

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
