



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

Allegato A)

Settore V – Servizi tecnici/Valorizzazione del territorio

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

Relazione tecnica di stima

Trattasi di un fabbricato residenziale composto da piano terra ed al piano primo con autorimessa pertinenziale sito in via San Paolo nn.137-139, 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, e riportato al N.C.E.U. al Fg. 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 .

Per l’unità immobiliare è stata presentata richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell’art. 209 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii. per legittimare lo stato dei luoghi rilevato rispetto ai titoli rilasciati (permesso di esecuzione opere edilizie pratica n .2739 del 18.09.1961), opere eseguite abusivamente che hanno comportato un incremento dei parametri urbanistici ed edilizi (SUL, Volume, SC,SP).

L’ampliamento volumetrico costituisce la porzione iniziale del fabbricato per chi guarda dalla via pubblica San Paolo, si estende da terra a tetto ed è costituito a piano terra da locali destinati a rimesse ed al piano primo da vani destinati a locale di sbratto .
Secondo il vigente Regolamento Urbanistico il suddetto lotto è classificato zona B - residenziale da consolidare, al Catasto Fabbricati è individuato al foglio 34 particella 132.

In data 20.04.2017 con prot. n. 21772 è stata richiesta da parte dei sigg. Grassi Rita, Grassi Fabiola, Grassi Patrizia e Ipponi Maria, la possibilità di ampliare il proprio fabbricato al di fuori della sagoma esistente non rispettando le distanze minime di 5,00 ml dal confine di proprietà dalla strada pubblica.

Tale richiesta è effettuata in virtù della possibilità data dall’art.43 comma 6 delle NTA 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”.

Di seguito si riportano i conteggi delle superfici al fine stabilire l'eventuale corrispettivo economico da richiedere ai fini della concessione della suddetta deroga.

Detto conteggio considera esclusivamente le porzioni di fabbricato ricadenti all'interno della fascia di 5,00 ml dalla pubblica via.

$$S1 \text{ vani a piano terra (rimessa)} = ((3,17+1,86) \times 3,18)/2 + ((2,38+0,59) \times 4,32)/2 = \underline{\underline{14,42 \text{ mq}}}$$

$$S2 \text{ vani a piano primo (locale di sbrutto)} = ((2,38+0,59) \times 4,32)/2 = \underline{\underline{6,42 \text{ mq}}}$$

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 la superficie delle rimesse vada ridotta al 50%.

$$S \text{ commerciale} = 6,42 + 14,42 \times 50\% = 13,63 \text{ mq}$$

Considerando i valori medi di mercato reperibili dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per "Campi Bisenzio - zona B1 – capoluogo e zone centrali", considerata l'epoca di realizzazione del fabbricato, possa essere preso a riferimento un valore di € 1.975,00/mq.

Calcolo del valore corrispettivo per la concessione di deroga

$$\text{€ } 1.975,00/\text{mq} \times 13,63 = \text{€ } 26.919,25$$

Tenuto conto della relazione di stima effettuata dall'Ufficio ai fini della delibera C.C. n. 180 del 27.10.2016 e considerato che l'ampliamento volumetrico qui in esame non rispetta la distanza della via pubblica, si ritiene che la percentuale del 25% del valore di mercato stimato quale fattore per ottenere il corrispondente indennizzo da versare al Comune sia la più congrua. Ne deriva un importo pari a:

$$\text{€ } 26.919,25 \times 25\% = \underline{\underline{\text{€ } 6.729,81}}$$
 da corrispondere ai fini dell'ottenimento della deroga.

Campi Bisenzio, 23 giugno 2017



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