



COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA  
PROVINCIA DI SIENA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 33 del 12.08.2009

Oggetto: L.R. 8 maggio 2009, n. 24. Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Determinazioni ed indirizzi.

L'anno **duemilanove**, addì **12** del mese di **Agosto** alle ore **18.00** nella Residenza Municipale, adunatosi il Consiglio Comunale in prima convocazione, previa trasmissione degli inviti nei termini di legge, sono intervenuti i Signori:

		Presenti	Assenti
1) Savelli Fabio	Sindaco	X	
2) Giubbilei Daniele	Consigliere	X	
3) Simonetti Giuliano	Consigliere	X	
4) Rustici Cinzia	Consigliere	X	
5) Rossi Alice	Consigliere	X	
6) Rossi Fabio	Consigliere	X	
7) Dinetti Arturo	Consigliere		X
8) Barni Alessandro	Consigliere	X	
9) Rovetini Federico	Consigliere	X	
10) Barni Francesco	Consigliere	X	
11) Guasconi Simone	Consigliere	X	
12) Ferretti Riccardo	Consigliere		X
13) Ceretti Flavia Stefania	Consigliere	X	
		11	2

E' presente l'assessore non consigliere Vagaggini Marco.  
E' presente l'assessore non consigliere Valenti Andrea.  
Non è presente l'assessore non consigliere Franchetti Antonio.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott. Giulio Nardi.

Il Dott. Savelli Fabio, in qualità di Sindaco, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta e invita i Sig.ri Consiglieri a discutere sull'argomento in oggetto.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO  
f.to Dott. Fabio Savelli

SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Dott. Giulio Nardi

Attestato di pubblicazione.

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

E' stata affissa a questo Albo Pretorio il 11 SET 2009 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi, come prescritto dall'articolo n. 124 D.Lgs. 267/2000 (Tuel).

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

il 11 SET 2009



SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Giulio Nardi

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, DLgs. 267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, c. 3, D.Lgs. 267/2000);

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Dott. Giulio Nardi

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta dal responsabile dell'Area Tecnica Settore Gestione del Territorio Geom. Stefano Pecci relativa a: *"L.R. 8 maggio 2009, n. 24. Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Determinazioni ed indirizzi."*

Visto il parere favorevole di cui all'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

UDITI gli interventi, come riportati nell'elaborato allegato alla presente in forma integrante e sostanziale;

Messa ai voti la proposta con il seguente risultato:

presenti	n. 11
votanti	n. 11
favorevoli	n. 11
contrari	n. 0
astenuto	n. 0

all'unanimità

## DELIBERA

1) di approvare la proposta di deliberazione avente per oggetto: *"L.R. 8 maggio 2009, n. 24. Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Determinazioni ed indirizzi."* presentata dal Geom. Stefano Pecci in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica Gestione del Territorio nel testo allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale, facendo proprio il dispositivo della medesima proposta;



*Comune di  
Castiglione d'Orcia*

*(Provincia di Siena)*

*Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia*

- Area Gestione del Territorio •



**Al Consiglio Comunale**  
**Sede**

**Oggetto: L.R. 8 maggio 2009, n. 24 - Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Determinazioni ed indirizzi.**

**Vista** la legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", pubblicata sul BURT n°17 de l 13.5.2009, le cui misure incentivanti l'attività edilizia sul territorio regionale della Toscana sono già esigibili dagli aventi titolo;

**Preso atto che** la predetta legge è stata approvata dal Consiglio Regionale sulla scorta di un protocollo d'intesa tra Regione Toscana e l'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI), l'Unione nazionale comuni comunità enti montani (UNCEN) e l'Unione delle province d'Italia (UPI) della Toscana del 22 aprile 2009, quindi condivisa tra i soggetti titolati alla gestione degli assetti urbanistico-territoriali;

**Rilevato che** dette misure intervengono direttamente sulle potenzialità di trasformazione di fabbricati ad uso abitativo esistenti ancorché per un periodo limitato, al fine di consentire ampliamenti una tantum sotto forma di interventi straordinari di ampliamento (art.3) o di interventi straordinari di demolizione e ricostruzione (art.4), rispettivamente in aree dove sono consentiti la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici ulteriori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici o gli interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere f), g) o h) della l.r. 1/2005 ed in aree dove sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 78, comma 1, lettera h) della l.r. 1/2005, o gli interventi di cui al medesimo comma 1, lettera f);

