



COMUNE DI ALCAMO

Libero Consorzio Comunale di Trapani

III COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE DI STUDIO E CONSULTAZIONE

Lavori Pubblici Urbanistica e Pianificazione del Territorio

Verbale N° 1 del 3/1/2017

Ordine del Giorno:

approvazione documento, ai sensi dell'art. 20, comma 3, Regolamento Consiglio Comunale, al termine della già svolta fase di consultazione e studio delle norme per la redazione del piano urbanistico commerciale, con particolare riguardo all'opportunità di regolamentazione attraverso la cosiddetta "monetizzazione" ovvero sia valorizzazione economica dei parcheggi asserviti alle attività commerciali;

	Nomi	Presente	Assente	Entrata	Uscita	Entrata	Uscita
Presidente	Ferro Vittorio (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		17:00	19:30		
Vice Presidente	Barone Laura (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		17:00	19:30		
Componente	Pitò Giacinto (ALCAMO CAMBIERA')	SI		17:00	19:30		
Componente	Dara Francesco (NOI X ALCAMO)	SI		17:00	19:30		
Componente	Asta Antonino (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		17:00	19:30		
Componente	Salato Filippo (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		17:00	19:30		

L'anno <sup>presso</sup> duemiladiciassette (2017), giorno tre del mese di gennaio, alle ore 17:00, gli Uffici del Corpo di Polizia Municipale, siti in questa Piazza San J.M. Escrivà, si riunisce, in seduta pubblica, la terza Commissione Consiliare, giusta convocazione di cui alla nota Prot. N. 29469 del

30/12/2016, a firma del Presidente, Consigliere Vittorio Ferro, pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente, onde discutere i punti di cui all'epigrafato O.d.g..

Presiede la seduta il Presidente, il quale, avendo previamente accertato che, alla predetta ora (17:00) di inizio dei lavori assembleari, sono presenti oltre la metà più uno dei componenti, ovvero oltre lo stesso: 1) Consigliere Vice Presidente Barone Laura; 2) Consigliere Componente Pitò Giacinto; 3) Consigliere Componente Dara Francesco; 4) Consigliere Componente Asta Antonino; 5) Consigliere Componente Salato Filippo, dichiara sussistere, ai sensi dell'art. 17, Regolamento Consiglio Comunale, il numero legale per la validità della medesima seduta.

Il Presidente fa, inoltre, rilevare che ad assisterlo, quale Segretario verbalizzante, sarà il dipendente comunale, inquadrato con contratto a tempo indeterminato nella categoria C5, dott. Salvatore Bonghi, in servizio presso il Corpo di P.M., giusta delega di cui alla nota Prot. N. 20142 del 12/9/2016 del Vice Segretario Generale, dott. Francesco Maniscalchi.

Il Presidente, accertata, dunque, la sussistenza del numero legale, dichiara aperta la seduta, ed invita il Segretario verbalizzante a dare lettura integrale del verbale Nr. 19 del 23/12/2016, relativo a quest'ultima coeva adunanza, onde approvarlo.

Indi, il Segretario procede alla lettura del prefato verbale, terminata la quale, posto che nessuno dei Componenti presenti, sebbene richiesto dal Presidente, ha da formulare osservazioni in merito, il contenuto dello stesso è approvato all'unanimità dei presenti, con sei voti tutti favorevoli, i quali appongono altresì su ogni pagina dei tre pedissequi esemplari del verbale una propria firma.

Il Presidente introduce la trattazione del punto all'O.d.G. riguardante: *“approvazione documento, ai sensi dell'art. 20, comma 3, Regolamento Consiglio Comunale, al termine della già svolta fase di consultazione e studio delle norme per la redazione del piano urbanistico commerciale, con particolare riguardo all'opportunità di regolamentazione attraverso la cosiddetta “monetizzazione” ovvero la valorizzazione economica dei parcheggi asserviti alle attività commerciali”* e dopo approfondita ed ampia discussione viene approvato all'unanimità di tutti e sei i Componenti presenti il seguente documento, al quale gli stessi sempre all'unisono hanno deciso di conferire forma di proposta deliberativa di Consiglio Comunale avente ad oggetto:

