



COMUNE DI ALCAMO
Provincia di Trapani
TERZA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE DI STUDIO E CONSULTAZIONE

Verbale N° 24 del 29.03.2016

Da inviare a: Commissario Presidente del Consiglio Segretario Generale Assessore _____ Dirigente _____	Ordine del Giorno: 1. Per il parere di competenza , ai sensi dell'art. 51 bis dell'OREL e dell'art. 18 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale relativo all'argomento sotto segnato: ➤ RITIPIZZAZIONE AREE A SEGUITO DECADENZA VINCOLI URBANISTICI. APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO PER IL SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE. - Convocato il geom. STABILE Giuseppe - Sala Giunta. Note:
---	---

L'anno duemilasedici il giorno ventinove del mese di Marzo alle ore 09:00, si è riunita la Terza Commissione Consiliare con l'intervento dei signori:

		Presente	Assente	Entrata	Uscita	Entrata	Uscita
Presidente	Allegro A. Maria		X				
V.Presidente	Dara Francesco	X		9:00	10:20		
Componente	Nicolosi Antonino	X		9:00	9:55		
Componente	Caldarella Ignazio	X		9:00	10:20		
Componente	Ferrarella Francesco		X				
Componente	Gabellone Francesco	X		9:00	10:20		
Componente	Ruisi Mauro	X					

Presidenza del Vice Presidente consigliere DARA che dichiara aperta la seduta e propone di passare alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno recante: **Parere di competenza**, ai sensi dell'art. 51 bis dell'OREL e dell'art. 18 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale relativo all'argomento **RITIPIZZAZIONE AREE A SEGUITO DECADENZA VINCOLI URBANISTICI. APPROVAZIONE ATTO DI INDIRIZZO PER IL SERVIZIO URBANISITICA E PIANIFICAZIONE.**

E' presente in audizione il geom. STABILE Giuseppe.

Il VICE PRESIDENTE dopo avere dato il benvenuto a tutti gli intervenuti, da la parola nell'ordine a chi ne ha fatto richiesta.

Il cons. CALDARELLA chiede al geom. STABILE di relazionare alla commissione sulla richiesta parere di cui tarttasi.

Il geom. STABILE parla del P.R.G. di Alcamo e dei vincoli che la legge fissa in cinque anni e cioè il periodo di validità dei vincoli derivanti dai Piani Regolatori Urbanistici che per quanto riguarda la nostra Città sono decaduti a far data del 30/07/2008 e ad oggi , dalla data di decadenza dei vincoli, agli uffici sono pervenute circa cento richieste di ritipizzazione di aeree che i cittadini interessati hanno avanzato. Lo stesso dice che per circa dieci di queste richieste, e a seguito di sentenza T.A.R. sono stati nominati vari commissari ad acta che si sono sostituiti alle attribuzioni proprie degli uffici,

stanno procedendo alla definizione di quelle pratiche per le quali hanno avuto incarico e che ad oggi l'ufficio Urbanistica si trova ad esaminare tale imponente numero di pratiche in atto presentate ed a quelle che ancora perverranno. L'ufficio, dice il geom. STABILE, si trova a dovere decidere tra due diversi orientamenti che incidono sia sulla attuale destinazione delle aree oggi divenute cosiddette "bianche", a seguito di decadenza dei vincoli, sia sulla futura pianificazione collegata alla revisione del P.R.G. e precisamente procedendo alla reiterazione dei vincoli urbanistici relativi alle aree oggetto delle singole richieste, dovendo di conseguenza riconoscere il risarcimento così come previsto dalla legge, ovvero, procedere alla formulazione di proposte alternative, mediante forme di compensazione, con le quali al privato titolare dell'area da espropriare, viene destinato un corrispettivo in volumetria o diritto edificatorio, in alternativa al compenso monetario. Lo stesso precisa che l'eventuale reiterazione dei vincoli urbanistici decaduti se da un lato riconferma le previsioni del P.R.G. non alterandone l'impianto funzionale però dall'altro lato comporta un grave impegno per le casse dell'ente per effetto del risarcimento da riconoscere al cittadino, oltre la necessità di prevedere le somme in bilancio con un incisivo impatto sulle casse comunali in conseguenza delle eventuali riapposizioni dei suddetti vincoli urbanistici decaduti. Allora si è pensato di enunciare dei principi generali di indirizzo di politica per il territorio alla quale l'ufficio dovrà uniformarsi nella fase di trattazione delle richieste di ritipizzazione delle aree divenute "bianche" a

seguito della decadenza dei vincoli urbanistici. Lo stesso continua dicendo che è chiaro che il Consiglio Comunale potrà indirizzare l'Ufficio Urbanistica verso proposte e soluzioni che possano annullare o minimizzare l'impatto economico sulle casse dell'ente. È comunque chiaro che l'adozione di soluzioni urbanistiche, valutate caso per caso, che seppur venendo incontro 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 urbanistico.

Il VICE PRESIDENTE chiede di chiarire alla commissione l'alternativa alla mera reiterazione del vincolo urbanistico.

Il geom. STABILE dice che la formulazione di eventuali proposte alternative dovranno ispirarsi a principi generali di perequazione o compensazione urbanistica che seppur non espressamente regolamentata dal nostro Regolamento Edilizio, per ciò, eviterebbe gli impatti sulle casse dell'ente. Lo stesso dice che la scelta travalica la mera sfera della competenza tecnico gestionale, interessando il ridisegno del territorio della città che è di competenza della politica e dell'amministrazione.

Alle ore 9:55 esce il cons. NICOLOSI.

Il cons. CALDARELLA chiede come saranno attivati tali meccanismi.

Il geom. STABILE dice che in buona sostanza con la tecnica della perequazione l'amministrazione potrà predeterminare le condizioni alle quali potranno attuarsi questi meccanismi costituiti da aree di decollo dei diritti edificatori e di aree di atterraggio di tali diritti. Meccanismi che saranno attivati solo quando gli interessati ritengano di volersene avvalere. Poi per quanto riguarda la compensazione il privato ottiene i 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, mediante la cessione compensativa al privato titolare dell'area da espropriare di un corrispettivo in volumetria o diritto edificatorio in alternativa al compenso monetario.

Il consigliere CALDARELLA chiede se con l'approvazione dell'atto di indirizzo si va a modificare l'art. 82 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il geom. STABILE dice che nel P.R.G. l'art. 82 delle N.T.A. prevedeva già, un convenzionamento di perequazione anche in termini di cubatura la cessione delle aree o al realizzazione di infrastrutture. Però l'applicazione di tale enunciato principio era rimandato alla approvazione da parte del Consiglio Comunale di un apposito Regolamento, fra l'altro mai approvato e che disciplinasse tale forma di perequazione. Lo stesso dice che i sopracitati principi

di perequazione e compensazione urbanistica, dovranno trovare pieno approfondimento e piena attuazione nel nuovo P.R.G. all'interno del quale dovranno diventare gli elementi principali della nuova e moderna pianificazione. Di fatto, dice , che i vincoli previsti dall'attuale regime vincolistico dei piani regolatori, si sono dimostrati, nella maggior parte dei casi, penalizzanti per i cittadini e un boomerang per le casse della PA.

A questo punto la PRESIDENTE ringrazia tutti gli intervenuti ai lavori odierni e non avendo altri chiesto di parlare, dichiara chiusa la seduta.

La seduta è tolta alle 10:45

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Vice Segretario
VITALE Giovan Battista

Il Vice Presidente
DARA Francesco