. 02068 del settembre 2012 e n. 018401 del settembre 2013, che hanno integralmente sostituito i precedenti provvedimenti di tutela.

All'interno dell'area sottoposta a tutela diretta ricadono la Villa Medicea e il relativo parco, la limonaia, e gli 8 edifici che compongono il "Borgo": Manica Lunga, Manica Corta, Posta-Falegnameria, Fienile, Conigliera, Chiosco, Lavatoio, Fossato.

Nel giugno 2013 la Villa Medicea di Cafaggiolo è stata iscritta nel Patrimonio Unesco, assieme ad altri 13 complessi ricadenti nel territorio toscano, fra le "Ville e Giardini Medicei in Toscana". L'area iscritta nel Patrimonio dell'Unesco comprende la Villa, il parco, la limonaia e la porzione del Borgo adiacente all'edificio Posta. L'iscrizione nella lista del Patrimonio Unesco ha determinato la creazione di una buffer zone di circa 650 ettari *"necessaria per garantire coerenza, congruità e compatibilità di qualsivoglia trasformazione del sito e della buffer zone con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione, come indicati nel dossier e nel piano di gestione predisposti nella candidatura"*.

La proprietà della Tenuta Medicea è tuttavia molto più ampia. La sua superficie è di circa 55 ettari che fanno capo a 13 poderi storici.

Una porzione di tale estensione, in cui ricadono 4 dei 13 poderi storici, è sottoposta a tutela indiretta. Sono questi i Poderi: Pino, Fossatello, Pergola (compresi i silos), Mulino di Sieve. I restanti 9 poderi storici sono situati all'esterno del perimetro di tutela indiretta. Si tratta dei Poderi Villa, Casolare, Campiano Chiesa, Campiano Basso, Campiano Alto, Fornace Borghese, Malnome, Molinuzzo, Fornace Rudere.

Figura 1 – Pertimetrazione dei vincoli circostanti la Villa Medicea [Fonte: Marzocco Group]



Figura 2 – Individuazione della Villa e dei poderi storici nell'ortofoto attuale [Fonte: Relazione della valorizzazione del patrimonio territoriale agricolo del Parco di Cafaggiolo]

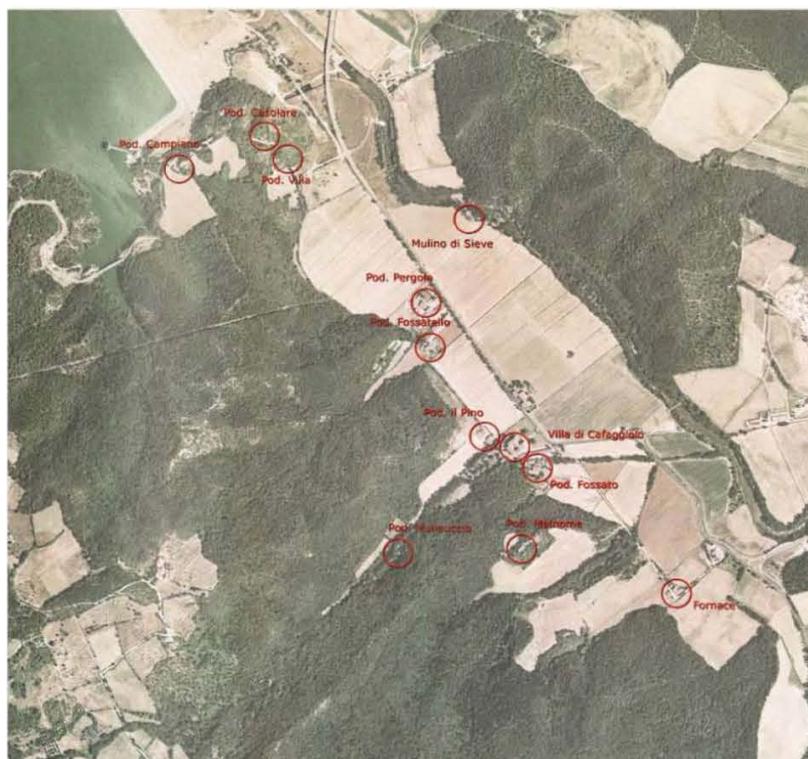


Figura 3 – Individuazione della Villa e dei poderi storici nel Catasto Lorenese di fine Ottocento [Fonte: Relazione della valorizzazione del patrimonio territoriale agricolo del Parco di Cafaggiolo]



