



COMUNE DI ALCAMO

Libero Consorzio Comunale di Trapani

TERZA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE DI STUDIO E CONSULTAZIONE

Lavori Pubblici, Urbanistica e Pianificazione del Territorio, Attività Produttive

Verbale N° 41 del 12/6/2018

Ordine del Giorno:

1. approvazione del verbale della seduta precedente dell'8/6/2018;
2. prosecuzione lavori per rilascio parere di competenza da parte della Terza Commissione riguardante la proposta deliberativa consiliare di "Approvazione Regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all'art. 22 L.R. 16 del 10 agosto 2018."

| | Nomi | Presente | Assente | Entrata | Uscita | Entrata | Uscita |
|------------------------|--|-----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Presidente | Asta Antonino (MOVIMENTO CINQUE STELLE) | SI | | 10:01 | 11:53 | | |
| Vice Presidente | Barone Laura (MOVIMENTO CINQUE STELLE) | SI | | 10:01 | 11:53 | | |
| Componente | Pitò Giacinto (ALCAMO CAMBIERA') | SI | | 10:01 | 11:53 | | |
| Componente | Dara Francesco (NOI X ALCAMO) | | SI | | | | |
| Componente | Ferro Vittorio (MOVIMENTO CINQUE STELLE) | SI | | 10:01 | 11:53 | | |
| Componente | Salato Filippo (MOVIMENTO CINQUE STELLE) | SI | | 10:10 | 11:53 | | |

L'anno **duemiladiciotto** (2018), giorno **dodici** (12) del mese di **giugno**, alle ore **10:01**, presso Auditorium Collegio Gesuiti, si riunisce, in seduta pubblica, la Terza Commissione Consiliare, giusta convocazione di cui alla nota Prot. N. 38222 dell'8/6/2018, a firma del Presidente, Consigliere Asta Antonino, pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente, onde discutere i punti di cui all'epigrafato O.d.g..

Presiede la seduta il Presidente, Consigliere Antonino Asta, il quale, avendo previamente accertato che, alla predetta ora (10:01) di inizio dei lavori assembleari, sono presenti più della metà più uno dei Consiglieri Componenti ovvero oltre lo stesso: 1) Vice Presidente, Consigliere Barone Laura; 2) Consigliere Componente Pitò Giacinto; 3) Consigliere Componente Ferro Vittorio, dichiara sussistere, ai sensi dell'art. 18, Regolamento Consiglio Comunale e degli altri Organi Istituzionali, il numero legale per la validità della odierna 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. 17953 del 28/8/2017 del Segretario Generale, dott. Vito Antonio Bonanno.

Il Presidente, dallo stesso accertato, dunque, la sussistenza del numero legale dà atto che è presente, altresì, l'Istruttore Direttivo Tecnico, Geom. Stabile Giuseppe, appartenente alla Direzione 1 – Sviluppo Economico e Territoriale, che anticipatamente ringrazia a nome proprio e dell'intera Terza Commissione consiliare ed invita il Segretario verbalizzante a dare lettura integrale del verbale N. 40 dell'8/6/2018, relativo a quest'ultima coeva adunanza, onde approvarlo.

Indi, il Segretario verbalizzante procede alla lettura del prefato verbale N. 40 dell'8/6/2018, durante la quale il Presidente dà atto che, alle ore 10:10, entra il Consigliere Componente Salato Filippo, e terminata detta lettura, posto che nessuno dei Consiglieri 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, il Presidente dà atto che, alle ore 10:29, entra il Dirigente della Direzione 1 – Sviluppo Economico e Territoriale, Ing. Venerando Russo, che anticipatamente ringrazia a nome proprio e dell'intera Terza Commissione, ed introduce la trattazione del secondo punto dell'odierno O.d.g. ovvero: *“prosecuzione lavori per rilascio parere di competenza da parte della Terza Commissione riguardante la proposta deliberativa consiliare di “Approvazione Regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all'art. 22 L.R. 16 del 10 agosto 2018”*, leggendo quella parte del verbale n. 38 relativo alla precedente seduta del 30/5/2018, nella quale è data contezza della trattazione del mentovato regolamento per la cessione di cubature, che di seguito si riporta:

“...il Presidente [...] afferma che l'argomento merita un approfondito studio da parte di questa Terza Commissione proprio per le rilevanti implicazioni sulla pianificazione territoriale che siffatto istituto può avere, e ciò anche in considerazione di tutta la giurisprudenza formatasi riguardo all'istituto della cessione

di cubatura, secondo la quale detto “...istituto dell'asservimento o meglio come definito anche in sede normativa (cfr. art. 5, comma 1, lettera c, del decreto legge n. 70 del 2011, convertito con modificazioni, in legge n. 106 del 2011) della cessione di cubatura. Come è noto trattasi di istituto di fonte negoziale, la cui legittimità è stata ripetutamente avallata in sede giurisprudenziale (per tutte si veda: Consiglio di Stato, Sezione V, 28 giugno 2000, n. 3636), in forza del quale è consentita, a prescindere dalla comune titolarità dei due terreni, la "cessione" della cubatura edificabile propria di un fondo in favore di altro fondo, cosicché, invariata la cubatura complessiva risultante, il fondo cessionario sarà caratterizzato da un indice di edificabilità superiore a quello originariamente goduto. Tale meccanismo, tuttavia, onde evitare la facile elusione dei vincoli posti alla realizzazione di manufatti edili in funzione della **corretta gestione del territorio**, è soggetto a determinate **condizioni** delle quali le principali, rilevanti nella presente vicenda, sono costituite: a) dall'essere i terreni in questione se non precisamente contermini, quanto meno dotati del requisito della **reciproca prossimità**; b) dall'essere i medesimo caratterizzati sia dalla **omogeneità urbanistica**, avere cioè tutti la medesima destinazione, sia dalla **medesimezza del indice di fabbricabilità originario**. E', infatti, evidente che in assenza delle predette condizioni, attraverso l'utilizzazione del predetto strumento, astrattamente del tutto legittimo, sarebbe possibile realizzare scopi del tutto estranei ed anzi confliggenti con le esigenze di **corretta pianificazione del territorio**. Ciò, a mero scopo esemplificativo, si potrebbe verificare laddove si ritenesse legittima la "cessione di cubature" fra terreni fra loro distanti, potendosi in tal modo realizzare per una verso una situazione di **"affollamento edilizio"** in determinate zone (quelle ove sono ubicati i fondi cessionari) e di carenza in altre (ove sono situate i terreni cedenti), con evidente pregiudizio per l'attuazione dei complessivi criteri di programmazione edilizia contenuti negli strumenti urbanistici; pregiudizio ancora più manifesto ove fosse consentita la "cessione di cubatura" fra terreni aventi diversa destinazione urbanistica ovvero diverso indice di edificabilità; è, infatti, evidente che ove fosse consentito l'asservimento di un terreno avente un indice di fabbricabilità più vantaggioso di quello proprio del terreno asservente, ovvero avente una diversa destinazione, le esigenze di pianificazione urbanistica che avevano presieduto alla scelta amministrativa di differenziare gli indici di edificabilità dei due fondi, ovvero la loro stessa destinazione, rimarrebbero inevitabilmente insoddisfatte...” (cfr. Cass. Pen. 8635/2015)...”.

L'Istruttore Direttivo Tecnico Geom. Stabile Giuseppe, avuta la parola da parte del Presidente, rileva che dette condizioni di cui alla richiamata sentenza della Cassazione sono state tenute in debita considerazione nella predisposizione da parte della propria Direzione 1 della richiamata proposta regolamentare all'esame della Terza Commissione.

Il Presidente dà atto che, alle ore 11:20, esce il Dirigente Ing. Venerando Russo, nonché che gli astanti Consiglieri Comunale hanno esaminato una parte di detta proposta regolamentare, con l'ausilio dell'Istruttore Direttivo Tecnico Geom. Stabile, proponendo gli stessi delle modifiche per come evidenziato in grassetto:

“Regolamento per la cessione dei diritti di cubatura ed il trasferimento di volumetria di cui all’art. 22 della L.R. 16 del 10 agosto 2016

Art. 1- Ambito di applicazione e finalità

Il presente Regolamento trova applicazione nei casi di **richieste di titolo abilitativo** sulle quali intervengono diritti edificatori diversi da quelli relativi al singolo lotto di intervento e nei casi di proposte progettuali con trasferimento di cubatura da sito diverso, così come introdotto dall’art. 5 L. 12 Luglio 2011 n. 106 recepito dinamicamente con L.R. 16/2016.

Le finalità che il presente Regolamento persegue, sono le seguenti:

- *Fornire all’Ufficio uno strumento di controllo nella gestione dell’istituto giuridico della cessione **a terzi** o trasferimento di cubatura*
- *Fornire all’Utenza un riferimento puntuale e trasparente sulle modalità di applicazione dell’istituto giuridico della cessione **o** trasferimento di cubatura, in rapporto alle varie zone del territorio*
- *Tutelare il territorio ed il paesaggio agricolo, soprattutto quello di prossimità con il centro abitato, da situazioni di possibile abbandono dei suoli che vengono privati della cubatura, **in conseguenza degli istituti di cui sopra.***
- *Tutelare il territorio da indiscriminati ed incontrollati esuberi volumetrici nelle zone di “atterraggio” dei volumi trasferiti, che **possano** determinare particolare situazione di deficit di standard urbanistici.*
Evitare l’instaurarsi di un incontrollato mercato dei volumi.

