



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° 2 del 10/1/2017

Ordine del Giorno:

preliminare studio riguardante le prescrizioni esecutive (PP.EE.) delle aree a sud del centro urbano di Alcamo per insediamenti residenziali (zona pedemontana), di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 187 del 14 ottobre 1997

	Nomi	Presente	Assente	Entrata	Uscita	Entrata	Uscita
Presidente	Ferro Vittorio (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		10:45	12:03	12:23	13:35
Vice Presidente	Barone Laura (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		10:45	12:03	12:23	13:35
Componente	Pitò Giacinto (ALCAMO CAMBIERA')	SI		10:45	12:03	12:23	13:35
Componente	Dara Francesco (NOI X ALCAMO)		SI				
Componente	Asta Antonino (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		10:45	12:03	12:23	13:35
Componente	Salato Filippo (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	Si		10:45	12:03	12:23	13:35

L'anno **duemiladiciassette** (2017), giorno **dieci** del mese di **gennaio**, alle ore **10:45**, presso l'*Auditorium del Collegio dei Gesuiti, sito in questa Piazza Ciullo*, si riunisce, in seduta pubblica, la terza Commissione Consiliare, giusta convocazione di cui alla nota Prot. N. 332 del 4/1/2017, 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 (10:45) 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 Asta Antonino; 4) 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, dà atto della presenza dell'Assessore Ing. Fabio Butera, che anticipatamente ringrazia, a nome proprio e dell'intera Commissione, dopodiché dispone che, visto anche il discreto pubblico presente, l'approvazione del verbale della seduta precedente sia differito al termine della discussione sull'odierno O.d.g..

Il Presidente previamente avvisa il pubblico presente che i lavori dovranno svolgersi ordinatamente e che non sono consentiti interventi esterni, ricordando comunque che qualsiasi cittadino può portare all'attenzione di questa Commissione quanto di sua competenza, anche attraverso la casella di posta elettronica, il cui indirizzo ([commissione3@comune.alcamo.tp.it](mailto:commissione3@comune.alcamo.tp.it)) è reperibile sul sito dell'Ente, cosicché introduce la trattazione del punto all'O.d.G. riguardante: *"preliminare studio riguardante le prescrizioni esecutive (PP.EE.) delle aree a sud del centro urbano di Alcamo per insediamenti residenziali (zona pedemontana), di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 187 del 14 ottobre 1997"*, richiamando la nota prot. N. 434 del 5/1/2017, a firma del Sindaco, avv. Domenico Surdi, avente ad oggetto *"Situazione pedemontana"*, con la quale lo stesso ha ritenuto di potere *"condividere quanto esposto dal Segretario Generale nella sopra richiamata nota"* prot. N. 62340 del 29/12/2016; ed invero, prosegue il Presidente che, con la richiamata nota del Segretario Generale, quest'ultimo ha manifestato l'avviso che *"la questione può essere esaminata dalla 3° commissione consiliare permanente di cui all'art. 12 del regolamento del consiglio comunale, avvalendosi della facoltà di cui all'art. 20 del medesimo regolamento che prevede la possibilità che la commissione disponga, nelle materie di competenza, "indagini conoscitive intese ad acquisire notizie, informazioni e documentazioni", che si concludono con l'approvazione di un documento che potrebbe contenere le linee di indirizzo per l'attività di competenza dell'ufficio, sia in termini di pianificazione che di attuazione del piano"*, potendosi avvalere questa Commissione, sempre ad avviso del Segretario Generale, del supporto dello stesso, dell'Avvocatura comunale, di esperti e *"potrà interloquire con altri soggetti ed organismi anche esterni"*.

Precisa il Presidente che quanto enunciato dal Segretario Generale, con la di lui nota appena richiamata, costituiranno principi informativi per questa Commissione sia per i lavori dell'odierna seduta sia per le altre che si susseguiranno, sempre riguardanti *le prescrizioni esecutive (PP.EE.) delle aree a sud del centro urbano di Alcamo per insediamenti residenziali*.

