



Comune di Radicofani

Provincia di Siena



Via R.Magi, 59 – C.A.P. 53040 – Tel 0578 55905 – Fax 0578 55930

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

**N. 46 in data 04/10/2017**

**Oggetto: Integrazione Regolamento edilizio (art. 110 ) "ammissibilità interventi su accessori secondari separati da corpo di fabbricati principale, ma nelle immediate vicinanze e funzionalmente collegati ad una unità abitativa"**

### Publicazione

L'anno duemiladiciassette addì quattro del mese di ottobre alle ore 21.00 nella Residenza Municipale, per riunione del Consiglio Comunale in sessione Straordinaria, seduta pubblica di prima convocazione.

Eseguito l'appello, risultano:

		Presenti	Assenti
Anselmi Valerio	Consigliere	X	
Cabiddu Marica	Consigliere	X	
Ceconci Fausto	Consigliere	X	
Costa Giovanni	Consigliere	X	
Ficola Alessandro	Consigliere		X
Meloni Cristina	Consigliere	X	
Meloni Giacomo	Consigliere	X	
Rappuoli Ledo	Consigliere		X
Rossetti Matteo	Consigliere	X	
Zaccari Gregorio	Consigliere	X	

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione

- E' stata pubblicata all'albo pretorio on line del comune accessibile al pubblico il

e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi come prescritto dall'articolo 124, del D.Lgs. n.267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Luigi Frallicciardi

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs.n.267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Luigi Frallicciardi

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott. Luigi Frallicciardi..

Il Sig. Francesco Fabbrizzi nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza stante il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Il Presente atto viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO

Sig. Francesco Fabbrizzi

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Luigi Frallicciardi

Alle ore 22.20 rientrano in aula il Sindaco ed i consiglieri Costa e Meloni Giacomo.

Il sindaco, riassunta la presidenza della seduta, passa ad illustrare il successivo punto all'ordine del giorno, relativo ad una integrazione del vigente regolamento edilizio, volto a disciplinare le c.d. dependance di immobili non a destinazione agricola e cede la parola al responsabile dell'UTC affinché dettagli gli aspetti tecnici.

Il geom. Nocchi riferisce che l'esigenza è legata al fatto che il vigente regolamento non disciplina queste fattispecie; con la norma che si va ad introdurre si prevede la possibilità di realizzare nelle dependance bagno e camere da letto, ma non si possono realizzare locali adibiti a cucina. In più è prevista la stipula di atto unilaterale d'obbligo che preclude la possibilità che la dependance possa essere oggetto di alienazione autonoma.

Il consigliere Costa chiede come tale aspetto si ripercuote ai fini fiscali.

Il responsabile UTC risponde che si va ad aumentare la rendita dell'unità principale, ma non si configura come autonoma unità immobiliare.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto il Regolamento Edilizio unificato dei cinque Comuni facente parte del Parco Artistico e Naturale della Val d'Orcia approvato con delibera di Consiglio comunale n.6 del 8/1/2011;

Premesso che si rende necessario definire meglio gli interventi ammissibili e le loro destinazioni d'uso nei locali accessori denominati "dependance", locali abitabili, separati dal un corpo di fabbricato principale, ma funzionalmente collegati ad una unità abitativa poco distante e facente parte dell'unico resede;

che tale specifica ed integrativa norma va a compensare aspetti di genericità individuati nell'attuale normativa com.le, ma anche nella dottrina giurisprudenziale e disposizioni normative regionale e nazionale;

che a tale riguardo, per chiarezza e per non incorrere in una interpretazione restrittiva e non fondata su principi giuridici consolidati o nell'altro caso permissivo ma non riscontrabile ad una norma comunale, vi è la necessità di inquadrare e definire meglio gli interventi riguardanti l'utilizzo dei volumi secondari a servizio dell'unità abitativa principale e che non necessariamente devono costituire una nuova unità abitativa;

fermo rimanendo l'efficacia della normativa rappresentata dal Regolamento Urbanistico nella quale si precisa e si stabilisce che in territorio aperto, "*Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola*", l'aumento di unità abitativa è consentito solo attraverso la presentazione di un Piano di Recupero;

preso atto che la realizzazione su accessori secondari di sole camere da letto e relativi servizi, senza quindi cucina e soggiorno esclude che l'unità immobiliare possa caratterizzarsi quale unità abitativa autonoma da quella del fabbricato principale, poichè il mero accesso autonomo ad una struttura non può, di per se, essere elemento sufficiente a garantire l'autonoma funzione dell'abitare;

Visto la proposta di modifica evidenziata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Radicofani;

Richiamate le motivazioni sopra indicate e la propria competenza a deliberare ai sensi dell'art.42 del D.Lvo 267 del 2000;

**Visto** lo Statuto Comunale;

**Acquisito** il parere di regolarità contabile reso ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 267/2000;

**Visto** il D.Lgs. 18.08.2000 n.267 *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali* con s.m., ed in particolare l'art.48;

A voti resi nelle forme di legge aventi il seguente esito:

**favorevoli 7, contrari 0, astenuti 2( Cabiddu, Costa)**

#### **DELIBERA**

- Di richiamare le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente deliberato;
- di approvare il testo del nuovo articolo n.110 del Regolamento edilizio unificato il cui testo viene di seguito integralmente riportato
- **art. 110 –Dependance e utilizzo di volumi secondari per uso abitativo**
- ***“fermo rimanendo le disposizioni indicate nel Regolamento Urbanistico comunale vigente che individua specifici interventi edilizi in relazione alle caratteristiche e alla categoria del fabbricato è consentito realizzare nelle “dependance” locali da destinare a camera da letto e locali w.c. su piccoli fabbricati e/o accessori secondari a condizione che quest’ultimi siano nelle immediate vicinanze del fabbricato principale e nella resede dello stesso e che gli impianti elettrici, idrici, di riscaldamento siano realizzati a livello centralizzato. E’ obbligatorio che all’interno del locale secondario sia realizzato almeno un w.c. Dovrà obbligatoriamente essere sottoscritto un atto unilaterale d’obbligo o di sottomissione da parte del richiedente al permesso a costruire (strumento che forma parte integrante del provvedimento amministrativo che si va ad adottare) nel quale si obblighi a non costituire oltre che utilizzare l’accessorio secondario o parte di esso una unità abitativa autonoma e staccata da quella principale e a non vendere separatamente le due unità immobiliari in quanto parte di un’unica unità abitativa”.***
- Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134 comma 4 del D.Lvo n.267 del 2000 , con distinta e separata votazione resa con lo stesso esito della principale.