



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° 6 del 24/1/2017

Ordine del Giorno:

“prosecuzione 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 | 12:35 | | |
| Vice Presidente | Barone Laura (MOVIMENTO CINQUE STELLE) | SI | | 10:45 | 12:35 | | |
| Componente | Pitò Giacinto (ALCAMO CAMBIERA') | SI | | 10:45 | 12:35 | | |
| Componente | Dara Francesco (NOI X ALCAMO) | | SI | | | | |
| Componente | Asta Antonino (MOVIMENTO CINQUE STELLE) | SI | | 10:45 | 12:35 | | |
| Componente | Salato Filippo (MOVIMENTO CINQUE STELLE) | SI | | 10:45 | 12:35 | | |

L'anno **duemiladiciassette** (2017), giorno **ventiquattro** 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. 1270 del 18/1/2017, 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 e dichiara aperta la seduta, avvisa il pubblico presente che i lavori dovranno svolgersi ordinatamente, ed invita il Segretario verbalizzante a dare lettura integrale del verbale N. 5 del 19/1/2017, relativo a quest'ultima coeva adunanza, onde approvarlo.

Indi, il Segretario verbalizzante 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.

Così approvato il verbale della seduta precedente, il Presidente introduce i lavori di quella odierna avente l'innanzi detto punto all'O.d.g.: *prosecuzione 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, anche in riferimento a quanto disposto con Deliberazione di G.M. N. 84 del 27/3/2014 riguardante "Zone residenziali normate da PP.EE presa d'atto delle decadenza delle Prescrizioni esecutive (art. 50 N.T.A. del P.R.G.) e applicazione della Circolare 6 luglio 1994, n. 2/D.R.U.", il principio dalla "ultrattività" dei piani attuativi scaduti, di derivazione giurisprudenziale, e sottopone all'attenzione della Commissione un articolo dal titolo "Il Consiglio di Stato ribadisce la "ultrattività" dei piani attuativi scaduti", pubblicato sul sito internet studiolegalechiti.it, secondo cui: "In una recente pronuncia, il Consiglio di Stato (Sez. V, 30 aprile 2009 n. 2768) si è nuovamente soffermato sul significato del principio generale contenuto nell'art. 17, primo comma, della legge n. 1150 del 1942 (per il quale, "decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso") ribadendo l'orientamento (ex plurimis, Sez. IV, 4 dicembre 2007 n. 6170, 28 luglio 2005, n. 4018, 02 giugno 2000, n. 3172, T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 24 gennaio 2006, n. 508, T.A.R. Sicilia Palermo, sez. I, 27 aprile 2005, n. 638, T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 29 settembre 2004, n. 2718 e T.A.R. Campania Salerno, 07 agosto 1997, n. 488) secondo cui, fino all'approvazione di un nuovo strumento attuativo che disciplini le aree in essi*

incluse, deve riconoscersi efficacia "ultrattiva" ai piani attuativi scaduti. La Quinta Sezione ha infatti osservato, con riferimento alle convenzioni di lottizzazione (correttamente assimilate ai piani particolareggiati disciplinati dalla c.d. legge urbanistica), che l'imposizione del termine di attuazione va inteso nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, anche, in ipotesi, con una nuova convenzione di lottizzazione. Ma, fintantoché tale potere non viene esercitato, l'assetto urbanistico dell'area rimane definito nei termini di cui alla convenzione di lottizzazione o del diverso strumento attuativo. Ciò, sull'assunto che il richiamato art. 17 si ispira al principio secondo cui, mentre le previsioni del piano regolatore rientrano in una prospettiva dinamica della utilizzazione dei suoli (e determinano ciò che è consentito e ciò che è vietato nel territorio comunale sotto il profilo urbanistico ed edilizio, con la devoluzione al piano attuativo delle determinazioni sulle specifiche conformazioni delle proprietà), le previsioni dello strumento attuativo hanno carattere di tendenziale stabilità (perché specificano in dettaglio le consentite modifiche del territorio, in una prospettiva in cui l'attuazione del piano esecutivo esaurisce la fase della pianificazione, determina l'assetto definitivo della parte del territorio in considerazione e inserisce gli edifici in un contesto compiutamente definito). Ne consegue che il termine di efficacia degli strumenti di pianificazione attuativa opera rispetto alle (eventuali) sole disposizioni di contenuto espropriativo e non anche alle prescrizioni urbanistiche di piano che rimangono pienamente operanti e vincolanti senza limiti di tempo, fino all'eventuale approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo. La tesi sulla ultrattività in parola, ad opinione di chi scrive, è senz'altro condivisibile. Ciò, in primis, per la esigenza di evitare che, a fronte di un programma urbanistico in parte realizzato, i nuovi interventi edilizi non si coordinino con il disegno urbanistico sino ad allora seguito, così alterandolo.".

Riferisce, inoltre, il Presidente di un recente arresto giurisprudenziale, Sentenza Tar Napoli, 12/10/2016, n. 4681, secondo cui: "...il d.p.r. 327 del 2001 ha soppresso gli articoli della Legge urbanistica 1150 del 1942 riguardanti per l'appunto i piani particolareggiati - in particolare proprio i menzionati artt. 16 e 17 - tuttavia con l'espressa indicazione, è importante rimarcare, che l'abrogazione è limitata alle norme in essi contenute relative alla materia espropriativa. Ciò significa, raccordando tra di loro i menzionati articoli 16 e 17, che non sono abolite le norme individuabili nei menzionati articoli 16 e 17 secondo cui, anche dopo il decorso del termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, rimane intatta la sua efficacia, stabilita dall'atto di approvazione, per tutti gli altri profili urbanistici non contenenti effetti espropriativi. Questa regola risponde al principio di "ultrattività" del piano particolareggiato, nel senso che, sebbene decaduto per il decorso del decennio, esso continua a dettare le norme di uso del territorio, salvo esclusivamente le previsioni di contenuto espropriativo, destinate ad estinguersi per mancata loro

