



COMUNE DI ALCAMO
Provincia di Trapani
III^ COMMISSIONE CONSILIARE
Urbanistica – Lavori Pubblici

Verbale n. 132 del 16/10/2014

L'anno duemilaquattordici giorno 7 (sette) mese di ottobre 2014 dalle ore 09.30 in poi, regolarmente convocata, si è riunita presso la Sala Giunta del Comune, la 3° Commissione Consiliare per la trattazione del seguente O.d.g.:

- **Situazione adempimenti di cui all'art. 31. Convocati Sindaco, Arch. C. Bertolino. Dr Regina e Assessore V. Coppola.**
- **Varie ed eventuali**

COGNOME E NOME		PRESENZA	entrata	uscita
ALLEGRO ANNA	PRESIDENTE	SI	10.30	12.30
DARA FRANCESCO	V/PRESIDENTE	SI	10.40	12.30
NICOLOSI ANTONIO	Componente	SI	10.30	11.30
FERRARELLA FRANCESCO	Componente	SI	10.30	12.30
INTRAVAIA GAETANO	Componente	SI	10.30	12.30
RUISI MAURO	Componente	SI	10.30	12.30
CALDARELLA IGNAZIO	Componente	SI	10.30	12.30

Il Presidente Allegro constatata la regolarità dell'incontro e la sussistenza del numero legale apre i lavori alle ore 10.30.

Sono presenti il Sindaco, l'Assessore Coppola, l'Arch. Bertolino e il Dr. Regina.

Il Presidente da la parola all'Assessore Coppola, che vuole informare la Commissione di quello che sta facendo il Settore Urbanistica per quanto riguarda il PRG e informa che con

delibera di giunta è stato individuato il personale che farà parte dell'Ufficio di Piano e che sono stati individuati i locali in cui si determineranno i lavori. L'Ufficio di Piano collaborerà con il Circes.

Per quanto riguarda il SITR, è stato messo on line in fase sperimentale e sarà presentato giovedì prossimo. Nel giro di pochi giorni sarà consultabile e stampabile. Il SITR potrebbe diventare il centro motore dell'intero comune. Dal programma on line si potrà accedere ad una serie di dati. L'archivio sarà informatizzato e si adeguerà alle reali esigenze di oggi. Tutti i progetti che saranno presentati all'urbanistica dovranno essere prodotti in pdf, in modo tale da essere inseriti nel programma on line ed essere accessibili.

Il cons. Nicolosi chiede se il personale che farà parte dell'Ufficio di Piano è comunale.

L'Assessore Coppola risponde che è stato utilizzato personale comunale, ed esiste una delibera consultabile per verificarne la veridicità.

Il Cons. Dara chiede se sono stati affidati incarichi ad esterni per la figura di geologo con bando o altro.

L'Arch. Bertolino risponde che per l'affidamento degli incarichi esterni si sta redigendo il disciplinare e che l'assegnazione avverrà, in funzione dell'importo del compenso, con procedura ad evidenza pubblica nel rispetto delle norme stabilite dal Codice degli Appalti.

Il Presidente Allegro ringrazia l'assessore Coppola per le informazioni che ha dato alla commissione e passa all'argomento oggi in oggetto. Vuole capire come devolgerà la situazione degli immobili acquisiti al patrimonio comunale e cosa è successo negli ultimi mesi.

L'ass. Coppola fa un sunto di quanto è accaduto sino ad oggi. La delibera di consiglio comunale nasce per evitare che alcuni immobili acquisiti al patrimonio comunale potessero essere demoliti, vista la nota di sollecito trasmessa dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente che invitava il comune a verificare tutti gli adempimenti sanzionatori effettuati in merito agli abusi edilizi accertati e all'obbligo di adottare i provvedimenti repressivi, in base alla circolare n.3/2011. Molte di queste costruzioni si trovano in aree, dove già esistono altre case (costruite) realizzate con relative concessioni edilizie rilasciate dal comune. Il cittadino entro 60 giorni poteva presentare e chiedere il riconoscimento di avere diritto di abitazione. Molti non hanno appreso che i termini sono scaduti e comunque pochi hanno i requisiti richiesti dalla legge.

Il cons. Caldarella chiede quali sono stati i criteri adottati per stabilire i requisiti necessari.

L'arch. Bertolino dice che si è fatto riferimento alle normative vigenti, all'art. 4 della L.R. 17/1994 e art. 7 della L. 47/85.

Il cons. Caldarella, riferisce che i proprietari degli immobili in questione hanno la residenza da quando hanno l'abuso, da circa 20 anni e chiede se potranno rientrare tra quelli che hanno i requisiti.

