



**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 160 DEL 27/06/2019**

**SEDUTA PUBBLICA
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.

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventisette del mese di giugno, in Campi Bisenzio nella sala delle adunanze, previa convocazione alle ore 17:00 nei modi e forme di legge e dello statuto, il Consiglio Comunale si è riunito in seduta ordinaria, sotto la presidenza di ELEONORA CIAMBELLOTTI nella sua qualità di Presidente Consiglio Comunale. Partecipa alla seduta il dott. MARCO PANDOLFINI in qualità di Segretario Generale.

Constatato che il numero degli intervenuti è legale, il Presidente ha dichiarato aperta la seduta.

Sono stati designati scrutatori i Consiglieri:

ANGELO HU FAN CHEN - ROCCO TAMMARO - ANTONIO OTRANTO.

Il Presidente, di seguito, invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'argomento sopraindicato.

Sono presenti a questo punto n. 18 Consiglieri:

FOSSI EMILIANO	Presente	CILIBERTO GIUSI	Assente
STEFANINI ANDREA	Presente	TAMMARO ROCCO	Presente
CONSIGLI ALESSANDRO	Presente	GRECO ANTONELLA	Assente
BOLOGNESI INGA	Presente	CIAMBELLOTTI ELEONORA	Presente
CAROVANI ALESSANDRA	Assente	AZZARRI ALESSANDRA	Presente
MURGIA SANTA	Presente	BINI MONICA	Presente
GALLETTI LORENZO	Presente	OTRANTO ANTONIO	Presente
PRISCO ANGELINA	Presente	BAUDO GIANNI	Presente
QUERCIOLI MARIA SERENA	Assente	CAMILLETTI CLAUDIA	Presente
CANTINI ANDREA	Presente	LA GRASSA FILIPPO	Assente
GANDOLA PAOLO	Assente	HU FAN CHEN ANGELO	Presente
MATTEINI DANIELE	Presente	PIZZIRUSSO CONCETTA	Assente
BALLERINI LORENZO	Presente		

e all'atto della votazione sono presenti n. 18 Consiglieri

essendo entrati --- ed essendo usciti ---.

Sono altresì presenti gli assessori: DI FEDE GIOVANNI - ARTESE ESTER - LOIERO LORENZO - NUCCIOTTI RICCARDO - RICCI LUIGI - ROSO MONICA - SALVATORI GIORGIA ed assenti --- ai sensi e per gli effetti dell'art. 57, VI comma dello statuto comunale.

(*) Essendo entrati; (**) Essendo usciti nel corso della seduta



IL PRESENTE VERBALE È REDATTO IN FORMA SOMMARIA SECONDO LE DISPOSIZIONI DELL'ART. 38 DEL VIGENTE "REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO COMUNALE".

Premesso che:

- in data 08.08.2018 con prot. n. 42153 è stata presentata dal Sig. Rugi Fabio Sestino in qualità di proprietario, un'istanza per rilascio di Permesso di costruire relativamente ad un intervento di nuova costruzione di un fabbricato a destinazione commerciale al fine di sfruttare l'edificabilità residua del terreno posto in via Barberinese, all'altezza dei civici 309 - 311 ricadente in zona "B" (zona residenziale da consolidare di cui all'art. 116 del Ruc;
-
- il lotto in questione è individuato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 32 e su di esso insiste un edificio residenziale, accatastato alla particella 213, ed un resede, identificato dalla particella 556;
- il progetto presentato tramite la suddetta istanza prot. n. 42153/2018 prevede la realizzazione di un manufatto a destinazione "magazzino commerciale", direttamente sul fronte strada, in luogo di un manufatto preesistente ;
- il confine del lotto in questione si pone lungo il 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;

Considerato che:

- in data 04/02/2019 con prot. n. 6994 è stata presentata dal Geom. Alberto Vinattieri, tecnico incaricato dal proprietario dell'immobile in oggetto Sig. Rugi Fabio Sestino, specifica richiesta di realizzare il nuovo manufatto ad una distanza inferiore a m. 5,00 dalla "*previsione a parcheggio pubblico del Regolamento Urbanistico*", richiedendo di concedere deroga dal rispetto della distanza minima degli edifici dal confine con area pubblica, ai sensi dell'art. 42 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto RUC;
- per l'esattezza, attualmente tale area è destinata a sede stradale (via Barberinese) e nelle previsioni dello strumento urbanistico è prevista la sua futura destinazione ad area per parcheggio pubblico; di conseguenza, la richiesta di edificazione avanzata dal Sig. Rugi non rispetta né le distanze minime dal confine dalla strada, né la distanza minima prevista dall'area destinata a parcheggio pubblico secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente;

Preso atto di quanto si evince dalla Relazione tecnica redatta dal Direttore del V Settore Ing. Passaniti in data 13.06.2019, allegata al presente atto sotto la lettera A) quale parte integrante e sostanziale, ovvero:



