



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° 8 del 2/2/2017

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, propedeutico all’approvazione di un documento conclusivo”

	Nomi	Presente	Assente	Entrata	Uscita	Entrata	Uscita
Presidente	Ferro Vittorio (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		16:46	19:10		
Vice Presidente	Barone Laura (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		16:46	19:10		
Componente	Pitò Giacinto (ALCAMO CAMBIERA’)	SI		16:46	19:10		
Componente	Dara Francesco (NOI X ALCAMO)	SI		17:10	19:10		
Componente	Asta Antonino (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		16:46	19:10		
Componente	Salato Filippo (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		16:46	19:10		

L’anno **duemiladiciassette** (2017), giorno **due** del mese di **febbraio**, alle ore **16:46**, 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. 1972 del 30/1/2017, 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 (16:46) 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, dà atto che, alle ore 16:48, è presente il Responsabile del Servizio Urbanistica, Istruttore Direttivo Tecnico, Geom. Giuseppe Stabile, ringraziandolo anticipatamente dell'apporto, a nome proprio e dell'intera Commissione, ed invita il Segretario verbalizzante a dare lettura integrale del verbale N. 7 del 26/1/2017, 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.

Il Presidente dà atto che, alle ore 17:10, entra il Consigliere Componente Dara Francesco.

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, propedeutico all'approvazione di un documento conclusivo*, chiedendo all'astante Geom. Stabile se il proprio Ufficio ha avuto modo di esitare le richieste di cui alla nota prot. n. 1633 del 24/1/2017, a firma dello stesso Presidente della Terza Commissione.

Il Geom. Stabile, in risposta al quesito postogli, riferisce che onde riscontrare quanto richiesto con la predetta nota occorrerebbero studi ed elaborazioni alquanto complessi, poiché il dato aggregato dei circa 64.000 metri cubi, derivante dalle circa 160 concessioni edilizie rilasciate, nel tempo, per le aree ricadenti nel Piano normato dalle PP.EE. di che trattasi, dovrebbe essere "spalmato", così come richiesto con la nota richiamata, su tutti gli isolati del Piano ed in tutti i lotti edificati, ed aggiunge il Geom. Stabile che siffatta descrizione dovrebbe, per come richiesto, contemplare le cosiddette "varianti" plano-volumetriche, nel tempo approvate, sì da "calare" quest'ultime con i relativi edifici, all'interno degli isolati. Conclude il Geom. Stabile, sul punto, che tutto questo comporterebbe una estesa ed approfondita fase di studio ed elaborazione dati, che attualmente il proprio Ufficio non è stato in grado di sostenere, almeno in tempi così brevi.

Il Presidente, ad ausilio del Geom. Stabile, effettua una breve sintesi dei lavori della Commissione, svolti nelle sedute precedenti e riguardanti le PP.EE. di cui all'odierno O.d.g., comunicando che tutti i relativi verbali sono stati già pubblicati on line sul sito dell'Ente, eccetto quello del 26/1/2017, di prossima pubblicazione, in quanto approvato nell'odierna seduta.

Il Presidente dà atto che, alle ore 17:30, entra il Presidente del Consiglio Comunale, dott. Baldo Mancuso, ringraziandolo anticipatamente dell'apporto, a nome proprio e dell'intera Commissione. Il Geom. Stabile chiede di intervenire, ed avuta la parola da parte del Presidente, afferma che quei circa 64.000 mc di volumetria complessiva, sono stati comunicati dal proprio Ufficio, a fronte della domanda dell'Amministrazione pro tempore di quanto volume nell'insieme era stata realizzata, nel tempo, nelle aree del richiamato Piano.

Il Consigliere Pitò chiede di intervenire, ed avuta la parola dal Presidente, sostiene che il Piano di cui si discute è parte integrante del P.R.G. e non un'isola a se stante, e richiamando il Consigliere Pitò suoi precedenti interventi, svolti nelle pregresse sedute della Commissione, ricorda che il Piano è stato progettato, su un arco temporale di dieci anni, dimensionandolo per una ricettività di 940 abitanti, ed in merito alle individuate zone territoriali omogenee C4pe e C5pe (ad edificazione rada) il gruppo di progettisti, secondo quanto previsto nell'ultima parte del punto 1.6 della Tavola 1 - *Relazione illustrativa e previsione di massima delle spese* di dette PP.EE., ovvero *"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."*, e per il rigore delle corrispondenti norme tecniche di attuazione, ha, in un certo senso, lanciato una sfida ai tecnici progettisti, nel senso che tali sono state, per dette zone, le limitazioni ad edificare da risultare ciò, in concreto, difficile anche se non impossibile.

