



# COMUNE DI ALCAMO

Provincia di Trapani

## III^ COMMISSIONE CONSILIARE

Urbanistica – Lavori Pubblici

### Verbale n.61 del 01/06/2015

L'anno duemilaquindici il giorno del mese di giugno dalle ore 16.00 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.:

- Piano Costruttivo in C.da Maruggi
- Varie del eventuali

COGNOME E NOME		PRESENZA	entrata	uscita
ALLEGRO ANNA	PRESIDENTE	SI	16.00	17.40
DARA FRANCESCO	V/PRESIDENTE	SI	16.30	17.40
NICOLOSI ANTONIO	Componente	SI	16.25	16.50
FERRARELLA FRANCESCO	Componente	SI	16.00	17.40
INTRAVAIA GAETANO	Componente	SI	16.00	17.40
RUISI MAURO	Componente	SI	16.00	17.40
CALDARELLA IGNAZIO	Componente	SI	16.00	17.40

Il Presidente Allegro, constatata la regolarità dell'incontro, alle ore 16.00 in presenza della segretaria facente funzioni, Maria C. Torregrossa, dichiara aperta la seduta e ringrazia gli intervenuti .

**Sono presenti l'avv.G.nna Mistretta dell'Avvocatura Comunale, il geom. Ponzio del Settore Servizi Tecnici il dirigente del 5° Settore Urbanistica geom. G.ppe Stabile, il dr. G.ppe Regina e il Segretario Generale dr. Ricupati.**

**Il Presidente Allegro** ringrazia gli intervenuti e da la parola al cons. Caldarella per le domande relative al Piano Costruttivo della zona Maruggi.

**L'avv. Mistretta** consegna alla Commissione una copia di e-mail relativa al procedimento impresa Riggi e riferisce che successivamente invierà al Presidente Allegro tutti gli allegati in essa contenuti.

**Il dr. Regina** in merito all'ultima commissione sul procedimento Piano costruttivo S.Ippolito -Riggi F.sco, su quanto stabilito dal Segretario Generale in sede di commissione, informa la commissione, che l'ufficio ha adempiuto agli obblighi di proporre il provvedimento di determina di accertamento contabile, nonché la proposta di deliberazione da sottoporre alla Giunta Municipale di incaricare l'Avv. Mistretta al recupero delle somme. L'ufficio ha trasmesso la copia della nota indirizzata al Dirigente del Settore Servizi Finanziari.

Alle ore 16.25 arriva il cons. Nicolosi.

**Il cons. Caldarella** visto l'esperienza malgrado acquisita, con il Piano Costruttivo S. Ippolito Riggi, per evitare che si possa sbagliare ancora, con l'ausilio di tutti i componenti della III Commissione, sta cercando di dare un spunto all'Amministrazione per evitare di rifare gli stessi errori. Nel 2010 in C.C. è stato approvato un Piano Costruttivo per la realizzazione unità immobiliari. Alcune imprese hanno rinunciato, altre in collaborazione hanno avuto il coraggio di portare avanti il progetto. Due o tre imprese hanno presentato progetti per la costruzione di 30 alloggi in C.da Maruggi. Dalla documentazione presentata e visionata, a distanza di un paio di anni, si evince che la convenzione non è stata ancora fatta. Esiste una delibera del 2013 con un dispositivo che individua l'area dov'era , attivare le procedure di esproprio alle ditte e per quanto riguarda la possibilità di andare avanti, stabilendo anche una cifra . Alcune imprese a seguito della sentenza della Corte di Appello del 2008, che per l'esproprio stabilisce che le aree vengono pagate a 95€, si ritirano. Nel 2013 il Dirigente E.A. Parrino ha liquidato per un esproprio di 805 mq circa, pagando a 120,00 € circa mq. per l'ampliamento di una strada di collegamento con la zona S. Ippolito, un area che prima era zona agricola e poi con variante è stata trasformata in zona di edilizia economica popolare.

Alle ore 16.30 arriva il cons. Dara.