- secondo il progetto presentato di corredo all'istanza di Permesso di costruire prot. n. 42153/2018 il nuovo fabbricato andrebbe ad attestarsi nell'identica posizione di quello esistente, salvo avere una superficie coperta maggiore (a tal proposito confronta copia della Tav. 12 Stato di progetto - deroga art. 42, comma 5, allegata al presente atto sotto la lettera C) quale parte integrante e sostanziale). Le maggiori dimensioni si estendono, in lunghezza, lungo la predetta recinzione della proprietà del richiedente, ed in larghezza, a tergo dentro il lotto stesso. 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;

- alla luce di quanto sopra, la soluzione progettuale proposta dal richiedente la citata 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;

- il suddetto progetto non risulta quindi incompatibile con le ragioni di tutela dell'interesse pubblico generale;

Rilevato che la deroga rispetto alla distanza dalla strada può essere concessa in virtù della possibilità data dall' articolo 43, comma 6, delle NTA del RUC vigente, al secondo capoverso, che recita *"È inoltre facoltà del comune concedere deroghe alla stessa distanza minima, ammettendo valori inferiori, quando adeguati studi e verifiche progettuali accertino la compatibilità della costruzione da un lato con la sicurezza della circolazione e dall'altro con l'esigenza di un equilibrato inserimento nel contesto"*.

Dato atto che, a tal proposito, l'Ufficio Mobilità e Traffico del Comune in data 14/11/2018 ha espresso parere favorevole per quanto di competenza, allegato al presente atto sotto la lettera D) quale parte integrante e sostanziale, evidenziando il rispetto di alcune prescrizioni qualora l'esecuzione dei lavori dovesse interessare aree destinate alla pubblica circolazione veicolare e/o pedonale;

Rilevato inoltre che la deroga rispetto alla distanza dai confini con area pubblica può essere concessa in virtù della possibilità data dall' articolo 42, comma 3 e 5, delle NTA del RUC vigente, prevedendo esplicitamente la possibilità di applicare tale disposizione *"anche nei confronti dei confini delle aree pubbliche esistenti nonché delle aree destinate, per nuova previsione del Regolamento urbanistico, a divenire pubbliche, quand'anche di proprietà privata al momento del progetto"*;

Vista la citata relazione tecnica di stima in data 13.06.2019 del Direttore del V Settore Ing. Passaniti relativa alla quantificazione del corrispettivo economico, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A), dalla quale si evince che, per addivenire al calcolo del corrispettivo da versare al Comune per la concessione della deroga dalla distanza dai confini:



- vengono esclusivamente conteggiate le porzioni di fabbricato ricadenti all'interno della fascia di 5,00 ml dalla pubblica via, di modo che la superficie ricadente all'interno della fascia di rispetto è la seguente:

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

- 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 quale corrispettivo economico da corrispondere ai fini dell'ottenimento della deroga.

Visto lo schema di accordo fra confinanti per deroga alla distanza di fabbricato inferiore a quella minima prescritta, ai sensi dell'art. 42, comma 3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, allegato al presente atto sotto la lettera B) a formarne parte integrante e sostanziale;

Visto l'elaborato grafico Tav. 12 - Stato di progetto deroga art. 42, comma 5, allegato al presente atto sotto la lettera C) quale parte integrante e sostanziale;

Visto il parere espresso dall'Ufficio Mobilità e Traffico del Comune in data 14/11/2018, sottoscritto in forma digitale ed allegato in copia al presente atto sotto la lettera D) quale parte integrante e sostanziale;

Visto l'art. 43 "Distanza dalla strada" delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente che disciplina la distanza minima degli edifici dal bordo stradale, prevedendo al comma 6 la facoltà del Comune di concedere deroghe a tale distanza minima;

Visto l'art. 42 "Distanza dai Confini" delle N.T.A. del Regolamento urbanistico vigente il quale disciplina, tra l'altro, la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà, stabilita in ml. 5,00, prevedendo al comma 3 la possibilità di distanze inferiori in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, risultante da atto pubblico, ed ammettendo altresì tale disciplina anche nei confronti dei confini delle aree pubbliche esistenti, nonché delle aree destinate, per nuova previsione del Regolamento Urbanistico a divenire pubbliche;

Ritenuto pertanto, alla luce di quanto sopra, di poter concedere nel caso in oggetto la deroga alla distanza minima dalla strada e dai confini da area pubblica previste rispettivamente dall'art. 43, comma 6, e dal comma 3 e 5 dell'art. 42 delle NTA del RUC;



IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuto di recepire le argomentazioni riportate in premessa;

Visto l'art. 42, comma 2, lett. b) del D. Lgs 18.8.2000 n°267, e successive modifiche e integrazioni;

Visti gli allegati pareri favorevoli relativi alla regolarità tecnica e contabile del provvedimento espressi rispettivamente dal Direttore del V Settore Ing. Passaniti e dal Direttore del IV Settore Dr. Nucci, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

Richiamato il parere favorevole espresso in data 25.06.2019 dalla II Commissione Consiliare "*Assetto del Territorio*" in merito al presente provvedimento, depositato in atti;

