



## 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° 31 del 24/4/2017

#### Ordine del Giorno:

*“rilascio parere, ai sensi dell’art. 19, del richiamato Regolamento, afferente alla proposta deliberativa avente il seguente oggetto: “Approvazione del Piano di lottizzazione convenzionata denominato “Almaverde” per la realizzazione di case vacanza (z.t.o. C5) in Alcamo C.da Bosco D’Alcamo per conto della Ditta “Arduino & C.””*

	Nomi	Presente	Assente	Entrata	Uscita	Entrata	Uscita
<b>Presidente</b>	Ferro Vittorio (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		16:30	18:53		
<b>Vice Presidente</b>	Barone Laura (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		16:30	18:53		
<b>Componente</b>	Pitò Giacinto (ALCAMO CAMBIERA’)	SI		16:30	18:53		
<b>Componente</b>	Dara Francesco (NOI X ALCAMO)		SI				
<b>Componente</b>	Asta Antonino (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		16:30	18:53		
<b>Componente</b>	Salato Filippo (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		16:30	18:53		

L’anno **duemiladiciassette** (2017), giorno **ventiquattro (24)** del mese di **aprile**, alle ore **16:30**, 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. 8014 del 19/4/2017, 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 (16:30) 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, dallo stesso accertato, dunque, la sussistenza del numero legale invita il Segretario verbalizzante a dare lettura integrale del verbale N. 30 del 20/4/2017, relativo a quest'ultima coeva adunanza, onde approvarlo.

Indi, il Segretario verbalizzante procede alla lettura del prefato verbale N. 30 del 20/4/2017, al termine della quale, posto che nessuno dei Componenti presenti, sebbene richiesto dal Presidente, ha da formulare osservazioni in merito, quest'ultimo dichiara che il contenuto di detto verbale 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.

Così approvato il verbale della seduta precedente del 20/4/2017, il Presidente introduce la trattazione del punto all'O.d.g. ovvero *“rilascio parere, ai sensi dell'art. 19, del richiamato Regolamento, afferente alla proposta deliberativa avente il seguente oggetto: “Approvazione del Piano di lottizzazione convenzionata denominato “Almaverde” per la realizzazione di case vacanza (z.t.o. C5) in Alcamo C.da Bosco D'Alcamo per conto della Ditta “Arduino & C.”, dando lettura di parti salienti della “Relazione Tecnica Illustrativa”, a firma del Tecnico istruttore, Arch. Roberto Di Simone, allegata alla proposta deliberativa de qua, segnatamente della sua parte conclusiva, a mente della quale: “...Il piano di lottizzazione in questione essendo stato progettato con la tipologia di Piano di Lottizzazione chiuso ad uso collttivo, ai sensi dell'art. 100 del Regolamento edilizio Comunale, avrà l'obbligo da parte del lottizzante di richiedere un unico permesso di costruire per l'intero insediamento. L'approvazione di detto Paiano di Lottizzazione impone una specifica previsione turistico-ricettiva dell'area su cui va a ricadere l'intervento lottizzatorio, pertanto gli immobili non potranno avere modificata la loro destinazione d'uso in quella abitativa residenziale, pena la sussistenza del reato di lottizzazione abusiva, venendo meno, in siffatto modo, lo scopo e i fini che caratterizzano la edificazione delle Case Vacanze (vedi Cassazione penale, sez. II n. 21/03/2005; Tribunale di Grosseto, sezione penale, sentenza del 20/07/2007). L'area di intervento non ricade all'interno delle zone sottoposte alla tutela dell'adottato vincolo paesaggistico. Per quanto sopra, eseguita l'istruttoria tecnica ed esaminati gli atti d'Ufficio, si propone [parere] **FAVOREVOLE con le prescrizioni sopra menzionate...**”.*

Il Presidente dà atto che, alle ore 17:07, entra l'Istruttore Direttivo Tecnico, Geom. Giuseppe Stabile, appartenente alla Direzione 1- Sviluppo Economico e Territoriale, e che, alle ore 17:22, entra l'Istruttore Direttivo Tecnico, Arch. Roberto Di Simone, anch'egli appartenente alla predetta Direzione.

Il Geom. Stabile, avuta la parola, onde meglio spiegare i presupposti sottesi al piano di lottizzazione in trattazione, richiama l'art. 100 - *Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo* del vigente Regolamento Edilizio, dandone integrale lettura:

1. *Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistico-alberghieri, campeggi, etc. , la convenzione di cui al precedente art. 98 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso.*

2. *In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto.*

3. *Le opere suddette come le relative aree, non vanno cedute al Comune. Va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla Legge 28.1.77 n. 10 e successivi aggiornamenti.*

Il Presidente chiede agli astanti tecnici comunali se loro ritengono possibile l'accesso di qualsiasi tipo di mezzo di emergenza tramite la strada privata prevista per la viabilità interna, che, dagli allegati planimetrici allegati alla proposta deliberativa di che trattasi, appare larga in alcuni suoi tratti 5,20 metri.

