

P.U.A. 7.1 "I CAPPUCCINI"

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

(Di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter), del DPR 380/01 e Delibera N. 16 - 9/03/2018 del C.C. di Empoli)

Premesso che

- il DPR 380/01 alla lettera all'Art. 16 Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire definisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: (omissis) e che al comma 4 d/ter del medesimo Art.16 stabilisce la valutazione del maggior valore dell'area in presenza di Variante allo0 strumento Urbanistico : "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
- La Legge n. 43/2016 della regione Toscana, allo scopo di recepire la norma di principio statale, ha modificato l'art. 184 della LR 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio" con l'inserimento di un comma 5bis, stabilendo quanto segue: "Con la deliberazione di cui al comma 5, vengono definite altresì le modalità di attuazione delle disposizioni introdotte con l'articolo 16, comma 4, lettera d ter), del DPR 380/200"
- La Deliberazione regionale di cui al comma 5 citata dal 5 bis non è stata ad oggi ancora emanata e pertanto in attuazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis, del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa della deliberazione regionale, nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell'articolo 14 del citato DPR 380/2001, è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di costruzione, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe.
- Per la definizione dell'ambito di applicazione, la Regione Toscana, ha provveduto a formulare, in data 5 dicembre 2016, una nota interpretativa, chiarendo che il contributo straordinario debba applicarsi agli interventi edilizi in deroga, ai sensi dell'art. 140, comma 4 e 5 della LRT 65/2014, nonché agli interventi subordinati all'approvazione di varianti urbanistiche di contenuto puntuale o di ambito territoriale localizzato;

Tenuto conto

- Dei criteri per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d/ter), del DPR 380/01 enunciati dalla Delibera N. 16 - 9/03/2018 del C.C. di Empoli
- Che le modalità di calcolo del Contributo Straordinario sono meglio specificate nell'allegato B, che costituisce parte integrante e sostanziale della medesima deliberazione;

Rilevato che

- la Variante relativa al PUA 7.1 consiste in una diversa distribuzione dell'edificato che si espande anche in parte dell'area destinata di massima ad occupare il verde attrezzato pubblico e di conseguenza porta ad una nuova conformazione delle aree sempre destinate a verde pubblico in ottemperanza a quanto prescritto dalla Scheda Norma Art.6 comma d); una suddivisione più puntuale del Verde pubblico suddividendolo in Verde Pubblico (Urbanizzazione Primaria) e Verde di Quartiere (Urbanizzazione secondaria) ; una lieve riduzione della quantità del verde pubblico attrezzato (indicato nel grafico di RUC come VA posta a sud-ovest rispetto al comparto . Pertanto la Variante comporta la variazione in diminuzione del DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO riguardante il solo Verde Pubblico:

| | SCHEDA NORMA VIGENTE | SCHEDA NORMA VARIANTE |
|---|---|---|
| Superficie territoriale St | Mq. 20.745 ⁽¹⁾ | Mq.28.881,73 |
| Strade e piazze | Come da progetto di RUC. | Mq. 1.797,66 + 768,57 |
| Parcheggi pubblici (residenza) | 6,0 mq ogni 30 mq Sul Mq.998,00 | Mq. 1.323,51 |
| Parcheggi pubblici (altre destinazioni) | 80% Sul Mq. 304,00 | |
| Verde pubblico (residenza) | 15,00 mq ogni 30 mq Sul Mq. 2.495,00 | Mq. 3.569,55 |
| Verde Attrezzato Pubblico | Mq. 8.348,00 | Verde di Quartiere Mq. 4.988,51 Piste ciclabili Mq. 609,75 |
| | Totale Verde Pubblico Mq. 10.843,00 | Totale Verde Pubblico Mq.9.547,68 |

- **La variante non comporta alcuna variazione dei PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

La seguente tabella attesta come non vi siano differenze di capacità edificatoria tra quanto proposto in variante e quanto prescritto appunto dalla scheda Norma vigente:

| | SCHEDA NORMA VIGENTE | SCHEDA NORMA VARIANTE |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Superficie utile lorda totale Sul | 5370 mq | 5.370 mq |
| Sul residenziale | 3890 mq | 3.890 mq |
| Sul residenziale Convenzionata | 1100 mq | 1.100 mq |
| Sul (commerciale) | 380 mq | 380 mq |
| Rapporto di copertura fondiario Rc | 0,35 | 0,35 |
| Altezza massima | 10,50 m | 10,50 m |
| Numero massimo di piani fuori terra | N° 3 | N° 3 |

Si conclude pertanto

- Che in conformità di quanto prescritto all'art. 16, comma 4, lettera d ter), del DPR 380/01 e dalla Delibera N. 16 - 9/03/2018 del C.C. di Empoli, avremo che l'incremento di valore dell'area (IV) sarà:

$$IV = V_{mf} - V_{mi} - C = 0$$

- Non verificandosi alcuna variazione per quanto riguarda la SUL **non si prefigura alcun incremento di valore dell'area** e pertanto il Soggetto Attuatore del PUA 7.1 non è soggetto alla corresponsione al Comune di Empoli del Contributo straordinario in oggetto.

-

Firenze Ottobre 2018

Il Tecnico Arch. Leonardo Bonini