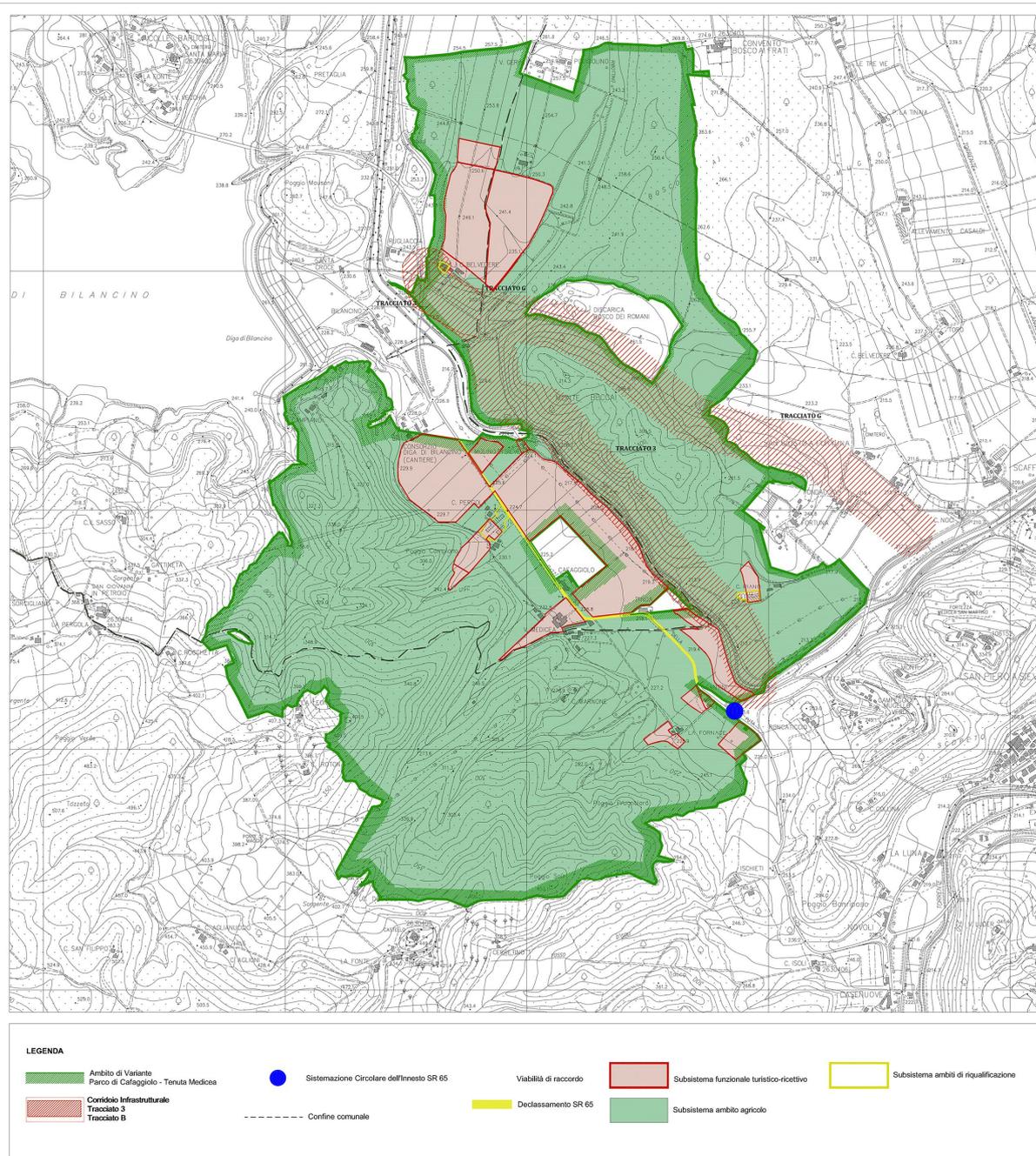
1.2 La proposta progettuale

La proposta progettuale si evolve nel corso del tempo nell'ambito della collaborazione sviluppatasi tra la Società proponente e gli Enti pubblici fino a trovare una compiuta definizione nel Progetto di Variante.