Il Dirigente legge il comma dell'art. 4 Legge Regionale n.17/1994 (Concessione del diritto di abitazione delle opere edilizie abusive acquisite) che sono descritti nel corpo della delibera n.60/2014 e che indicano i requisiti necessari stabiliti secondo legge :

1. Entro centodieci giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, su proposta del Sindaco, considerate le necessità di edilizia residenziale nel territorio comunale, da soddisfare anche mediante ricorso al patrimonio edilizio pubblico, possono stabilire che le procedure successive all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere edilizie abusive esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, siano regolate dalle disposizioni del presente articolo, oltre che dalle disposizioni della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modificazioni, in quanto compatibili.

2. Qualora l'opera abusiva risulti adibita a dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso e del suo nucleo familiare, anche di fatto, il Sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, su richiesta del responsabile dell'abuso, può concedere il diritto di abitazione sull'immobile al richiedente ed ai componenti del suo nucleo familiare, nei limiti e con i contenuti di cui agli artt. 1022, 1023, 1024 e 1025 del codice civile.

3. Fermo restando quanto stabilito al comma 2, la concessione del diritto è soggetta alle seguenti condizioni:

a) l'istanza al sindaco deve essere presentata entro novanta giorni dalla pubblicazione della deliberazione di cui al comma 1 del presente articolo; *Molte istanze non sono arrivate in tempo, bisognerà verificare la perentorietà dei termini di scadenza.*

b) la costruzione deve essere stata ultimata entro il 30 settembre 1993 (disposizione dichiarata illegittima con sentenza della Corte Costituzionale n. 169 del 27 aprile -5 maggio 1994, nella parte in cui indica una data successiva al 23 marzo 1992);

c) il concessionario non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare. La data del 30 settembre 1993 deve essere intesa 23-03-1992, giusta sentenza della Corte Costituzionale del 27-04-1994 n.169.

d) **il concessionario deve pagare un'indennità raggugliata agli oneri di urbanizzazione** determinati con riferimento ai valori vigenti alla data di pubblicazione della presente legge, ed ai sensi dell'art. 27, comma 3, della legge 24 regionale 10 agosto 1985, n. 37 (disposizione dichiarata illegittima con sentenza della Corte Costituzionale n. 169 del 27 aprile – 5 maggio 1994, nella parte in cui non prevede il pagamento di un corrispettivo adeguato al valore del diritto di abitazione);

e) **il concessionario deve aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso.**

4. L'accertamento delle condizioni previste per la concessione del diritto di abitazione è effettuato dalla commissione di cui all'art. 18 della legge regionale 25 marzo 1986, n. 15, alla quale le relative istanze sono trasmesse dagli uffici comunali entro trenta giorni dal ricevimento.

Il Dirigente riferisce che opererà nel rispetto delle leggi.

Il cons. Caldarella, in merito alla perentorietà dei termini di legge, afferma che il cittadino può presentare l'istanza, per quanto viene descritto alla pagina 6 della delibera di C.C. n.60 del 24/04/2014: **“Considerato** alla luce della sopra citata circolare n.3/2001, le procedure di cui all'art. 4 della L.R. n. 17/1994 **non sono da considerare soggette a termini perentori, ma ordinatori e che, pertanto, anche oltre i termini fissati dalla stessa legge, è comunque possibile che le procedure successive all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere edilizie abusive**, siano regolate dallo stesso art. 4 della Legge Regionale n. 17/1994. Che altresì i Comuni, previa deliberazione del consiglio comunale, possono stabilire che le procedure successive all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere edilizie abusive siano regolate dalle disposizioni dello stesso art. 4 della Legge Regionale n. 17/1994 e s.m.i., oltre che dalle disposizioni della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. e della L.R. 10 agosto 1985 n. 37 e s.m.i., al fine di soddisfare le necessità di edilizia residenziale nel territorio comunale per concedere, su richiesta del responsabile dell'abuso, il diritto di abitazione (sempre che l'immobile non arrechi rilevante pregiudizio alle destinazioni generali di zona previste dagli strumenti urbanistici) e che potrà altresì valutarsi la possibilità di concedere in locazione gli immobili abusivi che non possono essere concessi in diritto di abitazione, ovvero provvedere alla loro dismissione a seguito della redazione del piano di alienazione e valorizzazione immobiliare ex l'art. 58 L. 133/2008 di conversione del D.L. n. 112/2008, per cui crede che questi articoli possono essere a favore dei proprietari per la presentazione delle domande.

Crede che appena divulgata la notizia dei 90 giorni i proprietari potevano presentare le istanze e che le costruzioni si potrebbero mettere a bando e dare la possibilità agli stessi proprietari di acquistarli.

