



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 Val di Setta e Val di Bisenzio – Proprietà: Romiti Alessandra ed altri
Perizia di stima.**

RICHIESTA DI DEROGA DA STRADA PUBBLICA:

In data 19/02/2019 con prot.n. 10139, successivamente integrata in data 25/10/2019 con prot.n. 60971, è stata richiesta dalla Sig.ra Alessandra Romiti e altri la possibilità di costruire il fabbricato di cui all'istanza di P.d.C. prot.n. 22508 del 13/04/2016, non rispettando le distanze minime di 5,00 ml. da strada pubblica in via Val di Setta e Val di Bisenzio. Tale richiesta è effettuata in virtù della possibilità data dall'art. 43, comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale, 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”.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di un edificio residenziale e commerciale in loc. Confini, via Val di Setta e Val di Bisenzio su terreno identificato catastalmente al foglio 5 particella n. 283. Il lotto urbanistico ricade in UTOE 4, zona B-“Aree residenziali da consolidare” (art. 116 delle nta del RUC), porzione risulta compresa in zona d'inedificabilità di cui all'art. 102, co.2 delle nta del RUC (lettera "a" - aree lungo tutti i corsi idrici e lettera "c" - aree intorno ai pozzi); la zona è in sicurezza idraulica (Pericolosità idraulica PI del PRGA).

L'area d'intervento ricade in fascia di Vincolo Paesaggistico per il Torrente Bisenzio, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, e per la fascia dei 300 ml. dall'autostrada A11, ai sensi dell'art. 136 del suddetto Codice. In merito alla soluzione progettuale prevista è stata ottenuta Autorizzazione Paesaggistica n. 16/A in data 30/01/2018 e parere di non rilevanza in data 17/09/2019 sull'ultima soluzione progettuale proposta.

Il progetto comporta la realizzazione di un edificio a tipologia condominiale su tre livelli fuori terra, con n.1 unità ad uso commerciale al piano terra e spazi comuni e n.2 unità immobiliari residenziali, poste al piano primo e secondo.

Il fabbricato di progetto va a collocarsi su confine lato sud, in aderenza ed in allineamento a fabbricato esistente di altra proprietà. Questo comporta il mancato rispetto della minima distanza di 5 ml. prevista dall'art. 43, delle nta del RUC e la richiesta di deroga di cui al comma 6 del citato articolo.

L'allineamento con il fabbricato esistente previsto nella realizzazione della nuova costruzione, comporta una distanza che oscilla fra i 3,55 ed i 3,20 m. di arretramento rispetto al filo retromarcia piede di via Val di Setta e Val di Bisenzio anziché quella di 5,00 m prescritta dal citato articolo 43 delle NTA.

L'Ufficio Mobilità e Traffico del Comune, per la soluzione progettuale proposta, ha espresso n. 3 pareri di cui: un parere "favorevole a condizione" in data 12/09/2018, un secondo parere, specifico per la deroga della distanza dalla strada, con esito "favorevole a condizione" in data 04/04/2019 e successivamente, sulla soluzione progettuale come da ultimo modificata (lieve traslazione del vano scala condominiale esterno in posizione più arretrata rispetto alla viabilità ed in completo allineamento con la restante parte del fabbricato di progetto e la costruzione limitrofa su confine), un terzo parere con esito "favorevole" in data 10/09/2019.

CALCOLO DEL CORRISPETTIVO ECONOMICO:

Dato atto degli elaborati grafici prodotti dal tecnico asseverante, dott. Ing. Carlo Puggelli, ed integrati in data 25/10/2019 con prot. n. 60971, 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 dalla pubblica via.

Piano terra:

- Unità immobiliare ad destinazione terziaria (negozi e locali assimilabili - Gruppo T):
 - o S1 vano principale = $(1,65 + 1,80)/2 \times 5,25 = 9,05$ mq.;
- Parti condominiali:
 - o S2 portico = $(1,45 + 1,55)/2 \times 3,20 = 4,80$ mq.,
 - o S3 vano scala/ascensore = $1,65 \times 5,00 = 8,25$ mq.

Piano Primo:

- Unità immobiliare a destinazione abitativa (Gruppo R):
 - o S4 vano principale = $(1,65 + 1,80)/2 \times 5,25 = 9,05$ mq.,
 - o Sa4 terrazzo/loggia piano primo = $(1,45 + 1,55)/2 \times 3,20 = 4,80$ mq.,
- Parti condominiali:
 - o S5 vano scala/ascensore = $1,65 \times 5,00 = 8,25$ mq.

Piano Secondo:

- Unità immobiliare a destinazione abitativa (Gruppo R):
 - o S6 vano principale = $(1,65 + 1,80)/2 \times 5,25 = 9,05$ mq.,
 - o Sa6 terrazzo/loggia piano secondo = $(1,45 + 1,55)/2 \times 3,20 = 4,80$ mq.,
- Parti condominiali:
 - o S7 vano scala/ascensore = $1,65 \times 5,00 = 8,25$ mq.

S commerciale complessiva per l'unità immobiliare a destinazione terziaria (negozi e locali assimilabili - Gruppo T):

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

- la superficie delle parti condominiali, possa essere assimilata a quella di vani accessori a servizio indiretto, non comunicanti, e vada ridotta al 25%, da cui segue:
 $S2 + S3 = 4,80$ mq. + $8,25$ mq. $\times 25\% = 3,26$ mq.