Il Consigliere Componente Pitò Giacinto chiede di intervenire, ed avuta la parola dal Presidente, comunica che gli preme evidenziare che con verbale della seduta precedente del 3/1/2017, la cui

approvazione è stato deciso di differirla esauriti gli interventi riguardanti l'odierno punto all'O.d.g., è stato sancito l'approvazione da parte della stessa Commissione di un documento, con il quale sono state proposte *“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.*, che dovrà essere sottoposto al vaglio prima della II Commissione consiliare competente e poi all'intero Consiglio Comunale.

Premesso questo, il Consigliere Pitò passa ad affrontare il punto all'O.d.g. relazionando a lungo sulla questione prescrizione esecutive delle aree a sud di Alcamo, rappresentando di essere stato consigliere comunale e componente della III commissione consiliare nel periodo (1993 – 1997) di formazione del P.R.G. rimanendo, quindi, a stretto contatto col gruppo di progettazione dello strumento urbanistico e avendo, in prima persona votato favorevolmente in Consiglio Comunale, quando è stato adottato lo strumento urbanistico nella notte del 4/8/1997 e subito dopo anche i due piani particolareggiati di c/da Sasi e di Alcamo sud.

Il Consigliere Pitò svolge dapprima un excursus storico dell'intera vicenda, partendo da ciò che ha orientato il gruppo dei progettisti del vigente P.R.G., con a capo il Prof. Arch. G. Gangemi, ovvero l'abusivismo edilizio diffuso nel territorio comunale, che aveva originato interi quartieri totalmente abusivi, come quello di “Sant’Anna”, come tutta la fascia a sud del Viale Europa e come la zona a ovest della Via Mons. Tommaso Papa, ricadenti nella zona a sud del centro urbano, ognuno dei quale, prima dell'adozione del P.R.G., era oggetto di piani di recupero previsti dalla L. 47/85 (in Sicilia L.R. 37/85), rispettivamente P.P.R.U. n° 1, 4 e 3 (fine anni '80, inizio anni'90); nella stessa fascia a sud del Viale Europa erano stati approvati anche dei Piani di Lottizzazione di iniziativa privata (“Oliveri & C” – Via delle Magnolie e “Palazzello”, vicino alla Via Narici), mancando tuttavia una pianificazione ed una coordinazione complessiva di detti piani particolareggiati (pubblici e privati); dunque, le Prescrizioni Esecutive di cui all'odierno O.d.g. (altre PP.EE. hanno riguardato, come fatto cenno, la zona per insediamenti di attività produttive di C.da Sasi) hanno avuto questo come obiettivo strategico: condurre ad unità ciò che urbanisticamente prima era frammentario e disunito e mancavano, inoltre, alcuni essenziali collegamenti viari tra i vari assi stradali e una serie di dotazioni di standard urbanistici.

Prosegue il Consigliere Pitò, che le “prescrizioni esecutive di Alcamo sud” vennero redatte in quella zona proprio per sopperire a tali problematiche di ordine urbanistico e per soddisfare il fabbisogno di nuove residenze per come desunto dall'analisi demografica e dal dimensionamento complessivo del Piano regolatore generale, tanto che spesso il piano viene indicato (a ragione, ed inevitabilmente) come un “grosso piano di recupero”; ed all'uopo, i progettisti hanno prodotto, quindi, una serie di elaborati con previsioni delle le necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie e anche la dotazione di aree edificabili.

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin of the page.

Sostiene, inoltre, il Consigliere Pitò che il gruppo di progettisti del vigente P.R.G. ha basato la pianificazione urbanistica sull'analisi demografica, stimando la crescita della popolazione, nel periodo di riferimento, in circa 1000 abitanti, ed utilizzando i progettisti questo dato per il cosiddetto "dimensionamento" anche delle presenti PP.EE.; all'epoca, infatti, verso la fine degli anni '90 la Regione ebbe a bocciare diversi piani urbanistici per un evidente sovradimensionamento con immotivato spreco di territorio.

