

<b>Proposta N. 11 Prot.</b> <b>Data 10/03/2016</b>		Inviata ai capi gruppo Consiliari il _____ Prot.N° _____ <p style="text-align: center;"><b>L'impiegato responsabile</b></p> _____
---	---	---

**Comune di Alcamo**  
 PROVINCIA DI TRAPANI  
**Copia deliberazione del Consiglio Comunale**

<b>N° 43 del Reg.</b> <b>Data 13/04/2016</b>	<b>OGGETTO:</b>	RITIPIZZAZIONE AREE A SEGUITO DECADENZA VINCOLI URBANISTICI. APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO PER IL SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
<b>Parte riservata alla Ragioneria</b> <b>Bilancio</b> _____ ATTO n. _____ Titolo _____ Funzione _____ Servizio _____ Intervento _____ Cap. _____		<b>NOTE</b>  

L'anno duemilasedici il giorno tredici del mese di aprile alle ore 18,00 nella sala Consiliare del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei signori:

					Pres. Ass.			Pres. Ass.		
1	Raneri Pasquale	-	SI	16	Longo Alessandro	SI	-			
2	Ferrarella Francesco	SI	-	17	Milito Stefano (1959)	SI	-			
3	Milito Stefano (1962)	SI	-	18	Rimi Vincenzo	-	SI			
4	Caldarella Gioacchina	-	SI	19	Dara Francesco	-	SI			
5	Fundarò Antonio	-	SI	20	Dara Sebastiano	-	SI			
6	Vesco Benedetto	SI	-	21	Vario Marianna	SI	-			
7	Nicolosi Antonio	SI	-	22	Ruisi Mauro	SI	-			
8	Caldarella Ignazio	SI	-	23	Allegro Anna Maria	SI	-			
9	Rimi Francesco	SI	-	24	Trovato Salvatore	-	SI			
10	Pipitone Antonio	-	SI	25	Calvaruso Alessandro	SI	-			
11	Pirrone Rosario Dario	-	SI	26	Di Bona Lorena	SI	-			
12	Castrogiovanni Leonardo	SI	-	27	Gabellone Francesco	SI	-			
13	Scibilia Giuseppe	SI	-	28	Coppola Gaspare	-	SI			
14	Stabile Giuseppe	-	SI	29	Sciacca Francesco	SI	-			
15	Campisi Giuseppe	SI	-	-	Piccichè Davide	-	SI			

TOTALE PRESENTI N. 18

TOTALE ASSENTI N. 12

Assume la Presidenza il Presidente Giuseppe Scibilia  
Partecipa il Segretario Generale del Comune Dr. Cristofaro Ricupati  
Consiglieri scrutatori:

- 1) Pipitone Antonio
- 2- Rimi Francesco
- 3- Vesco Benedetto

La seduta è pubblica

In continuazione di seduta

Presenti n. 18

### IL PRESIDENTE

passa a trattare l'argomento posto al n. 6 dell'o.d.g. relativo a: **“Ritipizzazione aree a seguito decadenza vincoli urbanistici. Approvazione atto di indirizzo per il Servizio Urbanistica e Pianificazione”**

Il Responsabile di procedimento propone il seguente schema di deliberazione avente ad oggetto: **“Ritipizzazione aree a seguito decadenza vincoli urbanistici. Approvazione atto di indirizzo per il Servizio Urbanistica e Pianificazione”**