Il Progetto di Variante è articolato in 3 macro ambiti tematici:

- storico-culturale;
- sportivo;
- terapeutico.

Figura 4 – Progetto di Variante



Dal punto di vista attuativo, il Progetto si articola in un Piano aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale e in un Accordo di pianificazione tra Comune di Barberino di Mugello, Comune di Scarperia e San Piero, e Città Metropolitana di Firenze, ai sensi dell'art. 41 della LR 65/2014.

Il Piano di Miglioramento Agricolo attua le previsioni del Progetto di Variante all'interno del territorio rurale. La ricomposizione dei poderi storici riguarderà sia le coltivazioni, che le

architetture, attraverso il recupero dei manufatti esistenti o la demolizione e ricostruzione dei manufatti incongrui destinati esclusivamente ad usi agricoli.

Con l'Accordo di pianificazione si avvia il procedimento per la modifica coordinata degli strumenti urbanistici così che essi possano recepire gli interventi previsti dal Progetto.

In tale procedura si innesta la Conferenza di copianificazione, prevista all'art. 25 della LR 65/2014, per le iniziative che richiedono impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato.

Più precisamente, gli interventi in variante sono collocati all'interno di 13 Unità Minime di Intervento (UMI) variamente dislocate all'interno della proprietà. Le previsioni all'interno delle UMI sono di seguito sinteticamente riportate:

- Umi 1: restauro conservativo della Villa Medicea a fini ricettivi;
- Umi 2: museo di Caterina de Medici;
- Umi 3: nella porzione a ridosso della SR 65, centro di accoglienza alla struttura; nella porzione interna in corrispondenza del Podere Fornace, potenziamento della ricettività;
- Umi 4: parcheggio di attestamento sud;
- Umi 5: recupero a fini ricettivi della volumetria derivante dalla demolizione dei manufatti agricoli incongrui all'interno di Podere Fortuna;
- Umi 6: area priva di manufatti edilizi dedicata ad usi sportivi e ricreativi e, più precisamente, al gioco del polo;
- Umi 7: Spa nel bosco;
- Umi 8: nuovo centro servizi (per l'accesso alle diverse strutture) e recupero a fini ricettivi della volumetria derivante dalla demolizione dei manufatti agricoli incongrui all'interno del Podere Pergola;
- Umi 9: centro di accoglienza e parcheggio di attestamento nord;
- Umi 10: belvedere, insediamento turistico-ricettivo con piano di recupero;
- Umi 11: centro sportivo con struttura ipogea polifunzionale per la pratica del salto a cavallo anche nel periodo invernale;
- Umi 12: nuova edificazione a destinazione ricettiva;
- Umi 13: parcheggio centro.

2 INDIVIDUAZIONE DEI PROFILI DI INTERESSE PUBBLICO

Il progetto per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo è destinato a generare una molteplicità di benefici di natura ambientale, economica e sociale, a vantaggio - in primo luogo - delle comunità locali.

La ricostituzione dell'unitarietà poderale della Tenuta e la rifunzionalizzazione dei manufatti storici apre alla possibilità di beneficiare della riappropriazione dell'identità di questi luoghi ora compromessa dai flussi veicolari che scorrono lungo la SR 65 e dalla condizione di abbandono e di degrado in cui versano gli edifici.

In questa prospettiva, dal punto di vista dell'interesse pubblico l'obiettivo di fondo è che l'assetto spazio-funzionale previsto sia capace di riverberare nel contesto territoriale circostante i benefici generati dalle funzioni di cui è previsto l'insediamento e lo sviluppo.