Precisa il Consigliere Pitò che particolarmente interessante e conducente, per comprendere il processo di progettazione urbanistica del piano particolareggiato in esame, è la lettura attenta della Tavola 1 (Relazione illustrativa e previsione di massima delle spese); in tale tavola, di fatto una relazione, i progettisti effettuano il raccordo tra le tavole dello strumento generale (il PRG) e le tavole dello strumento di secondo livello (le presenti prescrizioni esecutive) e si preoccupano di verificare e giustificare il "dimensionamento dei fabbisogni decennali (punto 1.2); al punto 1.4 vengono individuati gli isolati facendo ragionamenti squisitamente urbanistici; ad esempio (e ai due estremi) gli isolati B1pe sono costituiti da edificazione in gran parte realizzata abusivamente con tipologia a cortina continua, mentre gli isolati individuati urbanisticamente come C5pe sono costituiti da edilizia stagionale rada con tipologia a "case isolate"; e dunque, per progettare il piano, partendo, quindi, dal riconoscimento di fatto dei vari isolati e dalla loro classificazione urbanistica nelle tipologie B1pe, B2pe, B3pe, C1pe, C2pe, C3pe, C4pe e C5pe e al fine di attribuire indici di edificabilità congruenti col dimensionamento complessivo del piano (i 940 abitanti previsti) i progettisti hanno utilizzato la Tavola 6 che deve essere letta come la tavola fondamentale del progetto urbanistico del piano particolareggiato e nel passaggio dalla B1pe (zona a maggior densità abitativa esistente) alla zona C5pe (zona a minor densità abitativa esistente) gli indici di fabbricabilità territoriale per i nuovi edifici, ovviamente, decrescono rapidamente.

Specifica altresì il Consigliere Pitò che nella predetta tavola, e solo per gli isolati C1pe, C2pe e C3pe (si dirà dopo il perché evidenziando una apposita motivazione dei progettisti) vengono dislocate sagome di progetto (dichiarate come indicative e modificabili) con un volume di progetto indicato nella colonna D tale da arrivare, statisticamente, al risultato complessivo di 94.000 mc di nuova edificazione (940 abitanti insediabili); gli indici di fabbricabilità fondiaria sono stati fissati in maniera da avvicinarsi, il più possibile al volume di progetto indicato nella colonna D della tavola 6.

A questo punto, continua il Consigliere Pitò appare importante sottolineare che nell'intestazione della colonna "D" della tavola 6 (Volumetria abitativa di progetto) la volumetria abitativa è da intendersi nel senso del "progetto" del piano particolareggiato e non nel senso del "progetto" edilizio specifico; nella colonna "D" vengono distribuite le volumetrie che, a loro volta generano gli indici della colonna "S" ed una volta riconosciuto ogni isolato come appartenente ad una data zona territoriale omogenea (Z.T.O.) di fatto e non progettata visto che quell'isolato è sorto abusivamente, i progettisti scrivono norme tecniche di attuazione per ogni Z.T.O. fissando indici, rapporti di copertura, distanza tra costruzioni ecc.

Quindi, secondo il Consigliere Pitò il processo logico di progettazione urbanistica seguito è stato il seguente:

- Individuazione degli isolati il più possibile omogenei;
- Classificazione degli isolati in zone territoriali omogenee (Z.T.O) B1pe, B2pe, B3pe, C1pe, C2pe, C3pe, C4pe e C5pe (il "dimensionamento" in funzione degli abitanti, infatti, riguarda le Z.T.O. destinate alle abitazioni e non anche le aree per attività produttive o le aree per attrezzature);
- Distribuzione (progettazione) delle volumetrie nella colonna "D" facendo attenzione a non sforare il valore di 94.000 mc (940 abitanti);
- Determinazione dell'indice di fabbricabilità da assegnare alla Z.T.O. nella colonna "S" per ottenere il valore del progetto di piano desiderato.

E' il caso di chiarire, aggiunge il Consigliere Pitò che i valori degli indici di fabbricabilità fondiaria della colonna "S" sono quelli che poi vengono riportate nella Norme tecniche di Attuazione delle varie Z.T.O. di cui al Piano ricadente nelle PP.EE. e costituiscono il valore più importante per la progettazione dei nuovi edifici.

A parere del consigliere Pitò il valore della volumetria di progetto (del Piano) indicato nella colonna "D" è da intendersi come valore statistico (e di progetto del piano), nel senso che, mentre l'indice fissato nella colonna "S" è immediatamente applicabile al singolo progetto edilizio, tanto che viene immediatamente e pedissequamente riportato nelle Norme tecniche di attuazione, il valore della volumetria abitativa prevista nella colonna "D" è servito unicamente a progettare urbanisticamente <sup>in</sup> piano particolareggiato mediante il meccanismo illustrato sopra.