#### **Premesso**

- Che con D.R.U. 404 del 04/07/2001 veniva approvato il P.R.G. di Alcamo ;
- Che l'art. 9 del D.P.R. 327/2001, fissa in anni cinque il periodo di validità dei vincoli derivanti dai Piani Regolatori Urbanistici ;
- Che nella Regione Siciliana, a seguito del controverso quadro normativo tra legislazione Nazionale e Regionale, la decadenza quinquennale dei vincoli urbanistici, decorre dal 30/giugno/2003 e pertanto i vincoli del P.R.G. della nostra Città, sono decaduti a far data del 30/07/2008;
- Che dalla data di decadenza dei vincoli, ad oggi, sono pervenuti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Alcamo circa **cento** richieste di ritipizzazione di aree, avanzate dai cittadini .
- Che per circa **dieci** di tali richieste, a seguito di sentenza T.A.R., sono stati nominati vari Commissari ad acta che, sostituendosi alle attribuzioni proprie dell'Ufficio, stanno procedendo alla definizione di quelle pratiche per le quali hanno avuto incarico.
- Che ad oggi l'Ufficio Urbanistica si trova ad esaminare tale imponente numero di pratiche, atteso che le recenti vicissitudini di alternanza alla dirigenza di tale Ufficio, non ha consentito una normale programmazione delle attività dello stesso ;

#### **Considerato**

- Che ad oggi, nel dare corso all'esame delle pratiche in atto presentate ed a quelle che ancora perverranno, l'Ufficio si trova a dover decidere tra due diversi orientamenti, che incidono, sia sulla attuale destinazione delle aree oggi divenute

cosiddette “ *bianche* “ a seguito di decadenza vincoli, che sulla futura pianificazione collegata alla revisione del P.R.G. e precisamente :

- 1) Procedere alla reiteratione dei vincoli urbanistici relativi alle aree oggetto delle singole richieste, dovendo conseguentemente riconoscere, per l'effetto, il risarcimento ex art. 39 T.U. sugli espropri
- 2) Procedere alla formulazione di proposte alternative con assegnazione di nuove destinazioni, mediante forme di compensazione, con la quale al privato titolare dell'area da espropriare, viene destinato un corrispettivo in volumetria o diritto edificatorio, in alternativa al compenso monetario .

**Vista** La relazione dell'Ufficio Urbanistica del 07/03/2016 allegata alla presente, dalla quale si evince che l'eventuale reiteratione dei vincoli urbanistici decaduti, se dal un lato riconferma le previsioni del P.R.G., non alterandone l'impianto funzionale, dall'altro, comporta un grave impegno per le casse dell'Ente per effetto del risarcimento ( ex art. 39 T.U ) da riconoscere al cittadino al cittadino, oltre alla necessità di prevedere in bilancio la somma per l'esproprio.

**Vista** la nota prot. n. 19137 del 15/09/2015 dalla quale si evince l'impatto sulle casse comunali derivanti dalle eventuali riapposizioni di vincoli urbanistici decaduti;

**Ritenuto** pertanto di dovere enunciare principi generali ed indirizzi di “ politica del territorio “ alla quale l'Ufficio dovrà uniformarsi nella fase di trattazione delle richieste di ritipizzazione delle aree a seguito della decadenza dei vincoli urbanistici;

**Vista** La L.R...71/1978

**Visto** il D.P.R. 327/2001

**Vista** D.P.R. 308/2001

### **PROPONE DI DELIBERARE**

- 1) Di prendere atto dell'allegata relazione istruttoria e per l'effetto, approvare i seguenti principi generali ai quali l'Ufficio Urbanistica dovrà attenersi nella fase di esame delle richieste di ritipizzazione delle aree divenute cosiddette “ *bianche* “ a seguito della decadenza dei vincoli urbanistici .
- 2) Di indirizzare l'Ufficio Urbanistica, verso proposte e soluzioni che possano annullare o minimizzare l'impatto economico sulle casse dell'Ente, nell'esame delle richieste di ritipizzazione di aree divenute cosiddette “ *bianche* “ a seguito della decadenza dei vincoli urbanistici .
- 3) Di indirizzare l'Ufficio Urbanistica verso l'adozione di soluzioni urbanistiche, *valutate caso per caso*, che seppur venendo in contro alle legittime aspettative dei cittadini richiedenti, privilegino e salvaguardino l'interesse ed il vantaggio pubblico, attribuendo, nel caso di assegnazione di destinazioni edificabili, quelle che, nelle zone limitrofe, risultino di minore impatto e minore carico urbanistico.