Al riguardo, nella visione pubblica delle trasformazioni urbane promosse da soggetti privati si sta affermando il concetto di *co-benefit*, il quale incarna l'aspettativa di ogni politica, programma o progetto inerente la città e il territorio di essere generatore di benefici per la collettività. Ciò a prescindere dai benefici attesi dai soggetti privati promotori e finanziatori, che rendono l'investimento conveniente dal loro punto di vista. Parallelamente allo sviluppo del concetto di *co-benefit* in sede teorica, in ambito operativo la letteratura scientifica ha ripreso i metodi tradizionalmente impiegati per la valutazione degli impatti ambientali dei progetti, e ne ha traslato l'applicazione - con gli sviluppi tecnici richiesti dall'estensione dell'ambito applicativo - ai *non-market goods* e *non-market effects*.

La presente nota intende fornire alcune prime indicazioni sui benefici per la collettività che il progetto di tutela e valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea di Caffaggiolo può produrre. Nel prospetto che segue le componenti del beneficio pubblico sono espresse in forma sintetica ed organizzate all'interno di uno schema che riporta:

- la descrizione dell'elemento di interesse pubblico;
- l'indicatore per la sua espressione in termini quantitativi o qualitativi;
- la categoria di beneficiari di natura pubblica o collettiva.

Gli elementi dimostrativi del beneficio pubblico, con richiamo all'approccio valutativo multicriteriale, sono organizzati in relazione alla loro natura multidimensionale.

Indicatori per la valutazione del beneficio pubblico:



Elementi a sostegno degli obiettivi paesaggistico-ambientali



Elementi a sostegno degli obiettivi sociali



Elementi a sostegno degli obiettivi economici



Elementi a sostegno degli obiettivi di sostenibilità



Elementi a sostegno degli obiettivi urbanistico-territoriali



Elementi a sostegno degli obiettivi di riduzione dei rischi



Elementi a sostegno degli obiettivi finanziari

L'applicazione della metodologia proposta prevede l'analisi e il confronto di due scenari alternativi: la situazione senza progetto e l'attuazione del Progetto di Variante.

Sia gli elementi di interesse che - soprattutto - gli indicatori e le categorie dei beneficiari, quali sono di seguito esposti, hanno carattere esemplificato.

Gli obiettivi rilevanti e, rispetto ad essi, gli elementi di interesse pubblico dovranno essere discussi e condivisi con gli Enti territoriali coinvolti, mentre gli indicatori dovranno essere definiti in relazione alle informazioni disponibili o acquisibili. Quanto alle categorie dei beneficiari, si tratta di una componente della valutazione che in questa nota viene introdotta per completezza di analisi, dato che la collettività non è soggetto unico ed è formata più componenti sociali con interessi diversificati. Questa parte della valutazione potrà conseguire un grado di approfondimento più o meno avanzato in relazione a più variabili, fra cui appunto, in primo luogo, la disponibilità di dati esistenti.



ELEMENTI A SOSTEGNO DEGLI OBIETTIVI PAESAGGISTICO - AMBIENTALI

ELEMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	INDICATORE	CATEGORIE DEI BENEFICIARI DI NATURA
		PUBBLICA O COLLETTIVA
Restauro e messa in valore della Villa Medicea di Cafaggiolo	Superficie di edifici storici restaurati in rapporto al totale della superficie di edifici storici	
Recupero del patrimonio edilizio dei poderi storici ed eliminazione dei detrattori ambientali	Numero/superficie di edifici storici rurali recuperati in rapporto al totale del numero/superficie di edifici storici rurali	- Popolazione residente nei comuni di Barberino del Mugello e San Piero – Scarperia
Ricostituzione della unitarietà fondiaria, attuazione del Piano di Miglioramento Agrario e valorizzazione delle relazioni visive tra le emergenze architettoniche e le componenti naturalistiche	Dimensione della proprietà fondiaria in rapporto alla dimensione media delle aziende agricole locali	- Visitatori della Villa Medicea e del complesso paesaggistico-ambientale per motivi di studio e di fruizione turistica - Future generazioni che beneficeranno di un complesso riconosciuto quale Patrimonio dell'Umanità
Valorizzare i tracciati di interesse storico anche mediante il ripristino dei filari alberati presenti nei cabrei storici	Estensione in lunghezza dei filari piantumati	
Riduzione dell'inquinamento acustico generato dai flussi di traffico veicolare della Strada Regionale 65	Superficie territoriale interessata dalla riduzione della classe acustica di appartenenza	