Art. 2 – Definizioni

Ai fini del presente regolamento si definisce:

- *Cessione di cubatura: istituto giuridico negoziale con il quale un soggetto cedente rinuncia **allo** sfruttamento della cubatura di un determinato fondo, in favore di un altro fondo di altrui proprietà;*
- *Trasferimento di cubatura: Istituto giuridico formalizzato mediante atto pubblico di asservimento con il quale, un soggetto trasferisce la cubatura di un **proprio** determinato fondo, su altro fondo di sua proprietà, ai fini edificatori;*
- *Area di “decollo ” Area di origine della cubatura (**fondo cedente**);*
- *Area di “ atterraggio “ - Area che gode della cubatura trasferita (**fondo cessionario**).*

Art. 3 – Criteri di Applicazione

L'istituto della cessione della cubatura o il trasferimento di cubatura per asservimento, sono previsti e regolati dalla **richiamata** normativa Nazionale e Regionale.

Tali istituti possono comunque essere applicati avuto riguardo alla compatibilità con la destinazione urbanistica delle aree interessate (**di decollo e di atterraggio**) e deve sottostare ai seguenti criteri:

1. *L'istituto della cessione di cubatura o trasferimento di cubatura deve essere collegato **ad una determinata richiesta di titolo abilitativo, con allegata proposta progettuale di intervento edificatorio**;*
2. *Sia l'area di "decollo" che l'area di "atterraggio" devono essere nella piena titolarità giuridica dei soggetti interessati;*
3. *L'area di "atterraggio" può accogliere solo cubature provenienti da aree di "decollo" avente la medesima z.t.o. e con medesima destinazione; (residenziale con residenziale –produttive con produttive-artigianale con artigianale ecc.). In ogni caso rimangono fermi ed invariabili gli altri parametri urbanistici **ed edilizi** propri dell'area di "atterraggio" (altezze, numero dei piani fuori terra, distacchi dai confini ecc.) con esclusione del solo indice di fabbricabilità indicata nelle N.T.A. .*
4. *Nelle aree di "atterraggio" si possono operare cambi di destinazione d'uso solo nel caso in cui la nuova destinazione è consentita, oltre che nella stessa area di "atterraggio", anche in quella di "decollo". In tal caso, sono fatti salvi e non possono essere variati gli altri parametri **edilizi** quali altezze, distanze, di cui alla area di "atterraggio";*
5. *Nel perimetro del centro abitato, come definito giusta D.C.C. n 28. del 05/04/2018, il trasferimento o cessione di cubatura può avvenire solamente **tra aree** ricadenti **nelle medesime** z.t.o. "**A**", "**B**", "**C**" e "**D**", a condizione che dette aree siano disciplinate dalle stesse N.T.A. (per es. B1 con B1 – B2 con B2 – B3 con B3 – BR1 con BR1 ecc.) In ogni caso, la cubatura complessiva, compresa quella trasferita, non può superare il doppio della cubatura massima prevista per la specifica z.t.o. della zona di "atterraggio" In caso di totale trasferimento di una cubatura da un lotto edificatorio ad un altro, la superficie di "decollo" deve essere ceduta gratuitamente al Comune che avrà l'obbligo di destinarla a parcheggio pubblico o a spazi per viabilità o a spazi di pubblico interesse in genere. Nel caso di residua cubatura rimanente sul lotto di "decollo" il proprietario dello stesso dovrà impegnarsi, mediante atto unilaterale d'obbligo, alla destinazione a verde o a parcheggio privato delle aree scoperte, assumendo l'impegno di curarne il decoro. In tale ultimo caso (cubatura residua rimanente) essa non potrà essere inferiore a quella minima necessaria per la realizzazione (sull'area di decollo) di un alloggi monovano (mq. 28,00), di cui all'art.58 del vigente Regolamento Edilizio [...]"*

Dopodiché, il Presidente dallo stesso accertato che nessuno dei Consiglieri Componenti presenti chiede di intervenire, dichiara terminata, alle ore 11:53, l'odierna adunanza della intestata Terza Commissione Consiliare.

Della presente riunione si redige verbale in tre esemplari, di cui, previa approvazione alla seduta successiva, uno verrà trasmesso al Presidente del Consiglio Comunale, per la conservazione agli atti, uno verrà conservato dal Presidente della Terza Commissione Consiliare, 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 (Geom. Antonino Asta)