Di indirizzare l'Ufficio Urbanistica verso l'adozione di soluzioni urbanistiche che salvaguardino l'impianto delle previsioni viarie del P.R.G. nella considerazione che le singole e puntuali varianti per ritipizzazione delle aree, dovranno poi essere armonizzate all'interno del più generale contesto della revisione del P.R.G.

Entra in aula il Cons.re Dara F.

Presenti n. 19

**Geom Stabile:**

Riferisce che il D.P.R. 327 che è il testo unico sugli espropri pone all'art. 9 il disposto di decadenza dei vincoli urbanistici a cinque anni mentre il piano regolatore ha un vincolo di revisione a dieci anni.

Ricorda ancora che allo scadere dei cinque anni le zone prive di vincolo diventano zone bianche cioè prive di destinazione urbanistica ma la legge fondamentale dell'urbanistica cioè la 1444 non prevede che ci siano aree nel territorio prive di pianificazione, quindi c'è l'obbligo di procedere alla ritipizzazione di quelle aree.

Ricorda ancora che dopo la decadenza dei vincoli sono arrivate circa un centinaio di richieste da parte di cittadini che chiedono una nuova destinazione urbanistica ed il Comune è costretto a rispondere ad ognuno di questi cittadini.

Per fare ciò l'ufficio chiede al Consiglio di approvare dei principi generali per limitare i danni per il Comune, per attribuire alle diverse aree la stessa destinazione delle aree circostanti e per salvaguardare l'impianto delle previsioni viarie del P.R.G.

**Cons.re Allegro:**

Riferisce che la Commissione ha espresso parere favorevole e chiede di sapere se vengono suggeriti in quest'atto i principi della perequazione e della compensazione come già proposto dalla III Commissione.

**Geom Stabile:**

Afferma che questi principi vengono affermati nella relazione istruttoria ed in particolare per quanto riguarda la ritipizzazione fa riferimento al principio della compensazione che è un modus operandi per arrivare a contemplare le diverse esigenze tra il cittadino che richiede e l'amministrazione che soccombe.

È comunque un modus operandi che si chiede di condividere con il Consiglio.

**Cons.re Calvaruso:**

Ritiene che rispetto al provvedimento proposto ci sia qualcosa da chiarire perché nell'analisi di richieste di risarcimento danni si nota che molti non chiedono il cambio di destinazione d'uso per attrezzature o giardini privati ma come terreno edificabile sia in zona artigianale sia in zona residenziale.

Da parte sua si dichiara contrario a questo procedimento, ma è invece favorevole ad una accelerazione del piano o quanto meno all'inserimento dello strumento della perequazione che è stato inserito in Sicilia nel 2014 e prevede, per tutte le aree vincolate di avere, oggi, un credito edilizio spendibile a favore delle aree edificabili.

**Cons.re Vesco:**

Afferma di condividere l'intervento del Cons.re Calvaruso e gli pare che sia la prima volta che un Consiglio Comunale è chiamato per esprimersi su un provvedimento del genere.

**Geom Stabile:**

Vuole puntualizzare che l'ufficio è obbligato a trattare singolarmente le richieste che arrivano perché è obbligo dell'ente dare una destinazione urbanistica e queste varianti saranno qui, una

per una, a cominciare dalla prossima settimana e il Consiglio potrà bocciare, approvare o rimettere lo stesso vincolo.

**Cons.re Vesco:**

Ritiene che questa problematica che oggi il Consiglio si trova ad affrontare sia responsabilità della cattiva gestione di chi ha malgestito questa problematica che risale al 2008.

Preannuncia pertanto il suo voto contrario.

**Cons.re Gabellone:**

Ritiene che questo provvedimento sia stato abbondantemente studiato e sviscerato in Commissione anche se ci sono ancora delle limature da fare.