L'arch. Bertolino esprime perplessità a tale proposito e specifica che, comunque, qualunque forma di utilizzo da parte dei cittadini, purchè consentita dalla legge, dovrà comunque essere oggetto di procedura ad evidenza pubblica aperta a chiunque ne abbia interesse e non certamente riservata a chi ha commesso l'abuso.

Il cons. Caldarella spera che questi immobili si possano vendere agli stessi proprietari.

L'arch. Bertolino, nel puntualizzare che il proprietario è il Comune, e pur comprendendo le condizioni di chi abbia commesso l'abuso edilizio per necessità, sottolinea che l'Ufficio deve operare soltanto secondo le procedure legittime, senza mai andare oltre i limiti di legge. Dopo anni di inerzia, oggi le Procure hanno detto basta al fenomeno dell'abusivismo e tutti i comuni sono sotto stretta osservazione. Gli immobili sono stati acquisiti al patrimonio comunale ma ad oggi il comune deve ancora entrarne in possesso. Si dovrà, ove necessario, procedere coattivamente anche mediante lo sgombero. Anche in considerazione delle materiali difficoltà di tale azione, si è proceduto ad un primo passo inviando un avviso a tutti i proprietari degli immobili acquisiti, invitandoli a sgomberare l'immobile ed a consegnarlo al Comune. Tutto ciò, com'era prevedibile, ha provocato un grande subbuglio. Tanti sono venuti in ufficio a rappresentare disperazione e inquietudini. Sono venuti fuori i casi più disparati che richiederanno particolare attenzione e creeranno difficoltà procedurali. L'Ufficio procederà, caso per caso, con l'attenzione e la delicatezza necessarie, tenendosi anche in contatto con la Procura che viene tenuta aggiornata sull'operato dell'Ufficio.

Il cons. Nicolosi esce alle ore 11.30.

Il cons. Dara si aspettava, visto il lavoro della commissione che nei mesi passati anno 2013/2014, ha eseguito i sopralluoghi presso tutti gli immobili acquisiti per constatarne di presenza l'ubicazione, ha evidenziato che quasi sempre, le zone erano circondate da immobili con regolare concessioni edilizie e così si è avuto la certezza che quasi tutti gli immobili ricadono in aree dove già esistono costruzioni con regolari concessioni. Per cui crede che chi ha i requisiti stabiliti dalla legge deve essere accolto e salvato. Oggi si aspetta una soluzione rispetto a quello che è stato deliberato.

L'ass. Coppola afferma che oggi si è nella fase in cui i proprietari degli immobili stanno presentando le istanze. Si vedrà dopo accurata verifica se ci saranno i requisiti necessari e se i

requisiti dovessero sussistere si verificherà se il termine di 90 giorni deve intendersi ordinatorio o perentorio, il diritto di abitazione potrà essere rilasciato purché il mantenimento dell'immobile non arrechi rilevante pregiudizio alle destinazioni generali di zona previste dagli strumenti urbanistici e comunque su nulla osta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Il cons. Intravaia chiede quante istanze sono pervenute all'ufficio e quanti hanno i requisiti.

L'arch. Bertolino dice che le istanze sono arrivate da solo qualche giorno ed ancora non tutte sono state controllate, per cui appena sarà completato il lavoro di verifica si potrà quantificare chi ha i requisiti.

Il cons. Intravaia chiede se i requisiti devono essere posseduti tutti.

L'arch. Bertolino dice che i requisiti per la l'eventuale concessione del diritto di abitazione devono essere tutti contemporaneamente presenti come stabilito dalla Legge. Per quanto riguarda il termine di scadenza per la presentazione dell'istanza, riferisce che lo stesso è stabilito dall'art. 4 Legge Regionale n.17/1994 in 90 giorni dalla pubblicazione della delibera consiliare. Non appare da nessuna parte che si tratti di un termine ordinatorio e non perentorio, ma ove così dovesse oggettivamente risultare, l'Ufficio vi si atterrà. Ritiene che, al proposito, potrebbe essere utile un parere legale.

Il cons. Ferrarella domanda: “ il comune non aveva l'obbligo di mandare un avviso ai proprietari degli immobili?, molti hanno saputo che dovevano consegnare le chiavi delle proprie abitazioni soltanto 15 giorni fa.

Il cons. Caldarella crede che a suo tempo poteva essere fatto un manifesto pubblico per informare i cittadini. Poi afferma che la maggior parte dei provvedimenti in materia urbanistica sono ordinatori.