*“Direttive e indirizzi di programmazione urbanistica – commerciale nelle more della redazione del piano urbanistico commerciale, con previsione e regolamentazione della cosiddetta “Monetizzazione” delle aree destinate a parcheggio pertinenziale alle strutture medie di vendita, la cui ubicazione ricade unicamente nelle z.t.o. “A” e “B”, per come previste dal vigente PRG, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 16, comma 8, D.P.R.S. 11 luglio 2000, pubblicato sulla GURS – Parte Prima N. 35 del 28/7/2000.*

“Premesso che,

il Comune di Alcamo è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica del 4/7/2001, pubblicato sulla GURS – Parte Prima n. 43 del 4/7/2001;

la legge regionale n. 28 del 22/12/1999 stabilisce i principi e le norme che regolano l'esercizio dell'attività commerciale, introducendo anche nuovi criteri di programmazione urbanistica a cui i Comuni devono attenersi;

il D.P.R.S. dell'11/07/2000, pubblicato sulla GURS n. 35 del 28/07/2000, ai sensi dell'art. 5 commi 1, 2, 3, 4 della L.R. 28/99, fissa i criteri di programmazione urbanistica, riferiti al settore commerciale;

l'art. 3, comma 3, del suddetto D.P.R.S. dell'11/07/2000, suddivide le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, in modo seguente:

“a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; non superiore a 150 mq. nei Comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti; non superiore a 200 mq. nei Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;

b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; compresa tra 151 e 1.000 mq. nei Comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti; con superficie compresa tra 201 e 1.500 mq. nei Comuni con popolazione residente superiore a 100.000 abitanti;

c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita a seconda delle classi demografiche dei Comuni;

d) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

e) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

f) grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

g) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.: va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

h) centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:

- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate. la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) di cui sopra;

- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento.”;

infine, il terzo capoverso del comma 8, dell'art. 16, D.P.R.S. 11/7/2000 stabilisce che **“In alternativa il Comune, nei propri strumenti urbanistici generali o particolareggiati, deve prevedere apposita normativa per la monetizzazione, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alle zone di prevalente insediamento commerciale.”**;

il Piano Regolatore Generale del Comune di Alcamo, poiché è stato adottato il 4 agosto 1997, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 143, non può risultare adeguato ai criteri di



programmazione urbanistica, riferiti al settore commerciale, emanati successivamente con D.P.R.S. 11 luglio 2000, in attuazione dell'art. 5 della legge regionale n. 28/99, tuttavia, nelle more di approvazione del nuovo strumento urbanistico, lo stesso Organo competente alla sua adozione ovvero il Consiglio Comunale può comunque *“prevedere apposita normativa per la monetizzazione”*;

per gli esercizi di vicinato (inferiore a mq. 150, nel Comune di Alcamo) la superficie da destinare a parcheggi pertinenziali è la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, ovvero, ai sensi dell'art. 18 L. 765/1967, pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione realizzata dopo l'entrata in vigore della citata legge;

Ritenuto di dovere provvedere in merito, esplicitando gli adempimenti necessari, nel rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica e commerciale;

Viste le normative vigenti in materia urbanistica;

Viste le normative vigenti in materia commerciale;

Visto l'ordinamento EE.LL. della Regionale Siciliana;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento del Consiglio Comunale;

#### PROPONE

1) di adottare il presente atto di indirizzo di programmazione urbanistica-commerciale nelle more della redazione del Piano Urbanistico Commerciale, quale allegato al PRG, nel senso di stabilire che in sede di rilascio del provvedimento abilitativo per qualsiasi intervento di demolizione e ricostruzione, modifica e/o ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso a tipo commerciale, da realizzarsi nelle zone territoriali omogenee “A” e “B” del Comune di Alcamo, deve essere assicurato il rispetto delle dotazioni di parcheggio pertinenziale, anche attraverso la monetizzazione delle stesse, per come di seguito regolamentata, e deve essere eseguita la valutazione di impatto sulla viabilità, ai sensi degli artt. 16 e 17 del D.P.R.S. 11 luglio 2000;

2) di stabilire di conseguenza le seguenti direttive urbanistiche-commerciali, in modo esplicito e dettagliato:

a) nei casi di trasferimenti, ampliamenti, ristrutturazioni, cambi di destinazione d'uso, demolizioni e ricostruzioni di medie strutture di vendita, ricadenti in zone territoriali omogenee “A” e “B” la ditta interessata dovrà dimostrare la necessità di tale trasferimento o ampliamento o nuova costruzione, in relazione ad eventuali adeguamenti alle leggi vigenti in materia (adeguamento degli impianti tecnologici etc.), dimostrando nel contempo, che l'attività commerciale deve essere inserita all'interno di tipologie edilizie con idonea sistemazione degli spazi circostanti ed a condizioni che siano dotati di parcheggi propri funzionali esistenti o in progetto, direttamente accessibili e proporzionati alle dimensioni applicando i seguenti parametri:

- ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. b) e c) del D.P.R.S. dell'11/7/2000 il costo unitario dovuto per la monetizzazione (Euro 1.440,00 per posto auto) è dato dal prodotto della superficie di un posto auto (mt. 2,5 x mt. 4,8= mq 12,00) per il costo unitario al metro quadro pari ad Euro 120.00 (Euro centoventi/00), salvo aggiornamenti annuali, ed è differenziato, per quanto riguarda le

medie strutture di vendita, applicando le seguenti proporzioni nel rapporto tra l'estensione delle superficie utile vendita e la superficie del relativo parcheggio pertinenziale:

- 1,00 mq di parcheggio per 1,00 mq di superficie di vendita, per le attività di generi alimentari e miste;
- 0,50 mq di parcheggio per 1,00 mq di superficie di vendita, per le attività attinenti alle tipologie commerciali diverse da quelle di generi alimentari e miste;

b) le dimensioni lineari del singolo parcheggio auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt 2,5 x mt 4,8;

c) i parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati ed organizzati in modo tale da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti e dovranno essere operanti anche nelle ore in cui l'attività di cui costituiscono pertinenza è chiusa, in modo tale da renderli fruibili ad uso pubblico a favore della collettività, soprattutto nei periodi delle festività ed in occasione di manifestazioni di particolare importanza, ove si preveda una consistente affluenza di veicoli;

d) i parcheggi pertinenziali devono essere localizzati preferenzialmente nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza, possono tuttavia essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (entro 200 mt), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale (con atto di vincolo a parcheggio trascritto ai pubblici registri immobiliari) e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale quanto più possibile protetto (marcapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche;

e) la disponibilità delle aree a parcheggio, nelle misure sopra indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio del provvedimento unico autorizzatorio e/o del permesso di costruire per la vendita al dettaglio, costituendone la mancanza motivo ostativo al rilascio di detti provvedimenti abilitativi;

f) i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie o alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra e devono essere collocati in aree distinte dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni e nel rispetto di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

g) le domande di autorizzazione per l'esercizio di attività commerciale, con qualsiasi forma inoltrate, ed i progetti urbanistici dovranno essere muniti di appositi elaborati accompagnati dallo studio sulla viabilità e facile accessibilità dell'area, come sopra meglio specificato, che sarà preliminarmente esitato dagli Uffici <sup>competenti</sup> componenti;

37) di specificare che per gli esercizi di vicinato, per le grandi strutture di vendita e per i centri commerciali, in qualsiasi parte del territorio comunale è richiesta il loro insediamento, non trova applicazione quanto disposto al punto successivo, in quanto, per i primi, la superficie da destinare a parcheggi pertinenziali è la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, ovvero, ai sensi dell'art. 18 L. 765/1967, pari ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione realizzata dopo l'entrata in vigore della citata legge e, per i



secondi e terzi, la dotazione richiesta di parcheggi pertinenziali è quantitativamente così importante che la loro materiale realizzazione non è fungibile con la monetizzazione;

4 ~~B~~ di specificare che qualora da parte del richiedente di media struttura di vendita da allocarsi in zone territoriali omogenee "A" e "B" non vi sia disponibilità di reperire le aree da destinare a parcheggio pertinenziale all'attività richiesta, nell'ambito dello stesso lotto, o in aree circostanti entro un raggio di 300 m, dimostrando la effettiva indisponibilità dell'area asservita, anche attraverso un'attestazione all'uopo rilasciata da parte di un mediatore immobiliare regolarmente iscritto alla C.C.I.A.A., dallo stesso richiedente previamente incaricato di reperire sul mercato un immobile da destinare ad area per parcheggio pertinenziale, il rilascio del provvedimento autorizzatorio, oltre ai normali oneri previsti dalla normativa vigente in materia, è subordinato al versamento di una somma determinata in base ai parametri di cui al precedente punto 2);