Da parte sua non si preoccuperebbe degli standards perché con il nuovo PRG devono essere rimodulati secondo la normativa vigente.

Ritiene comunque che le richieste dei cittadini sono sacrosante e devono essere trattate dall'ufficio e nel caso in cui ci sia un ricorso in sede giurisdizionale il Comune, se è soccombente, dovrà pagare anche le spese di giudizio. A suo avviso è pertanto necessario dare le opportune indicazioni sia per non lasciare solo l'ufficio, sia perché questi provvedimenti torneranno al vaglio del futuro Consiglio che sarà eletto.

Conclude ricordando che la III Commissione ha espresso parere favorevole e che l'atto, anche con l'apporto dei Consiglieri, può essere migliorato, ma comunque non si può lasciare l'ufficio solo.

**Cons.re Ruisi:**

Afferma di condividere l'intervento del Cons.re Calvaruso ed è possibile a suo avviso, nel cercare di risolvere un problema, crearne altri.

È chiaro però che su questa questione dovrebbe essere il PRG a provare a dare soluzioni a questo problema.

Per quanto riguarda le proposte di oggi si rischia di procedere in maniera estemporanea mentre dovrebbero essere previsti in maniera precisa i criteri di perequazione per evitare che vengano applicate misure diverse da caso a caso.

**Geom Stabile:**

Vuole puntualizzare che l'ufficio cerca proprio questi criteri generali da condividere con il Consiglio Comunale perché comunque è obbligato ad affrontare le richieste caso per caso ogni volta che il cittadino ne fa richiesta a pena di condanna per l'ente.

Una volta ottenuti gli indirizzi dal Consiglio l'ufficio farà le sue valutazioni e le sottoporrà nuovamente al Consiglio Comunale.

**Cons.re Ruisi:**

Sottolinea che ci si trova davanti ad una materia prettamente tecnica e questo consiglio non ha le capacità di valutare quelle che sono le singole e diverse situazioni che di volta in volta si possono creare e si rischia, applicando questi criteri, di fare maggiore danno. Invita quindi a maggiore cautela.

**Cons.re Vario:**

Chiede le venga ricordato se questo Consiglio ha mai approvato varianti che hanno modificato gli standards urbanistici.

Chiede altresì se è possibile regolamentare la perequazione al fine di adottare le stesse misure in presenza di richieste analoghe ricadenti nella stessa zona.

**Geom Stabile:**

Risponde che la perequazione è uno strumento di pianificazione, ma in questo momento non si sta facendo pianificazione, semplicemente occorre per legge andare a ritipizzare alcune aree per le quali sono decaduti i vincoli. Si sta invece adottando un modus operandi che si

chiama compensazione così come descritto in delibera e verrà applicato in maniera equa a tutte le fattispecie che sono diverse.

Precisa poi che compensare significa trovare, in accordo con le parti, soluzioni tecniche che accolgono in qualche forma l'esigenza privata ma diano al contempo, prevalenza all'interesse pubblico. L'ufficio è comunque obbligato a dare una destinazione perché in caso contrario si sarebbe soccombenti per cento casi ed ogni condanna costerebbe almeno 5 o 6 mila euro, senza contare le responsabilità specifiche dell'ufficio inadempiente.

Ribadisce infine la richiesta al Consiglio Comunale di condividere i principi generali descritti nella proposta di delibera e ne dà lettura.

#### **Cons.re Calvaruso:**

Tiene a precisare che durante questa consiliatura non è stata approvata nessuna variante che abbia modificato gli standards urbanistici e si dichiara contrario ad eventuali varianti singole che possono variare gli standards senza avere prima una relazione di calcolo che giustifichi che l'eventuale variazione rientra entro quelli del decreto ministeriale.