Accade, infatti, sostiene il Consigliere Pitò (e sempre e solo con riferimento alle Z.T.O. C1pe, C2pe, C3pe) che esistono isolati in cui applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria della colonna "S" all'intero complesso delle aree edificabili si produce un leggero sfioramento (dell'ordine del 5%) del valore indicato nella colonna "D" ma , nel contempo esistono isolati in cui la gran parte della volumetria indicata nella colonna "D" non può essere realizzata e ciò per una serie di motivi contingenti e che afferiscono al singolo progetto edilizio e non alla pianificazione urbanistica.

A titolo di esempio, soggiunge il Consigliere Pitò si possono riportare le seguenti circostanze che, pur in presenza di un'area edificale, di fatto impediscono la concreta edificazione:

- il rispetto delle distanze legali tra costruzioni e tra pareti finestrate;
- "luci" (art. 901 del codice civile) realizzate in costruzioni esistenti che, invece, di fatto sono "vedute" ed impediscono nuove costruzione sui lotti vicini anche se classificati "edificabili";
- conformazione del lotto (ad esempio, una particella di 100 mq con lati 10x10 m favorisce la progettazione, mentre, a parità di superficie, una particella di 5x20 m scoraggia l'intervento progettuale;
- intenso frazionamento dei lotti che impedisce, in capo ad un unico soggetto, di raggiungere la superficie minima di intervento <sup>con</sup> prevista dalle N.T.A. ;
- superficie disponibile inferiore al lotto minimo di intervento assegnato dalle N.T.A.
- normativa sismica vigente all'epoca della redazione del piano (D.M. 16/1/1996) che limitava l'altezza dei fabbricati in funzione della larghezza stradale.

Continua il consigliere Pitò sottolineando che, a riprova della correttezza del ragionamento che cerca unicamente di “leggere” la coerenza interna del piano particolareggiato alla luce della sua funzione all’interno del piano generale, basta leggere le tavole in maniera coordinata; ad esempio, tutti gli isolati classificati come B1pe (zona territoriale omogenea “di completamento”) nella tabella indicata nella Tavola 6 vengono indicati con “volumetria di progetto” (progetto di piano nel senso sopra indicato) pari a zero mentre nelle norme tecniche di attuazione come interventi ammissibili anche le nuove edificazioni e viene fissato un apposito indice (5 mc/mq – 9 mc/mq per lotti inferiori a 120 mq) oltre a tutta una serie di norme (appunto di “attuazione”) per redigere il progetto edilizio specifico con riferimento al lotto edificabile.

Altro argomento a supporto della tesi esposta prima dal Consigliere Pitò, spiega lo stesso che è la considerazione che in alcuni isolati la volumetria indicata di “progetto” (nella colonna “D” della tavola della Tav. 6) supera la volumetria realizzabile moltiplicando la superficie fondiaria per l’indice assegnato ed i due esempi di cui sopra porterebbero a dichiarare il piano particolareggiato illogico ed inapplicabile mentre la lettura coordinata dei vari elaborati come indicato prima dallo stesso Consigliere Pitò e l’attribuzione corretta della parola “progetto” alla colonna “D” della Tavola 6 portano a risultati che hanno coerenza interna al piano particolareggiato ed esterna nei confronti del PRG.