Soggiunge, infine, il Consigliere Pitò, riprendendo quanto dallo stesso affermato nella seduta della Commissione del 17/1/2017, che riguardo alla *"...discussione sulla Tavola 6 e nel dilemma se essa sia "di analisi" oppure "prescrittiva", a parere dello stesso, detta Tavola è sia "di analisi", perché ha permesso ai progettisti del PRG di analizzare lo stato di fatto, sia "di progetto", perché ha consentito agli stessi progettisti di allocare la volumetria prevista (con criteri statistici) di 94.000 metri cubi nella colonna "D" e di fissare nella colonna "S" gli indici (mc/mq) per le varie individuate zone omogenee urbanistiche, ricadenti nell'area a sud del centro urbano di Alcamo, sia "prescrittiva", perché con essa (Tavola 6) sono stati fissati, una volta per tutte, valori prescrittivi per l'indice di fabbricabilità territoriale nella colonna "S", che poi sono stati trasfusi nelle Norme tecniche di attuazione delle PP.EE. medesime..."*.

Il Presidente del Consiglio Comunale, avuta la parola, ritiene che, secondo quanto dallo stesso potuto apprendere nelle precedenti sedute della Terza Commissione riguardanti la trattazione delle PP.EE. di cui all'odierno punto all'O.d.g., quest'ultima abbia già raggiunto al proprio interno una linea condivisa di come giustamente intendere le norme contenute nelle PP.EE. di che trattasi, che necessiterebbe solo di essere inserita in un documento conclusivo, fermo restando che i casi singoli debbano essere trattati, caso per caso, dall'Ufficio.



Il Presidente dà atto che, alle ore 18:02, entra l'Assessore Ing. Butera Fabio, ringraziandolo anticipatamente, a nome proprio e dell'intera Commissione, dell'apporto, e rilegge onde confutare la ritenuta intervenuta decadenza delle PP.EE. (cfr. Deliberazione G.M. N. 84 del 27/3/2014) una parte del verbale N. 6 relativo alla seduta del 24/1/2017: "...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...”.

L'Assessore Butera chiede di intervenire, ed avuta la parola dal Presidente, chiede all'astante Geom. Stabile, alla luce delle circa 40 pratiche relative a richieste fatte da altrettanti cittadini per l'ottenimento dei corrispondenti titoli abilitativi per costruire in aree ricadenti nelle zone di Piano di cui alle PP.EE. a sud del centro abitato, che gli risultano essere giacenti, quali risposte si stanno dando ad ogni cittadino/richiedente.

Il Geom. Stabile, in risposta al quesito da ultimo postogli, afferma che il proprio Ufficio ha assunto, alla luce di diverse sentenze<sup>2</sup> del Tar Palermo di accoglimento dei ricorsi proposti nei confronti del Comune di Alcamo avverso comunicazioni ritenute “soprasessorie”, che in riferimento a tutte le concessioni edilizie rilasciate prima dell'anno 2014, nulla osta alla realizzazione da parte degli intestatari di quanto con esse assentito.

L'Ass. Butera, avuta la parola, chiede al Geom. Stabile se questa interpretazione delle PP.EE. di che trattasi, che starebbe emergendo dallo studio compiuto dalla Terza Commissione, la ritiene condivisibile.

Il Geom. Stabile risponde, premettendo di conoscere il contenuto della richiamata Tavola 1, avendola studiata in uno con le altre tavole di cui si compongono le menzionate PP.EE., ed auspicando un'interpretazione autorevole delle norme del Piano, che possa provenire dal Consiglio Comunale, alla quale il proprio Ufficio potrà conformarsi. Comunica, infine, il Geom. Stabile che il proprio Ufficio provvederà ad effettuare una ricognizione delle varianti planovolumetriche approvate, sì da rappresentarle planimetricamente, isolato per isolato.

Il Presidente dà atto che, alle ore 18:56, esce l'Assessore Butera, ringraziandolo dell'apporto.

Il Presidente dà atto che, alle ore 19:01, esce il Presidente del Consiglio Comunale, dott. Baldo Mancuso, ringraziandolo dell'apporto, ed accertato che, alle ore 19:10, 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)

Ar.te