Per quanto riguarda l'indirizzo da dare all'ufficio ritiene sia quello di cercare delle soluzioni per le zone E di Alcamo Marina e per il centro storico, potrebbero essere individuate delle zone che prevedono l'intervento diretto del privato per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico fino a quando non vi sarà uno studio del nuovo P.R.G.

#### **Cons.re Caldarella I.:**

Ritiene inopportuno parlare di standards perché i vincoli sono decaduti e se il Comune non si pronuncia occorrerà pagare le spese, se soccombente, ed oltre a ciò occorrerà pagare anche i commissari ad acta che di volta in volta verranno nominati dalla regione.

Conclude infine invitando il Consiglio a votare favorevolmente l'atto perché così facendo si tutelano le casse comunali.

Escono dall'aula i Cons.ri Milito S. (62), Campisi, Milito S. (59)

Presenti n. 16

La Cons.ra Vario sostituisce quale scrutatore il Cons.re Pipitone

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la superiore proposta di delibera avente ad oggetto: **Ritipizzazione aree a seguito decadenza vincoli urbanistici. Approvazione atto di indirizzo per il Servizio Urbanistica e Pianificazione**

Visti i pareri resi ai sensi di legge

Visto l'O.R.EE.LL.;

Vista il parere reso dalla III Commissione Consiliare con verbale n. 25 del 30/03/2016;

Con n. 11 voti favorevoli espressi per alzata di mano

Presenti n.16

Assenti n. 14 (Caldarella G., Coppola, Dara S., Fundarò, Milito S. (62), Milito S. (59), Piccichè, Pipitone, Pirrone, Raneri, Rimi V., Stabile e Trovato).

Votanti n. 11

Voti contrari n. 4 (Calvaruso, Vario Vesco e Ruisi)

Astenuto n. 1 (Rimi F.) il cui risultato è stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza continua degli scrutatori designati.

DELIBERA

- 1) Di prendere atto dell'allegata relazione istruttoria e per l'effetto, approvare i seguenti principi generali ai quali l'Ufficio Urbanistica dovrà attenersi nella fase di esame delle richieste di ritipizzazione delle aree divenute cosiddette "bianche" a seguito della decadenza dei vincoli urbanistici .
- 2) Di indirizzare l'Ufficio Urbanistica, verso proposte e soluzioni che possano annullare o minimizzare l'impatto economico sulle casse dell'Ente, nell'esame delle richieste di ritipizzazione di aree divenute cosiddette "bianche" a seguito della decadenza dei vincoli urbanistici .
- 3) Di indirizzare l'Ufficio Urbanistica verso l'adozione di soluzioni urbanistiche, *valutate caso per caso*, che seppur venendo in contro alle legittime aspettative dei cittadini richiedenti, privilegino e salvaguardino l'interesse ed il vantaggio pubblico, attribuendo, nel caso di assegnazione di destinazioni edificabili, quelle che, nelle zone limitrofe, risultino di minore impatto e minore carico urbanistico.
- 4) Di indirizzare l'Ufficio Urbanistica verso l'adozione di soluzioni urbanistiche che salvaguardino l'impianto delle previsioni viarie del P.R.G. nella considerazione che le singole e puntuali varianti per ritipizzazione delle aree, dovranno poi essere armonizzate all'interno del più generale contesto della revisione del P.R.G.

Letto approvato e sottoscritto \_\_\_\_\_

**IL PRESIDENTE**  
F.to Scibilia Giuseppe

**IL CONSIGLIERE ANZIANO**  
F.to Ferrarella Francesco

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dr. Cristofaro Ricupati

=====

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo  
Dalla residenza municipale

**IL SEGRETARIO GENERALE**

\_\_\_\_\_

=====

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

(Art.11, comma 1, L.R. 44/91 e s.m.i.)

