Comune di Campi Bisenzio
(Città Metropolitana di Firenze)

ALLEGATO LETT. B/1)

Oggetto: Variante al RU finalizzata al Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e modifica zona "B" in zona "Br". Adozione ai sensi della L.R. 65/2014.

Relazione tecnica di stima per minor distanza dal confine di proprietà (art. 42 RUC) deroga della distanza dalla strada (art. 43 RUC) e servitù di accesso.

In data 22/09/2016, è stata presentata da Lidl Italia srl ed altri una proposta di piano attuativo contestualmente ad istanza di variante al RUC per " **Piano di recupero per ampliamento media struttura di vendita e modifica zona "B" in zona "Br"** " in Località Via Guinizzelli – Via Barberinese – Via Tosca Fiesoli. Con tale proposta viene regolamentata l'attività edilizia all'interno e all'esterno del perimetro del suddetto Piano di Recupero, comprensivo del relativo progetto preliminare delle opere di urbanizzazione.

Il progetto in esame prevede che l'edificio della media struttura di vendita sia a distanza inferiore dai confini di area pubblica, così come disciplinato dall'art. 42 delle N.T.A. del RUC vigente. Al comma terzo tuttavia le distanze dai confini inferiori a ml. 5 possono essere ammissibili in caso di esplicito accordo tra i confinanti, anche nel caso in cui la proprietà confinante sia pubblica o destinata a diventare tale secondo gli strumenti urbanistici vigenti. Pertanto occorre specifico accordo fra le proprietà confinanti, risultante da atto pubblico, per consentire l'edificazione ad una minore distanza dal confine.

In data 33268 del 23/06/2017, successivamente integrata in data 04/07/2016 prot. 35292, le proprietà interessate dalla distanza dai confini di area pubblica hanno presentato istanza volta alla definizione dell'accordo, unitamente a tavola che specifica le SUL interessate da detta distanza (tavola "Unica" denominata "Distanza dai Confini. Art. 42 e art. 43 del RUC"). Tale tavola è parte integrante della presente relazione di stima.

Tale richiesta è effettuata in virtù di:

- Art. 42 comma 3 delle NTA del RUC *"Potranno essere consentite distanze inferiori solo in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale sia comunque assicurato il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle pareti frontistanti"* e comma 5 *"Fatto salvo quanto prescritto per le distanze dalle strade, compresa la viabilità pedonale e ciclabile, le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano 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"*;
- Art. 43 comma 6 delle NTA del RUC *"(...) E' 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"*.

L'edificio in progetto, di cui al piano di recupero sopra indicato, è posto su aree di proprietà dei proponenti distinte al Catasto Terreni di detto Comune Campi Bisenzio, come sotto meglio specificato:

- foglio di mappa 19 - particella 916 sub 500, proprietà BALLERINI AUTO srl
- foglio di mappa 19 - particella 916 sub 502, proprietà BALLERINI AUTO srl
- foglio di mappa 19 - particella 916 sub 503, proprietà BALLERINI AUTO srl
- foglio di mappa 19 - particella 2138, proprietà LIDL ITALIA srl
- foglio di mappa 19 - particella 2051, proprietà CECCHERINI Vilma, SCONTINI Cristina, SCONTINI Roberta, TALANTI Fiorenza

Il Comune di Campi Bisenzio è proprietario di due aree confinanti con le predette proprietà, distinte al Catasto Terreni:

- foglio di mappa 19 - particella 2331, destinazione parcheggio pubblico
- foglio di mappa 19 - particella 1975, destinazione parte parcheggio pubblico e parte verde privato
- foglio di mappa 19 - particella 2097, destinazione strada
- foglio di mappa 19 - particella 1979, destinazione parte strada e parte verde pubblico.

Il progetto in esame prevede altresì che per le manovre di sbancamento (carico e scarico delle merci) si acceda da Via Guinizzelli penetrando in area pubblica per la quale è necessario regolamentare una servitù di passo, salvo eventuali autorizzazioni per passi carrabili, ecc.

Per quanto riguarda la deroga per la distanza dalla strada (art. 43 del RUC) si rileva dalla tavola allegata che la distanza di ml 5 dal bordo stradale (inteso come ciglio stradale e dunque comprensivo del marciapiede e/o individuazione a terra dello stesso con opportuna segnaletica) è rispettata, salvo la rampa di accesso che non rispetta tale distanza per 12 cm. Si dà atto che tale deroga alla distanza non compromette la sicurezza della circolazione né l'equilibrato inserimento nel contesto.

La presente relazione di stima è redatta secondo i criteri di cui alla decisione di G.C. n. 6 del 05/04/2011. Di seguito si riportano i conteggi delle superfici al fine di stabilire l'eventuale corrispettivo economico da richiedere per la concessione delle servitù anzidette, derogando dalla minor distanza dalla strada, come sopra evidenziato.

Si ritiene di considerare, ai fini della determinazione del corrispettivo economico, le porzioni di fabbricato ricadenti ricadenti a distanza inferiore a ml 5,00 dal confine di proprietà pubblica:

- porzione di edificio individuata nella tavola allegata quale AREA A di mq 78,52 a confine con il parcheggio pubblico Via Tosca Fiesoli/Via Guinizzelli;
- porzione di edificio individuata nella tavola allegata quale AREA B di mq 105,42 a confine con area pubblica lato Via Guinizzelli.

Adottando il criterio di stima della comparazione e considerando che non vi sono nella fattispecie coefficienti riduttivi di cui al DPR 138/98, si considerano interamente le SUL interessate dalla minore distanza dai confini.

Considerando i valori medi di mercato reperibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per "Campi Bisenzio – zona B1 semestre 20162" il valore di mercato oscilla tra un min. di € 1.600/mq ed un max di € 2.600/mq, viene preso a riferimento il valore medio di € 2.100/mq.

Pertanto:

SUL area A mq 78,52 * € 2.100 = € 164.892,00

SUL area B mq 105,42 *2.100 = € 221.382,00

Totale € 386.274

Si ritiene che la percentuale del 10% del valore di mercato stimato quale fattore per ottenere il corrispondente indennizzo da versare al Comune sia la più congrua, anche in relazione ad analoghe relazioni di stima in precedenza effettuate per la distanza dai confini di area pubblica. Ne deriva un importo pari a:

€ 386.274/100*10 = € **38.627,00 (trentottomilaseicentoventisette/00)** da corrispondere ai fini dell'ottenimeto delle servitù di costruzione a minor distanza del confine di area pubblica e ritenendo lo stesso importo assorbente della servitù di transito per le manovre di sbancamento (carico e scarico delle merci) da via Guinizzelli della media struttura di vendita, oltre alla deroga alla distanza dalla strada ex art. 43 RUC come sopra dettagliata.

Campi Bisenzio, 05 Luglio 2017

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