Siamo in possesso di una delibera del 2011 proposta dall'ufficio, per fare opposizione e chiedere un parere alla Commissione Provinciale Espropriazione di Trapani che ancora non si è riunita, una relazione tecnica sul rapporto di stima fatta dall'impresa espropriante, che determina l'indennità di esproprio attribuendo un valore di mercato a 22,00 € mq., invece sono stati dati a 120,00 €. I proprietari terrieri si sono lamentati per il tipo di stima fatto. Di certo zona agricola non è, perché in C.C. è stata approvata la variante e addirittura quando si parlava di terreno agricolo, la stima era di 50,00- 60,00 € mq. La stima deve essere fatta oggi, se il comune avesse espropriato i terreni a suo tempo allora era così, ma da oltre 5 anni la zona è diversa. Perché questa stima da 120 passa 22,00 €? Da premettere che con la delibera di Consiglio Comunale del 2011, l'area era stata quotata a 120,00 € mq. Oggi portare la quota a 22,00€ mq è incomprensibile. Esiste una delibera di C.C. 30/06/2011, che le aree devono essere pagate a 120,00 € mq,

in base alla sentenza del CTU della Corte di Appello di Palermo, ed in forza una sentenza del Tribunale. Esiste tutta questa differenza tra la zona S. Ippolito e la zona Maruggi, che poi si trova alle spalle della zona B, accanto alla zona sedime adiacente a zone edificabili. La preoccupazione della Commissione è che domani non ci siano problemi, come verificatosi per la zona S.Ippolito. I proprietari terrieri hanno già fatto opposizione al Comune, dove citano la sentenza del Tribunale, della Corte di appello e la Delibera di Consiglio Comunale. A che cosa si va incontro? Se l'impresa non stipula la convenzione entro dicembre 2015, può perdere i finanziamenti e può agire legalmente contro il Comune. Per ben due volte è stata data la congruità per € 22,00 dall'ufficio dal geom. Ponzio. Non vorrei che la ditta iniziati i lavori, il tribunale gli desse ragione e si rivalesse contro il comune. Noi vogliamo tutelare tutti, il comune e la ditta. Chiede quindi ai presenti quale sia la strada che quest' Amministrazione ha intenzione di intraprendere.

**L'Avv. Mistretta** chiede di sapere che dall'art. 2 si evince che la ditta Codim srl avrebbe già acquistato direttamente 3.450 mq di terreno, (la restante risulterebbe già acquisita), a quanto ha pagato i terreni. Poi sarebbe indicativo nel caso una richiesta di nuova stima dei terreni , stabilire un prezzo.

**Il Dr. Regina** riferisce alla Commissione che l'impresa Codim ha stipulato dei preliminari di vendita non registrati con alcuni proprietari delle aree interessate dal procedimento, ma alla data di oggi, seppure richiesti dall'ufficio non sono stati mai consegnati.

Alle ore 16.50 esce il cons. Nicolosi

**Il geom. Ponzio** in merito alla stima da lui stesso eseguita, riferisce che è stata fatta secondo una tabella e un quadro previsto dalla norma. C.Da Maruggi è una zona non urbanizzata. Il terreno in oggetto ricade in zona periferica lato sud est del PRG, agricola a suscettibilità sportiva.

In funzione di quell'area l'indice di edificabilità fondiario costruttivo di costruire è di **0,70**, in funzione di ciò l'area risulta degradante con terreni scoscesi, zona pedemontana ed altro ed è stato determinato nella quota di € 22,00 mq. Il prevalore che detta lo Stato sugli immobili è fatto dal valore del suolo, partendo da questo presupposto si parla di case di edilizia convenzionata economica e l'ufficio da la congruità determinata in 22,00 € mq. La determina la fa la ditta , l'ufficio controlla.

**Il Geom. Stabile** dice che esiste una stima ufficiale. Di seguito fa un excursus sulla vicenda. Nel 2010 in C.C. è approvato il Programma Costruttivo per la realizzazione di 30 unità immobiliari di edilizia convenzionata agevolata. L'impresa beneficiaria nel 2012 sottoscrive la convenzione per la concessione del suolo, la quale all'art. 2 prevede la delega da parte del Comune a procedere all'espropriazione delle aree di proprietà dei privati.