**N. Reg. pubbl.** \_\_\_\_\_

Certifico io sottoscritto Segretario Generale su conforme dichiarazione del Responsabile Albo Pretorio, che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno 20/04/2015 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per gg. 15 consecutivi nonchè sul sito web [www.comune.alcamo.tp.it](http://www.comune.alcamo.tp.it)

Il Responsabile Albo Pretorio

\_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dr. Cristofaro Ricupati

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

- Decorsi dieci giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 12 comma 1, L.R. 44/91)
- Dichiarata immediatamente esecutiva (art. 12 comma 2, L.R. 44/91)

\_\_\_\_\_

Dal Municipio \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Cristofaro Ricupati



Proposta di delibera di Consiglio Comunale avente per oggetto:

**"Ritipizzazione aree a seguito decadenza vincoli urbanistici. Approvazione atto di indirizzo per il Servizio Urbanistica e Pianificazione"**

Il sottoscritto Responsabile del 1° Servizio Urbanistica-Edilizia Privata Sportello Unico dell'Edilizia e Pianificazione del Territorio.

Vista la legge Regionale 11/12/1991 n.48 e successive modifiche ed integrazioni;

Verificata la rispondenza della proposta di deliberazione in esame alle vigenti disposizioni;

Verificata, altresì, la regolarità dell'istruttoria svolta dal Responsabile del procedimento, secondo quanto previsto dalla L. 15/2005.

Ai sensi dell'art.1 lett. i) comma 1 lett. i) della L.R. 48/91 e successive modifiche ed integrazioni, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Alcamo, li 07-03-2016

**Il Dirigente di Settore**  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE  
ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO  
*geom. Giuseppe Nobile*

---

Il sottoscritto Dirigente del Settore di Ragioneria.

Vista la Legge Regionale 11/12/1991 n.48 e successive modifiche ed integrazioni;

Verificata la rispondenza della proposta di deliberazione in esame allo strumento finanziario;

Verificata, altresì, la regolarità dell'istruttoria svolta;

Ai sensi dell'art.1 lett. i) comma 1 lett. i) della L.R. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Alcamo, li 10/3/2016

**Il Dirigente di Settore**



**COMUNE DI ALCAMO**  
1° SERVIZIO Urbanistica e Pianificazione Territoriale

## **PROCEDURE PER RITIPIZZAZIONE DI AREE A SEGUITO DECADENZA VINCOLI**

### **RELAZIONE**

Come è noto, i vincoli preordinati all'esproprio relativi alle aree per standard urbanistici, previsti nel P.R.G., sono decaduti per effetto dell'art .9 del D.P.R. 327/2001

Dalla data di decadenza dei vincoli ad oggi, sono pervenuti all'Ufficio Urbanistica oltre un centinaio di richieste di ritipizzazione di aree, ormai divenute cosiddette "bianche".

Le vicissitudini politiche che hanno caratterizzato la vita Amm/va di questo Comune negli ultimi anni, culminate con le dimissioni di Sindaco e Giunta, nel Giugno del 2015, nonché l'alternarsi alla guida del Settore Urbanistica e Pianificazione, di diversi Dirigenti dal 2013 ad oggi ed in ultimo, la divisione dell'ex Settore Urbanistica, in diversi Servizi in staff del Sindaco ; sono stati tutti fatti che hanno determinato una discontinuità nella attività dell'Ufficio, il quale ha proceduto con una serie alternata di " stop and go " nell'affrontare le problematiche della pianificazione di questo Comune, anche per quanto riguarda le stesse procedure di revisione del P.R.G.

Ad oggi, il sottoscritto, nella qualità di attuale Responsabile del Servizio Urbanistica e Pianificazione, si trova ad affrontare l'esame dell'imponente numero di richieste di ritipizzazione di aree, a seguito della decadenza dei vincoli urbanistici, per molte delle quali, nel frattempo sono stati nominati vari Commissari ad acta, su azione dei cittadini richiedenti.