La vicenda degli isolati a volumetria “0”, ritiene il Consigliere Pitò è stata mal posta, alla luce di quanto dallo stesso sin qui esposto, e sostiene egli che i circa 150 progetti ricadenti nelle predette PP.EE., che gli risultano essere stati già approvati, così come le circa 40 domande presentate per il rilascio di titolo abilitativo, abbiano, nella maggior parte dei casi, tutti i previsti presupposti di legittimità, dovendosi prendere a riferimento le norme delle PP.EE. nel loro insieme non solo quelle contenute nella richiamata Tavola 6 delle stesse; ed invero, è accaduto che l’Ufficio ha sospeso qualunque tipo di rilascio, per ritenute incongruenze tra le Tavole delle PP.EE., effettuando tutta una serie di consequenziali comunicazioni alle ditte interessate di sospensione senza termine dei procedimenti, che hanno portato scoramento tra parte della cittadinanza, maestranze e professionisti; dopodiché, aggiunge il Consigliere Pitò alla luce di alcune recenti pronunce del Tar di Palermo, secondo cui sono illegittime tali comunicazioni meramente interlocutorie, l’Ufficio ha assunto un nuovo orientamento, ritenendo che potranno essere realizzati unicamente i volumi assentiti prima della sentenza del TAR Palermo N. 2888/2014, con la quale il Tribunale Amministrativo ha rigettato un ricorso proposto avverso provvedimenti emessi dal Dirigente Servizi Tecnici e Gestione del Territorio del Comune di Alcamo, con cui erano state dichiarate nulle due concessioni edilizie in precedenza rilasciate al ricorrente e per la quale sentenza è stato avanzato appello al CGA.

Prosegue il Consigliere Pitò, affermando che la domanda al Tar, poi scaturita nell’anno 2014 con la richiamata sentenza di rigetto, forse è stata posta in maniera non completa, posto che è logico che tutte le Tavole delle PP.EE. siano prescrittive, ma il punto è capire, come innanzi dallo stesso detto, che occorre interpretare nel loro insieme le norme contenute nelle stesse, sia quelle contenute nella Tavola 6, redatta per dimensionare il piano e contenente, tra l’altro, la colonna “D”, nella quale sono riportate per ciascun isolato la prevista volumetria di progetto (nel senso di

progetto di piano non del singolo intervento edilizio) ed in questa necessaria interpretazione sistematica, sia le norme contenute nell'ultimo periodo del punto 1.6 della Tavola 1 – *Relazione illustrativa e previsione di massima delle spese* di dette PP.EE., secondo cui: “*Nel caso delle zone C4pe e C5pe, destinate a edilizia stagionale, il Piano non individua lotti edificatori in considerazione della bassa densità prevista, lasciando tale eventuale facoltà ai richiedenti, sempre nel rispetto e nei limiti delle prescrizioni delle N.T.A. Analogamente per le zone B1pe, B2pe e B3pe, sostanzialmente già edificate e con lotti residui e interclusi definiti.*”.

Ecco spiegato, conclude il Consigliere Pitò e per diretta evidenza dalle parole dei progettisti, la presenza di isolati a volumetria zero che non vengono considerati nella progettazione urbanistica.

Probabilmente, a parere del consigliere Pitò, nel corso della seduta della Commissione edilizia del 4/4/2002 la frase riportata a verbale come attribuita al prof. Cangemi e che indica la Tavola 6 come esclusivamente “*di analisi*” e che “*non ha carattere prescrittivo*” è da intendersi, come dallo stesso spiegato sopra, e che la verbalizzazione oltremodo sintetica non ha tenuto conto degli elementi, invece rinvenibili dalla lettura integrale e coordinata delle tavole del PRG e dei suoi piani particolareggiati (Prescrizioni esecutive) compresa la sopracitata Tavola 1 e dando la giusta connotazione al concetto di “volumetria di progetto” (del piano) alla colonna “D” della Tavola 6.

Conclude la propria ampia relazione il Consigliere Pitò, rimarcando che, a riprova della scarsa considerazione generale, da parte sia dei tecnici professionisti sia di quelli comunali, della più volte dallo stesso citata Tavola 1, quest'ultima, ad oggi (10/1/2017) non è pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente, al contrario delle altre Tavole, invece pubblicate; ciò non toglie, chiosa il Consigliere Pitò che la Tavola 1 abbia la stessa dignità della Tavola 6 e delle altre tavole delle “Prescrizioni esecutive di Alcamo sud” per essere stata approvata in uno con le altre nel Decreto che approva tutto il P.R.G. con i suoi due piani particolareggiati.

In ogni caso spiega il consigliere Pitò, come in 15 anni di applicazione del piano (la sua validità completa attuazione era prevista in 10 anni) la volumetria realizzata sia stata di 64.400 mc a fronte di una volumetria teorica (e statisticamente indicata) di 94.000 mc., in pratica in un tempo pari al 150 % della durata è stato realizzato il  $64.400/94.000 = 68,5$  % della volumetria prevista.