Nel 2013 a seguito della richiesta di congruità della ditta Codim, assegnataria dell'area, dell'indennità provvisoria di esproprio, l'Ufficio esprime congruità sulla richiesta e il tutto viene notificato alle ditte espropriante secondo i termini di legge. Alcune ditte entro i termini non trasmettono la loro adesione, al contrario fanno pervenire osservazioni e opposizioni all'indennità provvisoria loro offerta.

Nel 2014 con determina dirigenziale, si è preso atto del subentro di nuovi soggetti e successivamente le imprese in una riunione con l'Ufficio sottoscrivono un verbale che stabilisce che questo Comune avrebbe proceduto all'iter espropriativo e sulle risultanze di ciò, l'ufficio con nota prot.55048/2014 trasmette tutta la documentazione relativa al procedimento alla Commissione Provinciale Espropriazione per la determinazione definitiva della stima. Ad oggi la Commissione Provinciale non si è espressa.

**Il Segretario Generale** in merito alla problematica, riferisce che si aspetta che, la Commissione Provinciale Espropriazione si pronunci. A seguito di ciò nella convenzione a tutela del Comune, sono state inserite una serie di clausole. Riferisce che è stato detto di tutto.

Di fatto la stima dei 22,00 € mq non funziona, atteso che vi sono altre stime di gran lunga superiori. Come Commissario ad acta, ho attribuito ai sensi dell'art. 39 "il valore di indennizzo per una zona B" Decreto 37, che è stato definito a 10,00 €, valore che è stato immediatamente contestato. Inoltre dichiara di avere chiesto alla Ditta di formulare una Polizza integrativa, ma la ditta non è stata d'accordo, anzi sono seguite una serie di telefonate, (qui purtroppo funziona così). L'indomani sono stato contattato telefonicamente dalla ditta con il telefono del Sindaco molto preoccupato per quanto riferito. Tra l'altro devo dire che per venire incontro alla ditta, avevo contattato una compagnia dell'Aquila, per capire se con un premio aggiuntivo si potesse fare un'appendice alla polizza, a tutela nostra e per venire incontro alla Ditta. La polizza sarebbe stata stipulata con una clausola in esecuzione delle opere di urbanizzazione. Richiamando la prima convenzione del 2012, ora ci vuole la seconda convenzione "subentro e delega ex art. 60" e poi la 3° convenzione" accedere a tutte le proprietà con particelle e volture. Le clausole sono state inserite con un principio di correttezza e di buona fede, ma in assenza di una adeguata garanzia valgono poco. Appena la Commissione Provinciale si pronuncerà, le ditte prima dell'esproprio dovranno depositare le somme. L'Ufficio è pronto, nella convenzione sono inserite le clausole e se le ditte vorranno potranno stipularla, dopodiché se non vorranno, si arriverà alla rottura.

**Il cons. Caldarella**, fermo restando quanto detto dal Segretario Generale vuole chiarire che non ha niente contro la stima fatta dal geom. Ponzio, la sua preoccupazione è un domani di ritrovarci con un debito fuori bilancio di 700.000,00 €.

**Il cons. Dara** si scusa per il ritardo, ma avendo ascoltato la dichiarazione del Segretario Generale, non ha dubbi su quanto detto. Il tema è molto delicato ed è in corso un procedimento uguale a questo, pertanto questa Commissione che ha coscienza, vuole portare l'attenzione su ciò, perché un domani quando il Comune dovrà pagare le somme e noi probabilmente non ci saremo più, non si debba dire che non ci siamo interessati. Se questa Amministrazione ha solo un minimo dubbio che potrà pagare debiti fuori bilancio in merito a questa problematica, si deve bloccare tutto.

**Il Segretario Generale dr. Ricupati** ribadisce che contattato telefonicamente dal Sindaco, ha fatto intendere che bisogna procedere comunque, perché le ditte non devono perdere i finanziamenti. Ha seri dubbi sulla situazione, perché il tutto non reggerà contro alcuna sentenza.

Sicuramente quando c'è la spinta socio economica si deve dare impulso e con i funzionari comunali, c'è l'intenzione di andare avanti. Sono state poste delle clausole a tutela dell'Ente e la ditta se vuole può andare avanti. Con una stima di 60,00 € - 22 €, quindi di altri € 38 si potrebbe risolvere il problema da parte della ditta con un preliminare trascritto.