E' opportuno, ribadire ancora una volta che l'Ufficio Pianificazione di questo Comune, " *di fatto non esiste* ", in quanto completamente privo di personale qualificato e sostanzialmente affidato alla volenterosa disponibilità di due tecnici part-time a venti ore settimanali ( *un architetto ed un geometra* ) che però hanno la qualifica di A.S.U. i quali sono anche impegnati a collaborare nell'iter di revisione del P.R.G.

Ciò nonostante, sia pure con la drammatica carenza sopra citata, questo Ufficio sta affrontando l'esame delle oltre cento richieste di ritipizzazione giacenti e delle altre che intanto continuano a pervenire, dando priorità a quelle per le quali è in corso la nomina di Commissari ad acta o per le quali vi è stata sentenza di condanna da parte del T.A.R.

Nella trattazione delle suddette richieste e nell'affrontare la decisione circa l'attribuzione della nuova destinazione urbanistiche, l'Ufficio si trova, sostanzialmente, dinanzi a due possibilità :

- 1) Non alterare e non sconvolgere le previsioni del P.R.G., procedendo alla riapposizione del vincolo espropriativo nelle aree cosiddette ( *bianche* ) riconfermandone appunto l'attuale destinazione, nel rispetto anche degli standard del piano.
- 2) Formulare proposte alternative, variando le attuali destinazioni urbanistiche con nuova destinazione anche edificatoria, uniformata alle zone edificabili limitrofe.

Ciascuna delle scelte prospettate, presenta vantaggi e svantaggi, che meritano un approfondimento ed una analisi, al fine di perseguire quelle più vantaggiose per la Pubblica Amministrazione e più aderenti all'interesse della collettività.

Nell'ipotesi di cui al punto 1), la scelta della riapposizione del vincolo espropriativo, garantisce il rispetto delle previsioni del P.R.G. ma diventa onerosa per le casse dell'Ente, in quanto la giurisprudenza ormai consolidata ritiene illegittimi gli atti di reiteratione di vincolo, da parte della Pubblica Amministrazione, che non prevedano un indennizzo per il cittadino, calcolato a decorrere dalla data di decadenza del vincolo ( *Corte Costituzionale Sentenza 2 maggio 1999 n. 179 – Consiglio di Stato Adunanza Plenaria 22 dicembre 1999 n. 24* ), nonché l'appostamento in bilancio delle somme per l'espropriazione dell'area.

Se si prova ad immaginare, per un momento, di applicare tale orientamento alle oltre cento richieste dei cittadini ad oggi in esame e a tutte le altre che intanto perverranno all'Ufficio, si ottiene facilmente una raffigurazione alquanto realistica del pesante impatto che ciò potrebbe determinare per le casse dell'Ente.

Nella ipotesi di cui al punto 2), la formulazione di eventuali proposte alternative, rispetto alla mera reitera del vincolo, con assegnazione di nuove destinazioni urbanistiche, che da un lato accolgano anche parzialmente le richieste dei cittadini e dall'altro contemperino l'interesse pubblico, in una dinamica di " *perequazione o compensazione urbanistica* ", seppur non espressamente regolamentata dal nostro Regolamento Edilizio, costituirebbe un approccio che certamente eviterebbe, o minimizzerebbe, gli impatti per le casse dell'Ente.

A tutto ciò deve anche aggiungersi, per completezza di informazione, che per ogni procedura di variante urbanistica vi sono altri costi a carico dell'Ente, costi derivanti da incarichi esterni per redazione studi geologici, redazione procedure VAS, pubblicazione atti, spese istruttoria Regionale ecc., nonché eventuali oneri per spese legali e compensi Commissariali, così come sommariamente elencati nella mia precedente nota del 15/09/015 prot. n. 19137.

Anche per le suddette spese, il cui impatto sulle casse comunale appare significativo e tutt'altro che trascurabile, si potrebbe concordare una mitigazione, all'interno di un procedimento di " *compensazione* " di cui sopra.