La S commerciale complessiva risulta pari a: $9,05$ mq. + $3,26$ mq. = $12,31$ mq., arrotondata al metro quadrato = $12,00$ mq..

S commerciale complessiva per le n.2 uu.ii. a destinazione abitativa (Gruppo R):

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% da cui segue:
 $Sa4 + Sa6 = 4,80$ mq. $\times 2 \times 30\% = 2,88$ mq.,
- la superficie delle parti condominiali, possa essere assimilata a quella di vani accessori a servizio indiretto, non comunicanti, e vada ridotta al 25% da cui segue:
 $S5 + S7 = 8,25$ mq. $\times 2 \times 25\% = 4,12$ mq.

La S commerciale complessiva risulta pari a: $(9,05$ mq. $\times 2) + 2,88$ mq. + $4,12$ mq. = $25,10$ mq., arrotondata al metro quadrato = $25,00$ mq..

Considerando i valori medi di mercato reperibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona OMI E5 - Campi Bisenzio (ultimo semestre pubblicato: anno 2019-Semestre 1), si ritiene di prendere a riferimento i valori della quartazione stabilito per:

- destinazione "commerciale" - pari a € /mq. 850,00 (valore medio) da cui segue che il calcolo del valore corrispettivo per la concessione di deroga sia valutato in:
 $\text{€ } 850,00 \times 12,00 \text{ mq.} = \text{€ } 10.200,00$;
- destinazione "residenziale", poiché la zona OMI E5 non fornisce quotazioni per la destinazione "residenziale" si ritiene di applicare, per analogia, la quotazione stabilita per la destinazione residenziale nell'area limitrofa OMI R1 - "abitazioni civili" - assumendo un valore medio, pari a € /mq. 2.100,00, segue che il calcolo del valore corrispettivo per la concessione di deroga sia valutato in:
 $\text{€ } 2.100,00 \times 25,00 \text{ mq.} = \text{€ } 52.500,00$;

tenuto conto delle ultime relazioni di stima effettuate dall'Ufficio Edilizia Privata nei precedenti casi, 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:

$(10.200,00 + 52.500,00) € \times 25\% = 15.675,00 €$ da corrispondere ai fini dell'ottenimento della deroga.

In allegato documentazione dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (ultimo semestre pubblicato: anno 2019 - Semestre 1) valida al 3 Dicembre 2019 per la destinazione Commerciale e Residenziale

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: CAMPI BISENZIO

Località: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE PANTANO-FORNELLO- TRE VILLE



Codice di zona: E5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	1000	L	2	4,3	N

ENG

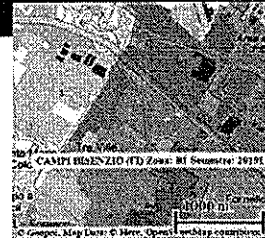

Spazio disponibile per annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: FIRENZE
 Comune: CAMPI BISENZIO
 Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE PANTANO-FORNELLO- TRE VILLE
 Codice zona: E5
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Capannoni industriali
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	700	1000	L	3	4,3	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Attenzione: Quotazioni non disponibili per

Provincia: FIRENZE

Comune: CAMPI BISENZIO

Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE PANTANO-FORNELLO- TRE VILLE


Tipologia: Residenziale

[Torna alla pagina di ricerca](#)

agenzia entrate delle Finanze
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato


Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
Provincia: FIRENZE
Comune: CAMPI BISENZIO
Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO
Codice zona: R1
Microzona: 0
Tipologia prevalente:
Destinazione:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1750	2450	L	7,1	9,9	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1900	L	5,1	7,5	N

[Stampa](#) [Legenda](#)



CONCLUSIONI:

Premesso che:

- la richiesta di deroga è stata presentata in data 19/02/2019 con prot.n. 10139 e successivamente integrata in data 25/10/2019 con prot.n. 60971;
- la stessa ha ottenuto in data 03.12.2019 il parere favorevole del Responsabile P.O. del Servizio Edilizia Privata il quale ha ritenuto che, trattandosi di allineamento edilizio rispetto ad un edificio già esistente lungo la via Val di Setta e Val Bisenzio, ricorrano evidenti e dimostrate ragioni tecniche a favore della stessa, come peraltro previsto nella disposizione dirigenziale V Settore del 17/06/2019 avente come oggetto: "Concessione di deroghe ex art. 42 e 43 delle Norme tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente-Direttive";
- in conclusione si ritiene che, sulla base delle verifiche progettuali, trattandosi di allineamento edilizio rispetto ad un edificio già esistente lungo la via Val di Setta e Val Bisenzio, ricorrano evidenti e dimostrate ragioni tecniche a favore della concessione della deroga e che la costruzione risulti compatibile sia con la sicurezza della circolazione che con l'esigenza di un equilibrato inserimento nel contesto, come richiede la norma di RUC;
- per quanto riguarda il corrispettivo da versare per la concessione della deroga, tenuto conto delle ultime relazioni di stima effettuate dall'Ufficio Edilizia Privata nei precedenti casi, 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, pertanto ne deriva un importo pari a:
 $(10.200,00 + 52.500,00) \text{ €} \times 25\% = 15.675,00 \text{ €}$ da corrispondere ai fini dell'ottenimento della deroga.

Campi Bisenzio, 17 dicembre 2019



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