



Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)

Edilizia Privata



## RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO A)

**Oggetto: Deroga alla distanza minima di edificio dai confini con strada e con area pubblica (di previsione) ex art. 43 e art. 42 comma 3 e 5 N.T.A. del Regolamento Urbanistico - Ubicazione unità immobiliare: Via Barberinese, 311. Perizia di stima.**

In relazione alla richiesta di permesso di costruire prot.n. 42153 del 08/08/2018 inerente "nuova costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale" in fregio alla via Barberinese n.311, è stata avanzata richiesta di poter edificare sul confine frontale del lotto. Detto confine delimita il lotto rispetto al marciapiede stradale, per quanto quest'ultimo risulti interamente all'interno della proprietà privata, di larghezza pari a 3,00 m. Pertanto il posizionamento del fabbricato dista 3 metri dal confine con la proprietà pubblica, anziché 5,00. Attualmente tale area è destinata a sede stradale e nelle previsioni di piano urbanistico è prevista la sua destinazione ad area per parcheggio pubblico.

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il suddetto lotto è classificato zona B-residenziale da consolidare, mentre al Catasto Fabbricati è individuato al foglio 32 particella 213.

Tale richiesta è effettuata in virtù della duplice possibilità data dall'art. 42 comma 3 e 5 delle NTA del Regolamento Urbanistico Comunale, che consente l'applicazione della deroga anche quando trattasi di distanza dai confini dalle aree pubbliche, anche se di previsione, e dall'art. 43 delle medesime NTA del RUC, che consente la deroga per la distanza da strada.

Per una corretta analisi della soluzione progettuale proposta bisogna tener conto sia dell'attuale posizione del fabbricato esistente che di quello di progetto, nonché della destinazione d'uso che quest'ultimo avrà.

Il nuovo fabbricato andrebbe ad attestarsi nell'identica posizione di quello esistente, salvo avere una superficie coperta maggiore. Le maggiori dimensioni si estendono, in lunghezza, lungo la predetta recinzione della proprietà del richiedente, ed in larghezza, a tergo dentro il lotto stesso. Il regolamento urbanistico inoltre prevede che in quel tratto la attuale via Barberinese venga spostata, distanziandola ulteriormente dalla fila fabbricati posti a destra per chi la percorre in direzione nord.

Attualmente è appunto presente un manufatto in muratura posto lungo la recinzione del lotto di proprietà del richiedente, sul quale insistono altri fabbricati, il cui fronte si pone a filo retro marciapiede. La soluzione progettuale proposta dal richiedente la deroga risulta tecnicamente la più consona e percorribile per la fattibilità dell'intervento, stante il limitato ingombro del manufatto; un arretramento ulteriore di quest'ultimo all'interno del resede andrebbe a creare uno spazio interposto fra parcheggi lungo strada ed ingresso al magazzino tale da formare un vuoto totalmente avulso dall'attuale allineamento creato dai fabbricati a destra ed a sinistra di quello in esame. Ciò di fatto, non risulta quindi incompatibile con le ragioni di tutela dell'interesse pubblico generale.

Si ritiene pertanto che si possa procedere alla concessione di entrambi le deroghe sopra descritte ed al conteggio dell'indennizzo da richiedere ai fini della deroga per la distanza da area pubblica, prevista dal Regolamento Urbanistico vigente.

Di seguito si riportano i calcoli delle superfici per stabilire il corrispettivo economico da versare al Comune:

V Settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio – Servizio Edilizia Privata

Comune di Campi Bisenzio  
Piazza Dante n. 36 50013 Campi Bisenzio (FI)  
P.I. 00421110487 C.F. 80016750483

tel. 055 8959439 (amm.)  
e-mail: [amm.ed.privata@comune.campi-bisenzio.fi.it](mailto:amm.ed.privata@comune.campi-bisenzio.fi.it)  
PEC [comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it](mailto:comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it)



Comune di Campi Bisenzio  
(Città Metropolitana di Firenze)

Edilizia Privata

- vengono esclusivamente conteggiate le porzioni di fabbricato ricadenti all'interno della fascia di 5,00 ml dalla pubblica via.

Superficie =  $(2,93+2,20) \times 2 / 2 = 5,13$  mq

- adottando il criterio di stima della comparazione e considerando i comuni coefficienti riduttivi delle superfici accessorie rispetto alla superficie commerciale di vani, secondo il DPR 138/98, la superficie ricadente all'interno della fascia di rispetto va considerata al 100%, trattandosi del vano principale.

S commerciale = 5,13 mq

- considerando i valori di mercato reperibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per "Campi Bisenzio - zona E2 - Suburbana/SAN PIERO A PONTI", visto dello stato manutentivo OTTIMO, trattandosi di nuova edificazione, si ritiene che possa essere preso a riferimento un valore di € 1.000,00/mq per la categoria "magazzino".

Risulta il seguente calcolo per la concessione di deroga:

€ 1.000,00/mq x 5,13 = € 5.130,00; vista la posizione isolata ed il pressochè totale disallineamento del fabbricato rispetto a quelli esistenti si ritiene che la percentuale del 25% del valore di mercato stimato quale fattore per ottenere il corrispondente indennizzo da versare al Comune sia il più congruo. Ne deriva un importo pari a:

€ 5.130,00 x 25% = € 1.282,50 ovvero € 1.300,00 da corrispondere ai fini dell'ottenimento della deroga.

Campi Bisenzio, 13 giugno 2019



Il Direttore del Settore  
Servizi tecnici/Valorizzazione del Territorio  
( Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti)

V Settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio – Servizio Edilizia Privata

Comune di Campi Bisenzio  
Piazza Dante n. 36 50013 Campi Bisenzio (FI)  
P.I. 00421110487 C.F. 80016750483

tel. 055 8959439 (amm.)  
e-mail: [amm.ed.privata@comune.campi-bisenzio.fi.it](mailto:amm.ed.privata@comune.campi-bisenzio.fi.it)  
PEC [comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it](mailto:comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it)