**Dato atto che** la legge approvata dalla Regione Toscana apre ad alcuni spunti interpretativi meritevoli di approfondimento e condivisione con l'organo comunale competente in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica;

**Dato atto che** gli argomenti di seguito riportati sono stati oggetto di approfondimenti durante un convegno al quale ha partecipato in qualità di relatore un rappresentante delle strutture tecniche della Regione Toscana, che ha fornito il proprio apporto formativo e interpretativo;

**Rilevato che** i punti che necessitano di ottenere un indirizzo sono i seguenti, con a fianco riportate le valutazioni che si sottopongono all'esame del Consiglio Comunale:

L'art.2 c.1 definisce edifici abitativi quegli immobili con destinazione d'uso residenziale, specificando inoltre che vi sono ricompresi gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola; deruralizzati).

***Indirizzi e valutazioni***

***Ciò significa che le forme incentivanti sono consentite per gli immobili deruralizzati ma che sono escluse per gli immobili che mantengono la destinazione d'uso a fini agricoli con funzioni diverse dalla residenza, quali gli agriturismi.***

Pagina 1 di 5



Il Consiglio Comunale ha dato avvio al procedimento per la formazione del Primo Regolamento Urbanistico. Per informazioni consultare il sito internet [www.comune.castiglionedorcia.siena.it](http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it)

Comune di Castiglione d'Orcia (Siena) viale Marconi 11/a c.a.p. 53023  
Tel. 0577 884035 Fax 0577 887490  
[www.comune.castiglionedorcia.siena.it](http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it)  
E-mail – [stefano.pecci@comune.castiglionedorcia.siena.it](mailto:stefano.pecci@comune.castiglionedorcia.siena.it)  
[isa.rossi@comune.castiglionedorcia.siena.it](mailto:isa.rossi@comune.castiglionedorcia.siena.it)  
[francesca.fontani@comune.castiglionedorcia.siena.it](mailto:francesca.fontani@comune.castiglionedorcia.siena.it)  
Orario di apertura al Pubblico: Lunedì-Venerdì: 09-13 Mercoledì: 15.30-17.30

---

L'art.2 c.1 stabilisce che per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra.

La definizione deve essere applicata anche alla luce dei contenuti del c.2 dell'art.146 della L.R.n°1 del 03.01.2005, dove è stabilito che lo spessore delle murature esterne superiore ai 30 centimetri non è computato ai fini della determinazione delle trasformazioni

***Il metodo di calcolo della superficie utile lorda, quindi scomputando gli spessori delle murature eccedenti i 30 cm., dovrà essere applicato sia in fase di rilievo dell'immobile esistente sia nelle determinazioni sullo stato di progetto.***

---

L'art. 3 c.1 stabilisce che l'ampliamento è consentito in riferimento a ciascuna unità immobiliare, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di settanta metri quadrati di superficie utile lorda

***In caso di più unità immobiliare l'ampliamento massimo fino a 70 mq. dovrà essere ripartito in proporzione alla Superficie Utile Lorda delle singole unità immobiliari, salvo diverso accordo sottoscritto tra le parti***

---

L'art. 3 c.1 stabilisce che gli ampliamenti possono essere realizzati solo su edifici abitativi.

L'art. 4 c.3 stabilisce che gli interventi di ampliamento nei casi di demolizione e ricostruzione possono essere realizzati anche su edifici all'interno dei quali siano presenti porzioni aventi destinazioni d'uso diverse e compatibili con la destinazione d'uso abitativa nella misura comunque non superiore al 25 per cento della superficie utile lorda complessiva dell'edificio medesimo.