ELEMENTI A SOSTEGNO DEGLI OBIETTIVI ECONOMICI

ELEMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	INDICATORE	CATEGORIE DEI BENEFICIARI DI NATURA PUBBLICA O COLLETTIVA
Creazione di nuove opportunità di lavoro per i professionisti, gli artigiani e le imprese locali che operano nel campo del restauro	Investimento complessivo destinato alla ristrutturazione della Villa e della Tenuta Medicea	- Professionisti ed imprese locali operanti nel settore delle costruzioni
Creazione di nuovi posti di lavoro nei settori turistico-ricettivo, sportivo-ricreativo e produttivo-agricolo	Numero di addetti impiegati nella struttura ricettiva, nelle strutture sportive e nell'azienda agricola	- Personale dipendente o comunque contrattualizzato con la gestione della Villa e della Tenuta Medicea di Cafaggiolo
Rafforzamento e ampliamento dei settori economici collegati con incentivazione di nuove attività (servizi di manutenzione edilizia ed impiantistica, imprese di pulizia, produzioni agricole tipiche, servizi turistici, ecc.)	Valore economico della spesa degli ospiti sul territorio	- Lavoratori impiegati nelle attività economiche esterne collegate - Famiglie dei lavoratori coinvolti che vengono a beneficiare di maggiori livelli di reddito
Incremento dei livelli occupazionali nelle attività di produzione e di servizi insediate nei comuni di Barberino del Mugello e San Piero – Scarperia		- Lavoratori impiegati nelle attività economiche esterne collegate - Famiglie dei lavoratori coinvolti che vengono a beneficiare di maggiori livelli di reddito



ELEMENTI A SOSTEGNO DEGLI OBIETTIVI URBANISTICO-TERRITORIALI

ELEMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	INDICATORE	CATEGORIE DEI BENEFICIARI DI NATURA
		PUBBLICA O COLLETTIVA
Attuazione delle previsioni dei Piani Strutturali e dei Regolamenti Urbanistici all'interno delle Unità Minime di Intervento	Sul di progetto in rapporto al dimensionamento complessivo di Piano	- Comuni di Barberino di Mugello e San Piero – Scarperia in quanto enti promotori dello sviluppo locale
Ampliamento delle previsioni pubbliche del PS e del PO con previsioni private coerenti con lo sviluppo sostenibile del territorio	Superficie delle attrezzature private di interesse pubblico in rapporto alla superficie delle attrezzature pubbliche (limitatamente a sport e cultura)	- Comuni di Barberino di Mugello e San Piero – Scarperia in quanto enti promotori dello sviluppo locale
Conseguimento degli obiettivi di tutela previsti per l'ambito territoriale di valenza paesaggistica individuato dal PIT/PPR	Grado di soddisfazione dei rappresentanti dell'Ente	- Regione Toscana in quanto ente promotore della tutela del paesaggio
Allontanamento del tracciato principale della Strada Regionale 65 dal fronte della Villa Medicea	Grado di soddisfazione dei rappresentanti degli Entie	- Comuni di Barberino di Mugello e San Piero – Scarperia in quanto enti promotori dello sviluppo locale