Udita l'illustrazione della proposta di deliberazione esposta dal Vice Sindaco Di Fede, delegato in materia di "*Urbanistica, Edilizia Privata, Personale*";

Preso atto che non vi sono richieste d'intervento per aprire il dibattito;

Udito altresì l'intervento reso durante le dichiarazioni di voto, ex art. 30 comma 7 del vigente "*Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale*", dal Consigliere Ballerini capogruppo di "CAMPI A SINISTRA";

Proceduto a votazione della proposta deliberativa in esame in forma palese e con l'assistenza degli scrutatori designati, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio:

- Consiglieri presenti n. 18
- Consiglieri votanti n. 18
- Consiglieri favorevoli n. 18
- Consiglieri contrari n. 0
- Consiglieri astenuti n. 0

DELIBERA

- 1) di prendere atto della Relazione tecnica in data 13.06.2019, allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera A), con la quale vengono valutate le ragioni tecniche - compatibili con l'interesse pubblico, che motivano la richiesta di deroga dal rispetto della distanza minima dalla strada e dall'area pubblica prevista dallo strumento urbanistico e viene effettuata la perizia di stima volta a quantificare in € 1.300,00 il corrispettivo da versare per la concessione della deroga per la distanza dai confini ex art. 42 delle NTA del RUC;



- 2) di prendere altresì atto dell'elaborato grafico Tav. 12 - Stato di progetto deroga art. 42, comma 5, allegato al presente atto sotto la lettera C) e del parere espresso dall'Ufficio Mobilità e Traffico del Comune in data 14/11/2018, allegato al presente atto sotto la lettera D), entrambi quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di autorizzare, ai sensi dell'art. 43, comma 6, delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, la deroga dal rispetto della distanza minima dalla strada relativamente all'immobile di proprietà del Sig. Rugi Fabio Sestino, catastalmente individuato al foglio di mappa 32 dalle particelle 213 e 556 ed all'edificio a destinazione commerciale che intende realizzare lungo la via Barberinese;
- 4) di autorizzare inoltre, ai sensi dell'art. 42, comma 3 e 5 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, la deroga dal rispetto della distanza minima dall'area pubblica di previsione del Regolamento Urbanistico vigente relativamente alla realizzazione del medesimo edificio a destinazione commerciale, dietro versamento del corrispettivo complessivamente determinato in € 1.300,00 (milletrecento/00), e a seguito di stipula di atto pubblico, regolarmente registrato e trascritto a spese del soggetto che ha richiesto la concessione della deroga;
- 5) di stabilire che il suddetto corrispettivo economico di € 1.300,00, andrà versato ad avvenuta esecutività del presente atto;
- 6) di approvare lo schema di accordo fra confinanti per deroga alla distanza di fabbricato inferiore a quella minima prescritta, ai sensi dell'art. 42, comma 3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, allegato al presente atto sotto la lettera B) a formarne parte integrante e sostanziale;
- 7) di autorizzare il Direttore del V Settore alla stipula del suddetto atto pubblico per conto del Comune;
- 8) di dare atto che Responsabile del presente procedimento è l'Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti, Direttore del V Settore;
- 9) di pubblicare il presente atto deliberativo all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. n. 267/2000.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell'urgenza del presente provvedimento, che risulta propedeutico rispetto al rilascio del Permesso di costruire di cui alle premesse,



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

Proceduto a votazione circa la dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in oggetto, in forma palese e con l'assistenza degli scrutatori designati, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio:

- Consiglieri presenti n. 18
- Consiglieri votanti n. 18
- Consiglieri favorevoli n. 18
- Consiglieri contrari n. 0
- Consiglieri astenuti n. 0

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

PER GLI INTERVENTI INTEGRALI SI RINVIA ALLA REGISTRAZIONE EFFETTUATA SU SUPPORTO DIGITALE E DEPOSITATA AGLI ATTI DEL COMUNE.



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze

Allegato alla deliberazione
C.C. n° 160 del 27-06-2019

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Dirigente del V Settore "Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio" esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dell'art. 7 del regolamento comunale per la disciplina dei controlli interni.

Campi Bisenzio, 14 giugno 2019

Il DIRIGENTE DEL V SETTORE
Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il/La sottoscritto/a Dirigente del Settore "Servizi finanziari/Entrate" esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, dell'art. 4 del regolamento comunale di contabilità e dell'art. 9 del regolamento comunale per la disciplina dei controlli interni.

Campi Bisenzio, 14/6/2019



Il DIRIGENTE DEI SERVIZI FINANZIARI
dott. Niccolò Nucci



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente

f.to ELEONORA CIAMBELLOTTI

Il Segretario Generale

f.to MARCO PANDOLFINI

Firma autografa apposta sull'originale, sostituita da indicazione a mezzo stampa, ai sensi del Decreto legislativo n. 39/1993 art. 3 comma 2.

Certificato di pubblicazione e di esecutività contenuto nell'originale.