***La lettura combinata dei due articoli consente di stabilire che qualora il fabbricato contenga porzioni aventi destinazione d'uso diverse da quella abitativa non è possibile applicare la misura incentivante di cui all'art.3.***

***Preme sottolineare che sono considerati come facenti parte dell'unità abitativa anche i garage pertinenziali, le cantine, ricoveri legname e più in generale tutte le pertinenze non suscettibili di autonoma utilizzazione, che saranno pertanto considerate per la determinazione della Superficie Utile Lorda esistente nonché per la determinazione degli ampliamenti ammissibili, ancorché fisicamente separati dal volume principale.***

---

L'art.3 c.1 definisce che gli immobili per i quali è consentito l'ampliamento una tantum devono essere della tipologia monofamiliare o bifamiliare

***Le tipologie cui la norma si riferisce possono essere individuate sia in fabbricati isolati sia in fabbricati a schiera; in quest'ultimo caso però la tipologia dovrà essere identificata nella porzione del fabbricato autonoma per caratteristiche strutturali e/o condominali.***

---

L'art.3 c.3 stabilisce che gli immobili collocati fuori dai centri abitati suscettibili di usufruire della misura di ampliamento prevista devono essere dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa

***E' necessario quindi che preventivamente al deposito della DIA si verifichi l'esistenza di un impianto di trattamento regolarmente autorizzato; in mancanza non sarà possibile accettare la DIA prima della realizzazione ed autorizzazione dell'impianto di trattamento nel rispetto della normativa vigente***



---

L'art.3 c.3 stabilisce che gli interventi di ampliamento devono essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano un indice di prestazione energetica, definito dal decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192

***E' necessario chiarire che questa condizione sarà osservata solo nel caso in cui gli ampliamenti siano soggetti alla disciplina richiamata, escludendo pertanto i manufatti che non necessitano di impianti energeticamente esigenti (ad esempio legnaie)***

---

Gli artt. 3-c.3 e 4-c.5 stabiliscono che gli immobili che possono usufruire delle misure incentivanti devono essere collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni

***Al fine di semplificare l'applicazione della norma si dà atto che le pericolosità richiamate sono state cartografate alle tavole G.10-1,2,3,4 del Piano Strutturale approvato***

---

L'art. 5 c.2 stabilisce che gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati su edifici che risultino eseguiti in senza o in difformità dal titolo abilitativo

***E' necessario chiarire che, in via interpretativa, non sono suscettibili di interventi sulla base della norma straordinaria anche quei fabbricati oggetto di variazioni essenziali; gli immobili sui quali sono stati realizzati gli interventi abusivi richiamati potranno usufruire dei benefici della legge speciale sono a seguito dell'eventuale rilascio dei titoli edilizi in sanatoria ove ricorrano le condizioni di ammissibilità***

---

L'art. 5 c.2 stabilisce che gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati su edifici collocati all'interno delle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968 o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali

***Al fine di semplificare l'applicazione della norma si dà atto che le zone richiamate sono state definite dal Comune all'interno del Piano Regolatore Generale "Zone CS" (art.55 NTA) e dal Piano Strutturale "Tessuti Storici" (Tavole PS-6.1 e PS-6.2)***

---

L'art. 5 c.2 stabilisce che gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati su edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali

***Al fine di semplificare l'applicazione della norma si dà atto che il Comune di Castiglione d'Orcia ha operato questa classificazione attraverso i seguenti strumenti:***

- ***Schedatura immobili di cui alla L.R.N°59/80;***
- ***Piano Strutturale, con l'individuazione dei BSA di cui agli artt.44.01 e 44.04 delle Norme Tecniche di Attuazione come cartografati alle tavole PS2.1,2,3,4***

---

L'art. 5 c.2 stabilisce che gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati su edifici collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali o regionali

***Al fine di semplificare l'applicazione della norma si dà atto che i territori ricompresi all'interno di riserve sono perimetrali alle tavole PS 1.1 e PS 1.2 (riserve naturali di "Ripa d'Orcia" e di "Lucciolabella")***

---

L'art. 5 c.2 stabilisce che gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati su edifici collocati all'interno di aree per le quali gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali prevedano l'adozione e approvazione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 65 della l.r. 1/2005

***E' necessario chiarire che la norma tutela ambiti per i quali la pianificazione comunale deve ancora effettuare valutazioni ed assumere decisioni di dettaglio; sono esclusi pertanto dall'inapplicabilità quei fabbricati collocati all'interno di aree dove sono già stati approvati i piani attuativi, ai quali si dovrà fare riferimento per i parametri urbanistici non derogati dalla misura straordinaria***