ELEMENTI A SOSTEGNO DEGLI OBIETTIVI SOCIALI

ELEMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	INDICATORE	CATEGORIE DEI BENEFICIARI DI NATURA
		PUBBLICA O COLLETTIVA
Rafforzamento dell'offerta culturale grazie all'organizzazione di eventi ed alla realizzazione di strutture museali	Numero delle strutture culturali realizzate in rapporto al totale della strutture culturali esistenti	<ul style="list-style-type: none">- Popolazione residente nei comuni di Barberino del Mugello e San Piero – Scarperia- Visitatori della Villa Medicea e del complesso paesaggistico-ambientale per motivi di studio e di fruizione turistica
Incremento delle attrezzature sportive quale luogo di aggregazione sociale	Numero delle attrezzature sportive realizzate in rapporto al totale delle attrezzature sportive esistenti	<ul style="list-style-type: none">- Popolazione residente nei comuni di Barberino del Mugello e San Piero – Scarperia- Visitatori della Villa Medicea e del complesso paesaggistico-ambientale per motivi di studio e di fruizione turistica
Possibilità per il pubblico di accedere al Parco grazie ad accordi e modalità concordate con la proprietà	Superficie del Parco fruibile al pubblico in rapporto alla superficie totale dei parchi e delle aree verdi pubbliche	<ul style="list-style-type: none">- Popolazione residente nei comuni di Barberino del Mugello e San Piero – Scarperia



ELEMENTI A SOSTEGNO DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'

ELEMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	INDICATORE	CATEGORIE DEI BENEFICIARI DI NATURA
		PUBBLICA O COLLETTIVA
Promozione della mobilità lenta e dell'utilizzo di mezzi di trasporto ecosostenibili	Riduzione dell'inquinamento atmosferico	
Adozione di soluzioni e tecniche per il risparmio idrico e la gestione sostenibile delle acque	Riduzione del consumo idrico	- Future generazioni che beneficeranno di risorse naturali necessarie alla vita umana ed al suo sviluppo
Approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili grazie alla realizzazione di impianti geotermici e idroelettrici sul fiume Sieve	% di fabbisogno energetico coperto da fonti rinnovabili sul fabbisogno energetico totale	



ELEMENTI A SOSTEGNO DEGLI OBIETTIVI DI RIDUZIONE DEI RISCHI

ELEMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	INDICATORE	CATEGORIE DEI BENEFICIARI DI NATURA
		PUBBLICA O COLLETTIVA
Azzerramento o almeno riduzione degli incidenti stradali per effetto del declassamento del tratto di Strada Regionale 65, in seguito alla realizzazione del nuovo tracciato	Riduzione dell'incidentalità stradale	- Viaggiatori che percorrono la SR 65 per motivi di lavoro, studio, turismo
Tutela e conservazione del patrimonio boschivo	Superficie a bosco all'interno della Tenuta sul totale delle superfici a bosco	-
Rischio idrogeologico		-



ELEMENTI A SOSTEGNO DEGLI OBIETTIVI FINANZIARI

ELEMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	INDICATORE	CATEGORIE DEI BENEFICIARI DI NATURA
		PUBBLICA O COLLETTIVA
Contributo sul maggior valore generato dagli interventi in Variante ai Piani Strutturali e ai Regolamenti Urbanistici	Importo del contributo sul maggior valore	- Comuni di Barberino di Mugello e San Piero – Scarperia
Introito derivante dalla corresponsione del contributo sul costo di costruzione	Importo del contributo sul costo di costruzione	- Popolazione residente nei comuni di Barberino del Mugello e San Piero – Scarperia
Introito annuale derivante dalle imposte locali (IMU-TASI-TARI)	Importo annuale stimato per le imposte locali	