Il cons. Caldarella pone l'attenzione sul punto 7 della delibera: *Sono in ogni caso a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in abitazione, nonché le spese per l'eventuale adeguamento sismico e l'eventuale completamento esterno ai sensi del regolamento di edilizia comunale. Gli interventi di completamento esterno e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione, su parere della commissione edilizia.* E dice se la casa è stata sigillata, se il proprietario presenta il progetto secondo legge, l'immobile può essere dato in comodato d'uso. La Commissione deve sostenere la delibera votata in Consiglio Comunale.

Il cons. Ruisi chiede ai presenti come intende procedere l'Amministrazione.

L'arch. Bertolino riferisce che si procede con notevoli difficoltà e non risulta possibile stilare una sorta di crono-programma. Infatti le casistiche relative agli immobili acquisiti sono molto diverse e ogni caso richiede un approccio specifico. Inoltre è un enorme problema il fatto che molti immobili risultano ancora occupati dagli originari proprietari costringendo il Comune a dovere affrontare enormi difficoltà per la presa in possesso: pur con tutta la dovuta sensibilità nei confronti degli occupanti, che spesso si trovano in situazioni molto problematiche, l'Ufficio dovrà comunque procedere nel rispetto della Legge. Non ci sono neppure esempi da seguire perché è la prima volta che si arriva a tale stadio. Inoltre l'Ufficio si muove con evidente e grande difficoltà non essendo dotato di un sufficiente numero di funzionari tecnici. Sottolinea che, in ogni caso, l'Ufficio intende muoversi mantenendo ogni possibile forma di contatto con la Procura.

Il Sindaco afferma che questo non sarà un problema, si potrà valutare la possibilità di dare incarico a professionisti. L'Amministrazione ha tutta l'intenzione di venire incontro alle necessità dei cittadini che oggi affrontano questa problematica così delicata, sempre nel rispetto delle normative vigenti.

Il cons. Dara afferma che il rispetto delle leggi è sacrosanto, chi non ha i requisiti, certamente avrà difficoltà. Se si potrà superare il tempo previsto per la presentazione delle istanze, già sarà un vantaggio per i cittadini.

Il cons. Intravaia è d'accordo che la legge si deve rispettare, ma si deve avere buon senso e laddove dovrebbe esserci anche una minima possibilità di andare avanti per i cittadini che sono proprietari degli immobili acquisiti, si deve fare.

L'ass. Coppola crede che il buon senso consiglia di ricevere le domande, valutare i requisiti e accertarsi se esiste un fondamento per la perentorietà della scadenza della presentazione delle istanze. Di seguito si passerà alla fase istruttoria. Il Comune non può fare comunicati.

Il Presidente dà la parola al Dr. Regina.

Il dr. Regina si scusa per essere arrivato in ritardo, ma anche oggi come nei giorni precedenti si è trovato ad accogliere nel proprio ufficio i proprietari degli immobili che hanno ricevuto la lettera per la consegna delle chiavi degli immobili acquisiti. La situazione è delicata e drammatica. Vuole, in questa occasione, informare che sta emergendo che molti degli immobili acquisiti al patrimonio del Comune, oggetto della deliberazione consiliare, sono anche oggetto di ordinanze di demolizione da parte dell'autorità giudiziaria con sentenze risalenti anche agli anni 95/96/97/98. Per alcuni di questi la Procura sta disponendo la demolizione chiedendo al Comune

di stanziare i fondi. La Procura quindi sta procedendo anche se si tratta di immobili inseriti tra gli elenchi che fanno parte integrante della delibera ed anche se il Consiglio Comunale ha stabilito che non si deve demolire. Ciò pone quindi aspetti emblematici che dovranno essere affrontati; l'Ufficio richiederà un apposito incontro in Procura per affrontare tale problematica.

Il Presidente Allegro chiede se i vincoli degli immobili acquisiti sono posti tutti sullo stesso piano per la valutazione dei requisiti.

L'ass. Coppola risponde che i vincoli preordinati all'esproprio sono di competenza comunale, mentre quelli di tutela variano a seconda dei casi, ma oggi questo problema si intende già superato.

Il cons. Ferrarella chiede se oggi un cittadino presenta un'istanza per l'accoglimento della domanda può essere ricevuta?

L'arch. Bertolino risponde che il protocollo generale acquisisce tutte le istanze e le trasmette all'ufficio di competenza; questione ben diversa è l'eventuale accoglimento che dipende dai singoli casi..

Di seguito **l'arch. Bertolino** riferisce che provvederà a richiedere un parere all'Avvocatura Comunale sulla perentorietà dei termini di presentazione delle istanze.

Il Presidente Allegro ringrazia gli intervenuti e chiude la seduta alle ore 12.30 con l'auspicio di aggiornare la commissione a breve tempo.

La Segretaria
Maria C. Torregrossa

Il Presidente
Anna Allegro