attuazione, per gli evidenti effetti di limitazione sine die del diritto di proprietà. Sul punto, l'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato, con la sentenza 20 luglio 2012 n. 28, ha chiarito che "la perdita di efficacia di un piano di zona per l'edilizia economica e popolare, quale piano urbanistico attuativo, comporta che lo stesso non può più essere portato ad esecuzione per la parte in cui è rimasto inattuato, non potendosi pertanto più eseguirsi gli espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, né potendosi procedere all'edificazione residenziale, fermo restando invece che devono continuare ad osservarsi le prescrizioni previste dallo stesso, destinate ad essere applicate a tempo indeterminato anche in presenza di un piano urbanistico generale (C.d.S., sez. IV, 27 ottobre 2009, n. 6572; 12 dicembre 2008, n. 6182; sez. V, 20 marzo 2008, n. 1216)." Il principio enunciato dall'Adunanza plenaria è stato d'altronde anticipato dallo stesso legislatore che, con l'art. 5, comma 8-bis, della L. n. 106/2011 (di conversione del D.L. 70/2011), ha aggiunto, al citato art. 17 della Legge urbanistica, il comma 3. Quest'ultima disposizione chiarisce che: "Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modificano la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16". La disposizione sopra descritta introduce a livello normativo il menzionato "principio di ultrattività" dei piani particolareggiati decaduti, in virtù del quale è ammessa l'attuazione di singoli sub-comparti ad iniziativa privata, pur sempre nel rispetto delle previsioni urbanistiche contenute nel più generale piano regolatore, salve sempre le previsioni di natura espropriativa. [E, dunque, nella] vigenza delle previsioni di cui al PRG [...] risulta ammissibile la costruzione [di un impianto di distribuzione di carburanti, nella fattispecie in esame al Tar di cui alla richiamata sentenza] anche senza l'adozione dei piani particolareggiati, i quali sono richiesti laddove trattasi di realizzare edifici con volumi ed altezze superiore ai limiti fissati dall'art. 41-quinquies, comma 6, L. n. 1150 del 1942...".

Il Presidente dà atto che, alle ore 11:05, entra l'Assessore Ing. Fabio Butera, ringraziandolo anticipatamente della presenza e del proprio apporto, ed invita gli altri Componenti a continuare con l'analisi della Tavola 6 delle PP.EE di cui all'odierno O.d.g..

Il Presidente dà atto che, alle ore 11:18, entra in aula il Presidente del Consiglio Comunale, dott. Baldo Mancuso, ringraziandolo anticipatamente della presenza e del proprio apporto, e dà, altresì, atto che alle ore 11:20 esce l'Ass. Butera ed alle ore 11:28 esce il Presidente del C.C..

Il Consigliere Componente Pitò chiede di intervenire, ed avuta la parola da parte del Presidente, osserva che la Tabella annessa alla Tavola 6 delle PP.EE. di che trattasi è contenute anche nella Tavola 1 – *Relazione illustrativa e previsione di massima delle spese*, costituendone parte integrale e sostanziale (cfr. pag. 10), e ciò a significare che ogni dato indicato in detta tabella, ovvero: colonna “A”: *n° isolato*; colonna “B”: *Sup. territoriale mq*”; colonna “C”: *volumetria abitativa esistente*; colonna “D”: *volumetria abitativa di progetto (mc)*; colonna “E”: *sup. coperta di progetto mq*; colonna “F”: *Sup. coperta di progetto mq*; colonna “G”: *Sup. libera mq*; colonna “H”: *Sup. viaria*; colonna “I”: *Sup. Verde pubblico*; colonna “J”: *Sup. parcheggi*; colonna “K”: *Sup. attrezz.*; colonna “L”: *Sup. fondiaria*; colonna “M”: *Capacità insediativa esistente-abitante*; colonna “N”: *capacità insediativa di progetto-abitanti*; colonna “O”: *capacità insediativa complessiva (abitanti)*; colonna “P”: *densità territoriale mc/mq*; colonna “P”: *densità territoriale mc/mq*; colonna “Q”: *densità fondiaria mc/mq*; colonna “R”: *zona territoriale omogenea*; colonna “S”: *indice fabbricabilità fondiaria mc/mq*, vanno interpretati alla luce delle norme programmatiche contenute nella Relazione medesima, segnatamente quelle di cui al più volte di essa richiamato punto 1.6 – *Attuazione delle Prescrizioni Esecutive*.

Il Presidente dà atto che, alle ore 12:18, entra l'Ass. Butera, e rileva che, che al fine di meglio comprendere l'analisi e la progettazione sottesi alle PP.EE. di cui si discute, la richiamata Tabella andrebbe integrata con altre due colonne a seguire:

- 1) colonna “T”: *volumetria fabbricabile mc*, data, per ciascun isolato, dal prodotto dei dati di cui alla colonna “L” per quelli di quelli di cui alla colonna “S”;
- 2) colonna “U”: *differenze tra volumetria fabbricabile ed esistente mc*, data, per ciascun isolato, dalla differenza che può essere anche negativa, tra i dati di cui alla colonna “T” e quelli di cui alla colonna “C”.

Il Presidente, alle ore 12:35, 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 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
(dott. Salvatore Bonghi)

IL PRESIDENTE TERZA COMMISSIONE

Il Consigliere Comunale
(dott. Vittorio Ferro)