3 STIMA DEL MAGGIOR VALORE PER GLI INTERVENTI IN VARIANTE AI PIANI STRUTTURALI E AI REGOLAMENTI URBANISTICI

3.1 Impostazione del modello di stima

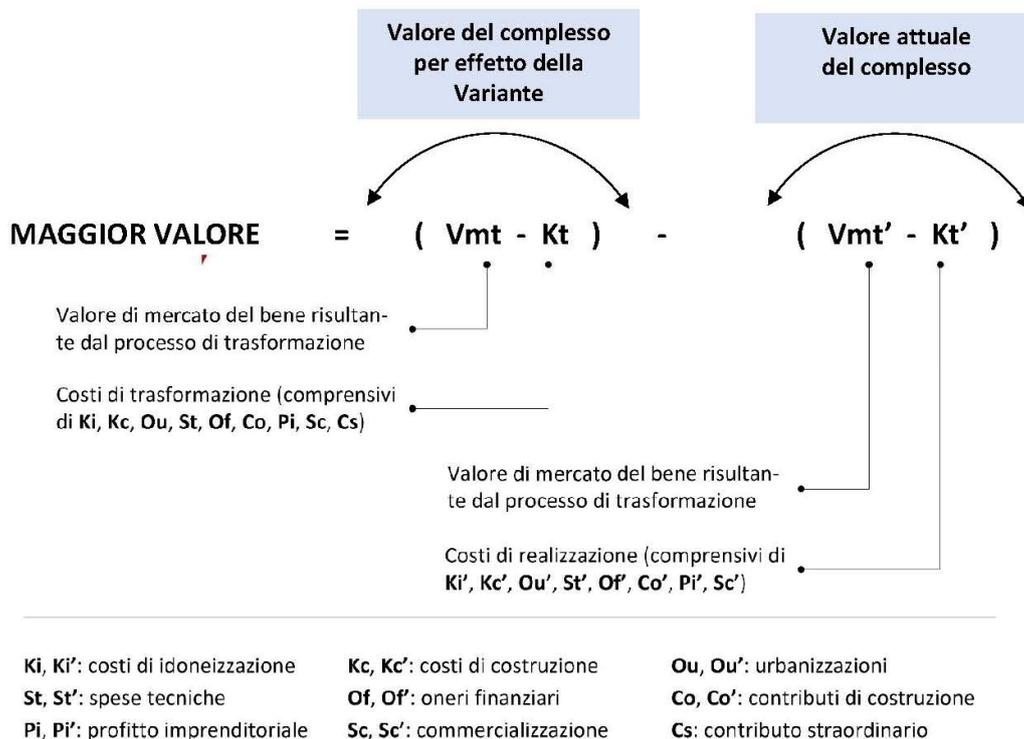
Il DL c.d. "Sblocca cantieri" (DL n. 133/2014) ha modificato l'art. 16, c. 4, del Dpr 380/2001, stabilendo che le tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione siano determinate anche in relazione *"alla valutazione del maggior valore generato su aree o immobili in variante urbanistica"* e che *"tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata"*.

Poiché una parte degli interventi previsti dal progetto per la tutela e la valorizzazione della Tenuta Medicea di Cafaggiolo saranno realizzati in variante ai Piani Strutturali e ai Regolamenti Urbanistici, il presente elaborato si prefigge l'obiettivo di individuare il maggior valore del complesso quale differenziale tra il valore da esso acquisito per effetto della trasformazione ipotizzata nel progetto di tutela e valorizzazione e quello attuale. Una quota di tale maggior valore sarà quindi recuperata alla "città pubblica" sotto forma di Contributo straordinario, anche attraverso il finanziamento privato di opere pubbliche, la cessione gratuita di aree ai Comuni o altro.

Per quanto concerne il primo termine del confronto – il valore del complesso successivo alla realizzazione del progetto – il modello proposto è ancorato al procedimento di "stima per valore di trasformazione". Coerentemente con la metodologia estimativa, il valore assunto dal complesso dopo l'approvazione dei Piani Strutturali e dei Regolamenti Urbanistici viene individuato per differenza tra i ricavi derivanti dalla vendita o dalla gestione degli immobili in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste dalla proposta (R) ed i costi di trasformazione (C).

Il secondo termine del confronto – il valore del complesso risultante dalle previsioni urbanistiche in essere - si differenzia dal primo in ragione delle diverse destinazioni ammesse per le aree e per gli edifici.

Figura 5 – Schema del modello di stima



Il modello estimativo utilizzato nel presente elaborato riconduce lo schema logico sopra illustrato alle indicazioni metodologiche derivanti dagli *standard* internazionali della valutazione immobiliare.

Il primo termine del confronto è rappresentato dal valore che la Villa e la Tenuta Medicea di Cafaggiolo è destinata ad assumere, all'attualità, per effetto della sue future destinazioni.