Possono dire qualunque cosa e poi andare dal notaio e scrivere altro. Sul piano giuridico oggi riformulare una stima pone dei problemi. La stima in un eventuale giudizio non reggerà, la proprietà è un diritto della Costituzione, è un diritto dell'uomo. Ci sono sentenze che dicono che il comune non se ne può uscire con un mero ristoro, ma deve essere un ristoro serio, proporzionato alla perdita del valore, tanto è che la legge prevede anche l'indennizzo del valore.

L'evoluzione giudiziale va verso il proprietario.

Nel 2012 quando si è approvato lo schema di convenzione, non è passato al Consiglio Comunale. Bisognava prendere quella convenzione e adottarla ad un caso concreto. Le clausole che si aggiungono oggi sono a garanzia dell'essenziale. Se c'è differenza, la ditta deve pagare.

**Il cons. Intravaia** sentito le dichiarazioni del Segretario Generale del Comune di Alcamo, Dott. Ricupati, in merito all'argomento trattato, preoccupato, invita l'ufficio preposto, i responsabili del procedimento e allo stesso Segretario Generale, che in autotutela venga riproposta la rideterminazione della stima del suddetto piano costruttivo denominato "Maruggi", affinché si possa evitare la possibilità di errore riguardo una sottostima del piano e di fatto una concreta probabilità di un corposo debito fuori bilancio. Pertanto invita gli uffici preposti a compiere gli adempimenti necessari al completamento delle procedure, visto l'importanza della tematica in oggetto.

**Il geom. Stabile** dice che sul piano giuridico non si può riformulare e riproporre una nuova stima in quanto già resa congrua ed offerta alle ditte proprietarie.

**Il segretario Generale** dice che oggi possiamo essere attaccati, il Comune ha detto che questo è il prezzo giusto ed è stato offerto alla Ditta. A futura memoria nella convenzione sono stati trascritti tutti i passaggi. Tutte le clausole (clausole essenziali) nella convenzione sono a garanzia dell'ente, dei funzionari, di tutti. Speriamo che la Commissione Provinciale si pronunci al più presto e se c'è una differenza, la ditta prima di stipulare la convenzione deve depositare le somme, se arriva dopo la si deve rincorrere, se arriva in giudizio si vedrà come procedere.

**Il cons. Ruisi**, se c'è qualcosa che non convince dobbiamo fermarci prima, come ha anche affermato il cons. Dara. È una questione che ha un connotato prettamente tecnico. La Commissione interviene in una strada che si va tracciando, in modo tale da non commettere altri errori. All'interno dello stesso corpo Comune di Alcamo ci sono letture differenti con discordanze da quello che è la stima del Comune con quello che emerge dalle osservazioni della ditta. Si chiede all'Amministrazione di Alcamo, al Segretario Generale in veste di legalità suprema, di attenzionare e verificare quelle che sono le possibilità minori o maggiori di danno.

**Il Segretario Generale** afferma che, sulla stima si doveva agire prima, ora siamo fuori tempo massimo.

**Il cons. Caldarella** dice che la Commissione vuole cercare una soluzione con il male minore.

**Il geom. Stabile** dice che siamo costretti anche ragionandoci ad andare avanti.

**Il cons. Intravaia** domanda se allo stato attuale delle cose, la stima sarebbe fatta come prima.

**Il geom. Ponzio** risponde che la stima è stata fatta secondo la norma e la legge, lui stesso ha comprato un testo con cd. In funzione dei dati introdotti esce fuori una indennità di espropriazione. I dati che venivano richiesti, erano la zona in cui ricadeva il terreno, i prezzi di riferimento dati secondo il mercato immobiliare dell'osservatorio, cassa demografica, indice di edificabilità territoriale, mercato della zona, estensione del territorio.

Alle ore 17.40 il Presidente Allegro chiude i lavori e ringrazia gli intervenuti.

La Segretaria F.F.

Il Presidente

Maria C. Torregrossa

Anna Allegro