



COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Città Metropolitana di Firenze

Oggetto: Deroga alla distanza minima di edificio dalla strada pubblica via San Paolo ex art. 43 comma 6 N.T.A. del RUC.

Ubicazione unità immobiliare: Via San Paolo, 137-139 – Proprietà: Grassi Rita ed altri

Premesso che:

- in data 01.02.2016 con prot. n. 6403 è stata presentata dalla Sig.ra GRASSI Rita ed altri comproprietari istanza per l'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 L.R. 65/2014 e s.m.i. relativamente ad un fabbricato residenziale posto in via San Paolo nn.137-139 composto da piano terra e piano primo con autorimessa pertinenziale, ricadente nella zona "B" (zona residenziale da consolidare di cui all'art.116 del Ruc) con resede tergale ricadente in parte in zona B ed in parte all'interno del perimetro del Centro Storico del Capoluogo;
- l'ampliamento volumetrico riguarda la porzione iniziale del fabbricato per chi guarda dalla via pubblica San Paolo, si estende da terra a tetto ed è costituito, al piano terra, da locali destinati a rimesse ed al piano primo, da vani destinati a locale di sbratto;
- il lotto su cui insiste il fabbricato è individuato al Catasto Fabbricati al foglio 34 particella 132;
- l'intervento edilizio è relativo ad un immobile che ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico in quanto aree tutelate ai sensi dell'art. 142 co.1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, per il quale il tecnico progettista ha verificato preliminarmente che l'area oggetto dell'intervento edilizio rientra nei casi indicati al comma 2 dell'art. 142 ovvero che l'area oggetto dell'intervento edilizio alla data del 06.09.1985 era delimitata negli strumenti urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68, come zona territoriale omogenea A o B, pertanto non si rende necessaria l'autorizzazione paesaggistica;

Considerato che:

- in data 20/4/2017 con prot. n. 21772 è stata presentata dai proprietari dell'immobile in oggetto Sigg.ri Grassi Rita, Fabiola, Patrizia e Ipponi Maria specifica richiesta di ampliare il proprio fabbricato al di fuori della sagoma esistente non rispettando le distanze minime dal confine di proprietà dalla strada pubblica e pertanto di concedere deroga dal rispetto della distanza minima degli edifici dal bordo stradale che, prescritta dall'art. 43 del Regolamento Urbanistico, è stabilita in ml. 5,00 entro il perimetro dei centri abitati;
- tale richiesta è effettuata in virtù della possibilità data dallo stesso articolo al comma 6 secondo capoverso, che recita "*È inoltre facoltà del comune concedere deroghe*



COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Città Metropolitana di Firenze

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 proposito della suddetta richiesta di deroga, come evidenziato nella relazione tecnica in data 23.06.2017 allegata al presente atto sotto la lettera a) quale parte integrante e sostanziale, in merito alla sicurezza della circolazione stradale, l’Ufficio Mobilità e Traffico del Comune in data 25/10/2016 ha espresso parere favorevole per quanto di competenza, evidenziando che *"La minore distanza dalla strada di mt 5,00 di parte dell’edificio era già presente prima del 02.12.2004 e non influenza la circolazione stradale (il tratto in esame è senza sfondo)"*.

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;

Vista la citata relazione tecnica di stima in data 23.06.2017 del Direttore relativa alla quantificazione del corrispettivo economico, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A), dalla quale si evince che:

- le porzioni di fabbricato ricadenti all’interno della fascia di 5,00 ml dalla pubblica via sono le seguenti:

$$\begin{aligned} S1 \text{ vani a piano terra (rimessa)} &= ((3,17+1,86) \times 3,18)/2 + ((2,38+0,59) \times 4,32)/2 = \underline{\underline{14,42 \text{ mq}}} \\ S2 \text{ vani a piano primo (locale di sbrutto)} &= ((2,38+0,59) \times 4,32)/2 = \underline{\underline{6,42 \text{ mq}}} \end{aligned}$$

- adottando il criterio di stima della comparazione e considerando i comuni coefficienti riduttivi delle superfici accessorie rispetto alla superficie commerciale di vani di abitazione, secondo il DPR 138/98, si ritiene che alla superficie della rimessa, trattandosi appunto di superficie accessoria, debba essere applicato un coefficiente riduttivo del 50%. Da qui consegue che S commerciale totale è pari a 13,63 mq ($6,42 + 14,42 \times 50\% = 13,63 \text{ mq}$);
- considerando i valori medi di mercato reperibili dalla banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate per “Campi Bisenzio - B1 – capoluogo e zone centrali”, considerata l’epoca di realizzazione del fabbricato, può essere preso a riferimento un valore di € 1.975,00/mq;
- tenuto conto delle precedenti relazioni di stima effettuate dall’Ufficio Edilizia Privata, quali ad esempio quella ai fini della deliberazione C.C. n. 180 del 27.10.2016, si ritiene inoltre che sia congruo applicare una percentuale del 25% del valore di mercato stimato per ottenere il corrispondente indennizzo da versare al Comune;
- il corrispettivo economico da corrispondere ai fini della concessione della deroga viene pertanto complessivamente determinato in € 6.729,81 (seimilasettecentoventinove/81) da versare ad avvenuta esecutività del presente atto;



**COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Città Metropolitana di Firenze**

Ritenuto pertanto, alla luce di quanto sopra, di poter concedere nel caso in oggetto la deroga alla distanza minima dalla strada prevista dal comma 6 dell'art. 43 delle NTA del RUC;

IL CONSIGLIO COMUNALE

RITENUTO di recepire le argomentazioni riportate in premessa;

VISTO il D. Lgs 18.8.2000 n°267, e successive modifiche e integrazioni ed in particolare l'art. 42, c. 2 lett. b);

VISTO l'allegato parere relativo alla regolarità tecnica del provvedimento del Direttore del V Settore Ing. Passaniti, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;

D E L I B E R A

- 1) di autorizzare, ai sensi dell'art. 43, c. 6 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico, la deroga dal rispetto della distanza minima dal bordo stradale di via San Paolo relativamente all'edificio di proprietà dei Sigg.ri GRASSI Rita, Fabiola, Patrizia e IPPONI Maria, catastalmente individuato al foglio di mappa 34 particella 132 e posto in via San Paolo, 137-139, dietro versamento del corrispettivo di € 6.729,81;
 - 2) 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,

con votazione resa in forma palese, dichiara immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.