



Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

Edilizia Privata

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO lett. A)

**Oggetto: Deroga alla distanza minima di edificio dalla strada pubblica ex art. 43 comma 6 N.T.A. del RUC. Ubicazione unità immobiliare: Via Genova, angolo via Saliscendi – Proprietà: Edil-Cosmi Srl
Perizia di stima.**

In data 12/07/2018 con prot. n. 37178, successivamente integrato con prot. n. 6987 del 04/02/2019, è stata richiesta dal professionista incaricato dalla proprietaria dell'area di cui all'istanza di P.d.C. prot. n. **70761** del **30/12/2016**, la concessione di deroga al fine di edificare non rispettando le distanze minime di 5,00 ml. dalla strada pubblica stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale (art. 43, comma 5. Tale richiesta è stata avanzata in virtù della possibilità data dall'art. 43, comma 6 delle N.T.A. del R.U.C., che al secondo capoverso 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”.

La soluzione progettuale prevede la realizzazione di una costruzione in ampliamento ad un edificio esistente, attualmente composto da n. 2 unità immobiliari residenziali, collocato nell'ultima delle villette a schiera poste in via Genova, al n. 69.

Il complesso edilizio di progetto prevede la costruzione in aderenza ed allineamento al fabbricato esistente di una parte del nuovo fabbricato che si protrae, successivamente, con un sviluppo ad angolo tra Via Genova e via Saliscendi e si chiude sul retro, formando un cortile interno comune. Il complesso risulta così costitutivo da complessive quattro unità immobiliari a destinazione residenziale e di SUL e Volume pressoché raddoppiato rispetto alla fabbricato d'origine nel rispetto dei limiti dei parametri urbanistici previsti per la zona.

L'immobile esistente e l'area oggetto d'intervento sono individuati nella cartografia di RUC in zona “B-zone residenziali da consolidare” (art. 116 delle NTA di RUC), UTOE 5, all'interno del centro abitato e sono individuate catastalmente al foglio 13, particelle n. 953, n. 955 e n. 1019.

La realizzazione della soluzione progettuale, così come proposta dal professionista e dei richiedenti, è condizionata dall'ottenimento della deroga della distanza di 5,00 ml. dalla strada (Via Genova), imposta dall'art.43, co.1 delle NTA del RUC, ma possibile ai sensi del co. 6 del citato articolo. L'allineamento con il fabbricato esistente previsto nella realizzazione della nuova porzione di costruzione, comporta una distanza di 4,05 m. di arretramento rispetto al filo retromarcia piede di via Genova anziché quella prescritta dal sopra citato articolo.

L'Ufficio Mobilità e Traffico del Comune, per la soluzione progettuale proposta, ha espresso n.3 pareri con esito "favorevole a condizione" in data 07/08/2018 - 05/12/2018 ed, in ultimo, in data 04/04/2019 anche relativamente alla deroga della distanza dalla strada.

In conclusione, si ritiene che, trattandosi di necessità di allineamento edilizio rispetto ad un edificio già esistente lungo la via Genova, ricorrano evidenti e dimostrate ragioni tecniche a favore della concessione della deroga.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO ECONOMICO:

Di seguito si riportano i conteggi delle superfici, calcolate secondo i criteri del DPR 138/98, finalizzate a stabilire l'eventuale corrispettivo economico da richiedere per la concessione della deroga. Tale conteggio considera esclusivamente le porzioni di fabbricato ricadenti all'interno della fascia di 5,00 ml., sulla base di quanto desunto dalla documentazione presentata dal professionista incaricato, geom. Stefano Settesoldi:

Piano terra:

- Unità immobiliare a destinazione abitativa (Gruppo R):
 - o S1 vano principale = $(10,95 - 1,90) \times 0,95 = 8,6$ mq.,
 - o Sa1 loggia = $1,90 \times 0,95 = 1,8$ mq.