E' evidente che la scelta tra le due diverse " *filosofie di approccio* " al problema ( *al netto di casi specifici e puntuali* ) si configura come una scelta, nell'ambito del ridisegno del territorio e della Città, che travalica la mera sfera della competenza tecnica -gestionale, per sconfinare nella sfera politico-amm/va .

A questo punto è opportuno, seppur brevemente, chiarire il significato dei termini sopra utilizzati cioè : " *perequazione e compensazione urbanistica* "

Ambedue i termini indicano delle soluzioni tecniche e delle procedure alternative alla espropriazione e più precisamente :

**Mediante la perequazione** il pianificatore non prevede apposizioni di vincoli preordinati all'esproprio, attribuendo una equa ed uniforme distribuzione dei diritti edificatori indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche. In altri termini, in base al modello perequativo, tutti i terreni sviluppano una propria volumetria, ma essa può essere sfruttata soltanto su specifiche aree, si

parla infatti di " aree di decollo " dei diritti edificatori e di " aree di atterraggio " di tali diritti. In buona sostanza, con la tecnica della perequazione l'Amministrazione predetermina le condizioni alle quali potranno attuarsi i suddetti meccanismi, che saranno attivati, solo se e solo quando gli interessati ritengano di volersene avvalere.

Mediante la compensazione il privato ottiene cosiddetti " *crediti compensativi* " su aree gravate da vincoli espropriativi, mediante una cessione compensativa che consente di ristorare il proprietario mediante attribuzione di " *aree in permuta* " in luogo di indennizzo pecuniario. In buona sostanza, mediante la cessione compensativa, al privato titolare dell'area da espropriare, viene destinato un corrispettivo in volumetria o diritto edificatorio, in alternativa al compenso monetario .

In effetti, nella fattispecie che ci interessa, nell'ambito delle procedure di ritipizzazione delle aree divenute cosiddette " *bianche* " a seguito di decadenza dei vincoli, lo strumento più indicato è certamente quello della compensazione, che consente appunto una alternativa alla mera espropriazione, mediante il ristoro del cittadino con attribuzione di un " *giusto* " corrispettivo di possibilità edificatoria.

In vero, nel nostro vigente Piano Regolatore, l'art. 82 delle N.T.A. prevedeva già, nel caso di realizzazione da parte del privato, di una struttura pubblica o di interesse pubblico, un convenzionamento " *nell'obiettivo di perequare, anche in termini di cubatura, la cessione delle aree e/o la realizzazione delle infrastrutture* ". L'applicazione di tale enunciato principio era però rimandata alla approvazione da parte del Consiglio Comunale, di un apposito Regolamento ( *mai approvato* ) che disciplinasse tale forma di perequazione.

Sicuramente i sopracitati principi di ***perequazione e compensazione urbanistica***, dovranno trovare pieno approfondimento e piena attuazione nel nuovo ~~del~~ P.R.G. all'interno del quale dovranno diventare gli elementi principali della nuova e moderna pianificazione, essendosi ormai ampiamente dimostrato il quasi totale " *fallimento* " di un modo di pianificare ancorato a principi impositivi di vincoli espropriativi che puntualmente e nella maggior parte dei casi, restano soltanto a livello di mere previsioni progettuali e che mai potranno essere attuate mediante la effettiva espropriazione con relativo ristoro dei cittadini, in considerazione della insostenibilità dei costi per le Pubbliche Amministrazioni.

Di fatto e nei fatti, i vincoli previsti dall'attuale regime vincolistico dei Piani Regolatori, si sono dimostrati ( *nella maggior parte dei casi* ) solamente penalizzanti per i cittadini e rappresentano, oggi in presenza della loro decadenza per termini di legge, un " boomerang " per le casse della Pubblica Amministrazione, come sopra già evidenziato.

Alcamo Li 07/03/2016

RESPONSABILE DEI SERVIZI  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE  
ISTRUTTORE DIRETTIVO TECNICO  
*geom. Giuseppe Stabile*