Il Geom. Stabile, alla luce del quesito testé posto dal Presidente, comunica che il proprio Ufficio valuterà se prescrivere alla ditta lottizzante la realizzazione di una piccola rotatoria su detta strada con una sola entrata e uscita, da collocarsi all'estremo opposto a quella di accesso dalla strada pubblica, al fine di favorire sia l'inversione di marcia dei veicoli, quelli di emergenza compresi, sia, in ogni caso, le condizioni di circolazione degli stessi.

Il Presidente osserva che, previamente all'approvazione del piano di lottizzazione di che trattasi, lo sbocco di detta strada privata sulla strada comunale dovrebbe essere autorizzato, ai sensi dell'art. 22 – Accessi e Diramazioni, Codice della Strada, il cui comma 1 così recita: “*Senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette a uso pubblico o privato*”.

L'Arch. Di Simone, avuta la parola, dichiara di condividere la superiore osservazione del Presidente e comunica che richiederà alla ditta istante un'integrazione riguardante la richiamata autorizzazione ex art. 22 del Codice della Strada, ed aggiunge lo stesso che il piano di lottizzazione di cui si discute dovrà essere attuato secondo la seguente scansione temporale: la ditta lottizzante, prima della edificazione vera e propria delle progettate sette unità immobiliari, dovrà obbligatoriamente realizzare le previste opere di urbanizzazione, costituendo il completamento di quest'ultime condizione per il rilascio dell'unico atto abilitativo edilizio relativo alle dette unità immobiliari.

Il Presidente dà atto che, alle ore 17:50, esce il Geom. Stabile, ringraziandolo a nome proprio e dell'intera Commissione dell'apporto fornito.

Il Consigliere Componente Pitò chiede di intervenire, ed avuta la parola dal Presidente, rileva che vi sarebbero dei contrasti tra quanto previsto dalla “*Norme di Attuazione*” relative al “*Piano di Lottizzazione “Almaverde”*” e quanto invece previsto dalla “*Convenzione per l'attuazione del piano di lottizzazione convenzionato in zona “C5”, zona di residenza stagionale rada nel Comune di Alcamo, c.da Bosco d'Alcamo, denominato “ALMAVERDE”*”, che andrebbero risolti; segnala, in

particolare, il Consigliere Pitò, che le disposizioni contenute nell'art. 3, comma 5, della richiamata Convenzione, secondo cui: *“Entro il termine inderogabile di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione, i lottizzanti devono avere conseguito l'ottenimento dei permessi a costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione”* andrebbero coordinate con quelle contenute nell'art. 2, lett. b) delle richiamate NN.TT.AA., le quali, al contrario, prevedono che *“l'attuazione del Piano avverrà per mezzo di unica concessione edilizia per la realizzazione dei corpi di fabbrica all'interno dell'area edificabile”*; conclude il Consigliere Pitò, ritenendo che, in considerazione che il Consiglio Comunale debba, con l'adozione della proposta deliberativa di cui all'odierno O.d.g., in buona sostanza approvare uno *“schema di convenzione”* relativa al richiamato Piano di lottizzazione, costituendo, in ordine alle prerogative e competenze del medesimo Consiglio Comunale, ogni altro atto contenuto in detta proposta un allegato della menzionata convenzione, l'Ufficio dovrebbe provvedere a sostituire l'attuale convenzione con uno *“schema”* della stessa, contenente delle clausole, incondizionatamente accettate della ditta lottizzante, che dovranno tuttavia essere in tutto e per tutto coerenti con le previsioni di cui alle suddette NN.TT.AA..

L'Arch. De Simone, avuta la parola da parte del Presidente, comunica che prende atto di quanto ora rilevato dal Consigliere Pitò Giacinto e, per l'effetto, annuncia che compierà gli atti di spettanza dell'Ufficio di propria appartenenza, tendenti a porre rimedio alle incongruenze segnalate da quest'ultimo.

Il Presidente dà atto che, alle ore 18:50, esce l'Arch. Di Simone, ringraziandolo a nome proprio e dell'intera Commissione dell'apporto fornito.

Il Presidente, accertato dallo stesso che nessuno dei Consiglieri Componenti presenti chiede di intervenire, dichiara terminata, alle ore 18:53, 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 Comunale, 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  
f.to (dott. Salvatore Bonghi)

**IL PRESIDENTE TERZA COMMISSIONE**

Il Consigliere Comunale  
f.to (dott. Vittorio Ferro)