Piano Primo :

- Unità immobiliare a destinazione abitativa (Gruppo R):
 - o S2 vano principale = $10,97 \times 0,95 = 10,4$ mq.,
 - o Sa2 terrazzo = $11,97 \times 0,60 = 7,182$ mq.;

S commerciale complessiva:

Adottando il criterio di stima della comparazione e considerando i comuni coefficienti riduttivi delle superfici accessorie rispetto alla superficie commerciale per la destinazione abitazione, secondo il DPR 138/98, si ritiene che:

- la superficie delle terrazze/logge vada ridotta al 30%: $Sa1 + Sa2 = (1,8 + 7,182) \text{ mq.} \times 30\% = 2,69 \text{ mq.}$

La S commerciale complessiva risulta pari a: $8,6 \text{ mq.} + 10,4 \text{ mq.} + 2,69 \text{ mq.} = 21,69 \text{ mq.}$, arrotondata al metro quadrato = 22,00 mq..

Considerando i valori medi di mercato reperibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona OMI B1 - Campi Bisenzio, si ritiene che possa essere preso a riferimento il valore massimo della quartazione, in quanto relativo a nuova costruzione, stabilito per la destinazione residenziale - "abitazioni civili" - in € /mq. 2.250,00 (ultimo semestre pubblicato: anno 2018-Semestre 2), da cui segue:

calcolo del valore corrispettivo per la concessione di deroga
 $\text{€ } 2.125,00/\text{mq} \times 22 \text{ mq.} = \text{€ } 46.750,00$

Tenuto conto delle ultime relazioni di stima effettuate dall'Ufficio Edilizia Privata nei precedenti casi, in analogia si ritiene opportuno applicare la percentuale del 25% del valore di mercato stimato quale fattore per ottenere il più congruo corrispettivo di indennizzo da versare al Comune. Ne deriva un importo pari a:

$46.750,00 \text{ €} \times 25\% = 11.687,50 \text{ €}$ importo da corrispondere ai fini dell'ottenimento della deroga.

Campi Bisenzio, 21 novembre 2019

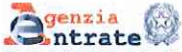


Il Direttore del V Settore
Servizi Tecnici/Valorizzazione del Territorio
(Ing. Domenico Ennio Maria Passaniti)

In allegato documentazione Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (valida al giugno 2019):

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: CAMPI BISENZIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

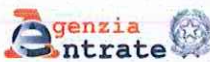
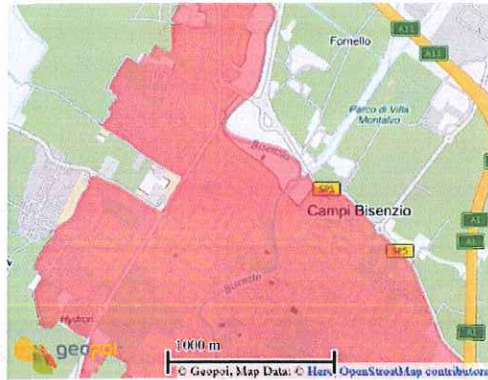
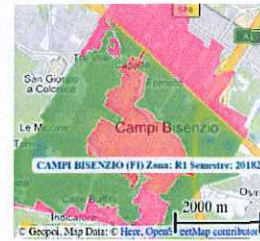
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2000	2250	L	7,5	8,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	1900	L	5,3	7,5	N
Box	Normale	1100	1600	L	5	7,3	N
Ville e Villini	Normale	2200	3000	L	7,7	9,6	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Ricerca per toponimo
Campi Bisenzio (FI) Via Genova 69
Val Cancell

Ricerca Zone Omi
Comune: CodZona:
Val Cancell

Visualizza zone OMI Visualizza fasce OMI Download perimetri Help E: 11.19825 N: 43.82707

Zona OMI B1 semestre 2018/2
Comune di CAMPI BISENZIO (FI)

Visualizza solo il comune selezionato

- Residenziale
- Commerciale
- Produttiva
- Terziaria

OPACITÀ ZOOM