Rileva inoltre il Consigliere Pitò che solo negli ultimi anni può essere invocata la crisi economica a limitare le costruzioni, mentre certamente i primi anni di validità del piano sono stati quelli legati ad una grande attesa da parte della città per lo sblocco di nuove aree edificabili, sostenendo egli che non vi sono, quindi, rischi per i complessi equilibri della pianificazione urbanistica alcamese, stante che gli degli standard urbanistici previsti dalla legge, i quali, come prima detto, sono stati soddisfatti e continueranno ad esserlo applicando le disposizioni del piano particolareggiato per come si è fatto in tutti questi anni (almeno dal 2002 al 2013).

Per il futuro, argomenta ancora il Consigliere Pitò non vi saranno certamente problemi visto che l'amministrazione comunale alcamese ha già messo in moto le procedure per la revisione completa del PRG approvando le direttive e dando gli incarichi per la redazione dello studio geologico e dello studio agricolo – forestale ed all'interno di tale revisione, ovviamente, potranno e dovranno essere verificati ed aggiornati gli standard di legge e, comunque, a parere del Consigliere Pitò essendo trascorsi dieci anni dall'approvazione del piano particolareggiato, nuove edificazioni potranno

2017  
P  
2017  
P  
P  
P

essere realizzate solo in aree già munite di urbanizzazione e questo limiterà ulteriormente la capacità edificatoria che, certamente, non potrà raggiungere mai il limite di 94.000 mc fissato dai progettisti.

Il Consigliere Pitò, in ultimo, tiene a rimarcare che fin tanto che sulla questione PP.EE. si fanno ragionamenti generali e di principio, come sin qui accaduto, nulla osta che egli fornisca il proprio contributo alla discussione, affinché questa Commissione e l'intero Consiglio Comunale invertendo la rotta diano un segnale di fiducia alla cittadinanza, diversamente quando e se si arrivasse a ragionamenti più puntuali che dovessero riguardare singoli casi, giocoforza dovrebbe in anticipo dichiarare la propria incompatibilità sì da doversi astenere dal partecipare alla discussione, essendo egli interessato, quale tecnico incaricato (come quasi tutti i tecnici alcamesi), ad alcuni progetti realizzati nell'ampio lasso di tempo intercorrente dal momento dell'approvazione del PRG (2001) fino al 2013, ricadenti nelle zone di cui alle predette PP.EE. di Alcamo Sud.

Il Presidente ringrazia il Consigliere Pitò per quanto dallo stesso sin qui relazionato, e prendendo spunto dalle premure da questi da ultimo manifestate in merito a paventate cause di incompatibilità con obbligo di astensione, richiama primo di tutto a se stesso le previsioni contenute nell'art. 78 – *Doveri e condizione giuridica*, comma 2, TUEL, a mente della quali *“Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2 [comprendenti anche i Consiglieri Comunali], devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.”*

Il Presidente dà atto che, alle ore 11:18, entra il Presidente del Consiglio Comunale, dott. Baldo Mancuso, che anticipatamente ringrazia, e rileva che nel Decreto Assessoriale N. 404 DRU del 4/7/2001 di approvazione del vigente PRG la Tavola 6 riporta un asterisco, possibile indice che le prescrizioni in essa contenute siano state modificate rispetto a quelle adottata dal Consiglio Comunale, nell'anno 1997, a fronte del recepimento postumo da parte dello stesso Organo di osservazione alle stesse, presentate dai cittadini, mentre la Tavola 6 prodotta dall'Ufficio è priva di tale asterisco; tuttavia, ritiene il Presidente che non sembra esserci una Tavola 6 asteriscata, stante che nel verbale relativo alla seduta della CEC del 4/4/2002, contenuto, tra gli altri, nei documenti prodotti dall'Ufficio per l'odierna seduta, detta Tavola è indicata senza asterisco.