---

Gli artt.3-c. 3 e 4-c-5 stabiliscono che gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati

***Dalla lettura della norma si deduce che la misura straordinaria, oltre a derogare all'indice di fabbricabilità generale (attribuendo un ampliamento una tantum) consente la deroga anche di quei parametri non espressamente richiamati, come a titolo esemplificativo le altezze minime, che nei casi di applicabilità dell'ampliamento saranno quindi derogati***

---

**Preso infine atto che** per quanto ai punti precedenti è necessario dare atto dell'entrata in vigore della L.R.n°24 del 08.05.2009 e contestualmente definire alcuni indirizzi operativi e procedurali di dettaglio per interventi di ampliamento volumetrico straordinario, per i quali si applicheranno gli importi unitari già in vigore in merito alla determinazione dei Contributi di cui al Titolo VII Capo I della L.R.n°1 del 03.01.2005, salvo i casi di esenzione espressamente disciplinati all'art.124 della medesima legge regionale;

Tutto ciò premesso

## **PROPONE DI DELIBERARE**

- 1) di approvare le premesse che si intendono integralmente trascritte nel presente dispositivo;**
- 2) di prendere atto dell'entrata in vigore della L.R.n°24 del 08.05.2009 avente per oggetto Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio;**
- 3) di dato atto che gli indirizzi e valutazioni riportati nelle premesse non esauriscono le condizioni di ammissibilità alle misure straordinarie contenute nella L.R.n°24/09, che rimane quindi il fondamentale riferimento per le verifiche di assentibilità e legittimità;**
- 4) di dare mandato al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio:**
  - a) in riferimento alle disposizioni contenute all'art. 6 della L.R.n°24/09 in relazione alla immodificabilità della destinazione d'uso e del numero degli alloggi sui quali vengano realizzati gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 per**

Pagina 4 di 5



Il Consiglio Comunale ha dato avvio al procedimento per la formazione del Primo Regolamento Urbanistico. Per informazioni consultare il sito internet [www.comune.castiglionedorcia.siena.it](http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it)

Comune di Castiglione d'Orcia (Siena) viale Marconi 11/a c.a.p. 53023  
Tel. 0577 884035 Fax 0577 887490  
[www.comune.castiglionedorcia.siena.it](http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it)  
E-mail – [stefano.pecci@comune.castiglionedorcia.siena.it](mailto:stefano.pecci@comune.castiglionedorcia.siena.it)  
[isa.rossi@comune.castiglionedorcia.siena.it](mailto:isa.rossi@comune.castiglionedorcia.siena.it)  
[francesca.fontani@comune.castiglionedorcia.siena.it](mailto:francesca.fontani@comune.castiglionedorcia.siena.it)  
Orario di apertura al Pubblico: Lunedì-Venerdì: 09-13 Mercoledì: 15.30-17.30

almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 86, comma 1 della l.r. 1/2005, di istituire il "**REGISTRO DEGLI IMMOBILI L.R.24/09**", che dovrà contenere i dati essenziali utili alla futura identificazione di detti immobili;

b) di predisporre apposita modulistica per la presentazione delle denunce di inizio attività anche per le asseverazioni specifiche richieste per l'applicazione della L.R.24/09;

c) di rilasciare ai titolari delle denunce di inizio attività presentate sulla base della legge straordinaria apposite prese d'atto a seguito dell'esito positivo delle verifiche istruttorie, alla stregua delle denunce di inizio attività a contenuto ordinario;

5) di pubblicare la presente sul sito internet del Comune di Castiglione d'Orcia [www.comune.castiglionedorcia.siena.it](http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it).

Castiglione d'Orcia, lì 07.08.2009

Il Responsabile dell'Area Gestione del Territorio  
Geom. Stefano Pecci



Il Consiglio Comunale ha dato avvio al procedimento per la formazione del Primo Regolamento Urbanistico. Per informazioni consultare il sito internet [www.comune.castiglionedorcia.siena.it](http://www.comune.castiglionedorcia.siena.it)