5 ~~A~~ di approvare i criteri per la **monetizzazione** degli spazi destinati a parcheggio mancanti, nel caso in cui vengano richiesti cambi di destinazione d'uso per gli immobili ricadenti nel perimetro di tutte le zone territoriali omogenee "A" e "B", come di seguito specificate:

a) si potrà procedere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, comma 8, del richiamato D.P.R.S. dell'11/7/2000, alla monetizzazione anche parziale degli spazi destinati a parcheggio, nei casi di comprovati motivi di impossibilità al reperimento del parcheggio privato, nell'ambito dello stesso immobile oggetto dell'intervento e/o nelle immediate vicinanze dello stesso, da comprovarsi a mezzo perizia giurata di un tecnico abilitato, nel primo caso, oppure come innanzi descritto, nel secondo caso;

b) la monetizzazione delle aree a parcheggio consiste nella corresponsione all'Amministrazione dell'importo, per come calcolato secondo i parametri di cui la precedente punto 2) ovvero Euro 1.440,00 per posto auto, il cui costo unitario, come detto, è dato dal prodotto della superficie di un posto auto (mt. 2,5 x mt. 4,8= mq 12,00) per il costo unitario al metro quadro pari ad Euro 120.00 (Euro centoventi/00), salvo aggiornamenti annuali;

c) il corrispettivo che il richiedente la monetizzazione anche parziale è tenuto a pagare al Comune è determinato dalla Giunta Municipale, a mezzo propria deliberazione su proposta del Dirigente del Settore competente, secondo i parametri innanzi esposti;

d) la corresponsione dei corrispettivi delle aree destinate a parcheggio di cui al presente deliberato dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione o in forma rateale in sede di ritiro del permesso di costruire e/o del Provvedimento Unico Autorizzatorio e, nel caso di versamento in forma rateale, per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento di una o più rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori;

e) i corrispettivi di monetizzazione così come sopra stabilito saranno aggiornati con cadenza annuale mediante apposita Deliberazione di G.M., tenendo conto delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo accertate dall'ISTAT, in prima applicazione dopo il 31 dicembre del terzo anno di vigenza del presente atto;

f) i proventi derivanti dalla monetizzazione di cui presente atto devono contribuire alla costituzione di un fondo, destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa

pubblica anche con la compartecipazione dei privati, quanto più ricadenti nelle zone territoriali omogenee "A" e "B", specie laddove le stesse sono caratterizzate da alta intensità di traffico nonché da prevalente insediamento commerciale, previsto al comma 5 dell'art. 16 dell'allegato I del Decreto Presidenziale dell'11/07/2000;

g) la monetizzazione delle aree a parcheggio è da considerarsi esclusivamente di pertinenza dell'immobile oggetto di provvedimento abilitativo o provvedimento unico e dovrà essere corrisposto al Comune di Alcamo un'unica volta, ma, se il provvedimento per il quale detto pagamento era stato richiesto è stato rilasciato al richiedente, quest'ultimo e/o qualunque suo avente causa non può più richiederne la restituzione, nemmeno nel caso di successivo cambio di destinazione d'uso a parcheggio dell'immobile medesimo o parte di esso;

h) di incaricare il Dirigente del Settore competente dell'assunzione degli atti gestionali derivanti dalla presente deliberazione, tra cui l'indirizzo di inoltrare le somme su specifico capitolo di entrata vincolato alla concreta realizzazione di parcheggi pubblici e/o ad aree attrezzate a verde pubblico, nonché alle finalità di realizzazione e riorganizzazione della mobilità, della disciplina della sosta nel centro storico, del sistema di parcheggio e loro collegamenti, ed ancora al recupero e valorizzazione ambientale e monumentale del Centro Storico e delle limitrofe aree di urbanizzazione;

i) di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa."

Il Presidente, alle ore 19:30, accertato che nessuno chiede di prendere la parola, dichiara terminata l'odierna adunanza della intestata Commissione.

Della presente riunione si redige verbale in tre esemplari, di cui, previa approvazione alla seduta successiva, uno verrà trasmessa al Presidente del Consiglio, per la conservazione agli atti, uno verrà conservato dal Presidente della Commissione, ed il terzo verrà conservato dal Segretario verbalizzante, che avrà cura della trasmissione telematica dello stesso, per la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, ai fini della legge sulla trasparenza (D.Lgs. N. 33/2013).

L.C.S.

**IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE**

Il Dipendente Comunale Cat. C5  
(dott. Salvatore Bonghi)

**IL PRESIDENTE TERZA COMMISSIONE**

Il Consigliere Comunale  
(dott. Vittorio Ferro)