Rileva, inoltre, il Presidente che, a suo parere, ai fini della possibilità di interventi edilizi diretti, dalla innanzi menzionata volumetria complessiva di Piano pari a 94.000 mc andrebbe scomputata quella prevista per l'isolato “23 a” pari a 36.000 mc (attuabile attraverso la formazione del comparto unico, ad oggi non ancora formatosi), ed aggiunge che le norme tecniche di attuazione prevedono la possibilità di effettuare le cosiddette varianti di sagoma e attraverso queste le stesse possono trovare una diversa allocazione planimetrica rispetto alle previsioni, ritenendo utile ai fini dello svolgimento dell'indagine conoscitiva di questa Commissione di cui all'odierna seduta, che sia richiesta, tra l'altro, all'Ufficio di comunicare quante di queste varianti ricadenti nella zona



delle predette PP.EE. sono state nel tempo approvate; il Presidente afferma, altresì, che si debba passare da una visione “statica” del piano regolatore generale, che purtroppo è stata maggioritaria anche tra i tecnici professionisti, ad una “dinamica” dello stesso, ed infatti il territorio alla stregua di un corpo animato muta in continuazione principalmente per effetto dell’opera dell’uomo ed è proprio il secondo livello di pianificazione urbanistica che è mancato ovvero quello attraverso cui quest’Ente avrebbe dovuto dare concreta attuazione alle norme generali del PRG, tra le quali preminenti sarebbero state quelle contenute nelle PP.EE. di cui si discute, che secondo l’art. 2, commi 1 e 2, della L.R. n. 71/1978, devono contemplare i fabbisogni residenziali pubblici, privati, turistici, produttivi e dei servizi connessi, rapportati ad un periodo di dieci anni, volendo il legislatore regionale, con dette norme, sopperire alla mancata iniziativa dei Comuni in ordine alla adozione dei piani particolareggiati; ed infatti, sostiene il Presidente che le PP.EE., che costituiscono a tutti gli effetti piani particolareggiati di attuazione, devono uniformarsi alle indicazioni dell’art. 9 della citata legge regionale, dovendo essi, tra l’altro, prevedere la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planivolumetrico degli edifici previsti.

L’Assessore Butera chiede di potere intervenire, ed avuta la parola da parte del Presidente, ritiene molto interessante quanto affermato da chi lo ha preceduto, sulla cui scorta gli sorge il sospetto che non vi sia stata una lettura sistematica ed unitaria delle norme di cui al PRG e condivide l’interpretazione fornita dal Consigliere Pitò specialmente riguardo alla richiamata Tavola 1 ed auspica che si possa definire di comune accordo tra Amministrazione, Consiglio Comunale e Uffici, ognuno per la parte di propria competenza, come dare seguito, nella piena legalità e legittimità degli atti, alle numerose istanze dei cittadini, che hanno riguardato la zona di cui alle predette PP.EE.; sostiene l’Assessore che sia necessario riportare indietro le lancette dell’orologio a quando nell’anno 1997 fu adottato il PRG da parte del Consiglio Comunale, risalendo alle autentiche ragioni che hanno condotto alla pianificazione di cui al PRG medesimo.

Alle ore 12:03, il Presidente propone una breve sospensione dei lavori, che viene favorevolmente accolta dai Consiglieri Componenti Presenti.

Alle ore 12:23, il Presidente dà atto che 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 Asta Antonino; 4) Consigliere Componente Salato Filippo, sicché dichiara sussistere, ai sensi dell’art. 17, Regolamento Consiglio Comunale, il numero legale per la validità della medesima seduta.

Il Presidente dà, altresì, atto che sono presenti il Sindaco, avv. Domenico Surdi, il Presidente del Consiglio Comunale, dott. Baldo Mancuso, ed il Segretario Generale, dott. Vito Antonio Bonanno, ringraziandoli anticipatamente a nome proprio e dell’intera Commissione, riassumendo per il Sindaco e per il Segretario Generale ciò che la Commissione ha sin qui discusso.

Il Consigliere Pitò chiede di intervenire, ed avuta la parola da parte del Presidente, svolge anch’egli un breve riepilogo del suo lungo precedente intervento, ad uso del Sindaco e del Segretario Generale, intervenuti dopo.

Il Sindaco chiede di intervenire, ed avuta la parola da parte del Presidente, pone l'interrogativo quale e se vi sia un orientamento della Commissione riguardo all'inciso di cui al punto 1.6 della richiamata Tavola 1 delle PP.EE. delle aree a sud del centro urbano di Alcamo.