Più precisamente, per la stima del valore di mercato di una struttura ricettiva non esistente viene di norma utilizzato il metodo della trasformazione attraverso l'elaborazione dell'Analisi dei Flussi di Cassa Scontati (*Discounted Cash Flow Analysis, DCFA*).

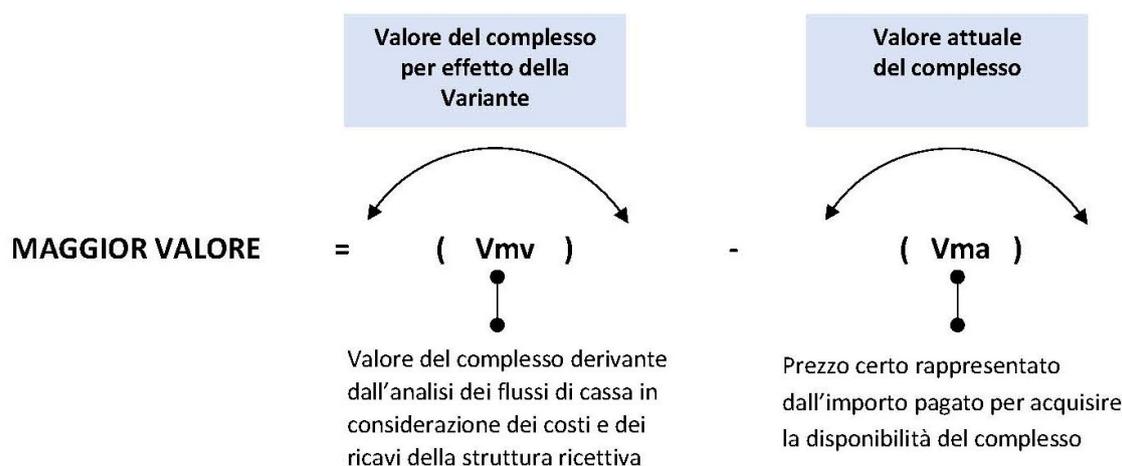
La valutazione "deve tener conto, nell'ambito di un opportuno arco temporale pluriennale, di tutti i costi di trasformazione necessari alla realizzazione dell'albergo e del ricavo derivante dalla vendita dello stesso all'apertura" (Valutazione degli immobili a destinazione turistico-ricettiva, RICS, Ottobre 2016).

Il secondo termine del confronto è rappresentato del complesso nelle odierne condizioni di fatto e di diritto. Al riguardo, si dispone di un prezzo certo, rappresentato dall'importo pagato dalla proprietà Lowenstein per acquisire la disponibilità della Villa e della Tenuta Medicea.

Tale prezzo è assunto quale termine di riferimento per misurare il maggior valore del bene in seguito al cambio d'suo.

Lo schema di Figura 6 rappresenta graficamente il modello estimativo applicato alla valutazione del progetto per la tutela e la valorizzazione della Villa e della Tenuta Medicea per le parti in Variante ai Piani Strutturali e Regolamenti Urbanistici.

Figura 6 – Schema del modello estimativo applicato alla presente proposta progettuale



3.2 Individuazione delle modalità di corresponsione del maggior valore

L'art. 16, c. 4, del Dpr 380/2001 stabilisce che il maggior valore derivante dagli interventi in variante possa essere erogato al Comune sottoforma di "contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".

Le Amministrazioni comunali di Barberino di Mugello e di Scarperia e San Piero intendono utilizzare il contributo sul maggior valore per la realizzazione di opere pubbliche. A tal fine sarà individuata una gamma di opere pubbliche o di interesse pubblico la cui realizzazione potrebbe essere oggetto di finanziamento attraverso la fonte in esame.

Lo sviluppo del presente filone di lavoro sarà pertanto orientato a verificare l'equivalenza tra il maggior valore derivante dagli interventi in variante ed il costo di realizzazione delle opere pubbliche indicate dai Comuni in cui ricade il progetto.