Il Consigliere Pitò chiede di intervenire, ed avuta la parola dal Presidente, in relazione all'interrogativo posto dal Sindaco afferma che secondo il proprio parere, dovendo il Progettista del PRG e del Piano di cui alle PP.EE. di cui si discute effettuare il cosiddetto dimensionamento del Piano, è chiaro che la Tavola 6 delle medesime PP.EE., contenente altresì lo schema planivolumetrico degli edifici previsti, sia stata predisposta a tale ultimo scopo, dovendosi fare riferimento, onde trarre la norma da applicare, caso per caso, a tutte le Tavole del Piano, Tavola 1 compresa.

Il Presidente dà atto che, alle ore 12:30, esce dall'aula il Presidente del Consiglio, ringraziandolo dell'apporto prezioso fornito.

Il Segretario Generale chiede di intervenire, ed avuta la parola dal Presidente, richiamata la propria nota prot. 62340 del 29/12/2016, segnatamente laddove è affermato che *"...Se è vero, infatti, che nell'approccio alla questione la sentenza del TAR Palermo n. 2888/2014 costituisce un elemento fondamentale, non c'è dubbio che le affermazioni circa la prescrittività della tavola 6 (cuore della "sconvolgente" ratio decidendi che mette in crisi la pacifica interpretazione dell'ufficio circa il valore di "mera analisi" della tavola de qua) non possono obliterare la necessità di leggere il piano particolareggiato e le sue prescrizioni esecutive nel complesso della documentazione da cui esso è composto, ivi comprese le relazioni, e soprattutto delle tavole del PRG, di cui il piano particolareggiato in questione costituisce attuazione (piano di secondo livello), partire dalle tavole in cui sono determinate i fabbisogni..."*, ritiene egli che detta nota condensi tutti i principi ai quali la Commissione potrà conformarsi per procedere alla propria indagine conoscitiva de qua, propedeutica, ai sensi di Regolamento del Consiglio Comunale (art. 20), a formulare un proprio documento conclusivo di ciò che la stessa indagine ha prodotto.

Il Presidente dà atto che, alle ore 12:44, entra in aula l'Assessore Fabio Butera.

Il Segretario Generale, prosegue, ponendo alla massima attenzione del Presidente e di ogni altro Componente della Commissione presente, che per effettuare la richiamata indagine la stessa può sì acquisire notizie, informazioni e documentazioni, anche presso gli uffici comunali competenti, ma che tale acquisizione debba avvenire in forma assolutamente anonima ovvero per dati aggregati senza possibilità per ciascun Componente che esaminerà gli atti acquisiti di potere fare riferimento e collegamenti a singoli procedimenti.

Il Presidente, in riferimento all'importante ed autorevole avviso testé fornito dal Segretario Generale, assicura che ogni acquisizione di informazioni e documentazioni da parte della Terza Commissione come da questi auspicato.

L'Assessore Butera chiede di intervenire, ed avuta la parola dal Presidente, ritiene che sia importante il modo di procedere e suggerisce che lo studio intrapreso dalla Terza Commissione dovrebbe tendere a capire quali siano state le reali intenzioni sia del Progettista sia del Consiglio Comunale che ha adottato il PRG, cercando di porre rimedio, per quanto possibile, a ciò che sarebbe dovuto essere stato fatto molti anni prima non già nel 2017.

Il Sindaco chiede di potere intervenire, ed avuta la parola da parte del Presidente, auspica che ognuno svolga i propri compiti e funzioni, valendo ciò anche per la Terza Commissione, la quale nello svolgimento dello studio di cui all'odierno O.d.g. dovrà attenersi a quanto previsto dal richiamato Regolamento del Consiglio Comunale.

Il Presidente dà atto che, alle ore 13:10, escono dall'aula il Sindaco, l'Assessore Butera ed il Segretario Generale, ringraziandoli per il loro prezioso apporto, e visto che nessuno chiede di intervenire riguardo all'odierno O.d.g., invita il Segretario verbalizzante a dare lettura integrale del verbale Nr. 1 del 3/1/2017, 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 cinque voti tutti favorevoli, i quali appongono altresì su ogni pagina dei tre pedissequi esemplari del verbale una propria firma.

Il Presidente, alle ore 13:35, 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)

Aut.