



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° 44 del 26/6/2018

Ordine del Giorno:

1. approvazione del verbale della seduta precedente del 19/6/2018;
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 2016.”.

	Nomi	Presente	Assente	Entrata	Uscita	Entrata	Uscita
Presidente	Asta Antonino (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		9:53	10:57		
Vice Presidente	Barone Laura (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		9:53	10:57		
Componente	Pitò Giacinto (ALCAMO CAMBIERA’)	SI		9:53	10:57		
Componente	Dara Francesco (NOI X ALCAMO)	SI		9:53	10:57		
Componente	Ferro Vittorio (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		9:57	10:57		
Componente	Salato Filippo (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		9:58	10:57		

L’anno **duemiladiciotto** (2018), giorno **ventisei** (26) del mese di **giugno**, alle ore **9:53**, presso Auditorium Collegio Gesuiti, sito in questa Piazza Ciullo, si riunisce, in seduta pubblica, la Terza Commissione Consiliare, giusta convocazione di cui alla nota Prot. N. 41443 del 22/6/2018, 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 (9:53) di inizio dei lavori assembleari, sono presenti almeno la metà più uno dei Consiglieri Componenti ovvero oltre lo stesso: 1) Vice Presidente, Consigliere Barone Laura; 2) Consigliere Componente Pitò Giacinto; 3) Consigliere Componente Dara Francesco, 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 invita il Segretario verbalizzante a dare lettura integrale del verbale N. 43 del 22/6/2018, relativo a quest'ultima coeva adunanza, onde approvarlo.

Indi, il Segretario verbalizzante procede alla lettura del prefato verbale N. 43 del 22/6/2018, durante la quale, 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 quattro 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 **9:57**, entra il Consigliere Componente Ferro Vittorio; ed alle ore **9:58**, entra il Consigliere Componente Salato Filippo, dopodiché lo stesso 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 2016”*, invitando gli astanti Consiglieri Componenti a proseguire con l'esame della richiamata proposta regolamentare predisposta dalla Direzione 1.

Il Consigliere Componente Pitò Giacinto chiede di intervenire, ed avuta la parola da parte del Presidente, propone che possa svolgersi una apposita seduta di questa Terza Commissione Consiliare dedicata al *“Seminario VILLARD 19 Reconstructing The Coastal Landscape”*, svoltosi ad Alcamo dal 21 al 23 giugno u.s., affinché possa l'Assessore competente, dott. Vittorio Ferro, svolgere un resoconto sugli esiti finali del richiamato seminario; prosegue il Consigliere Pitò, rilevando lo stesso che, a fronte della

convocazione in via d'urgenza del Consiglio Comunale per il 28/6/2018 con all'O.d.g. proposta deliberativa riguardante *“Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2018-2020”*, nessun atto e documentazione afferente la citata proposta deliberativa è stata inviata ai convocati Consiglieri comunali; infine, il Consigliere Pitò chiede di conoscere il testo della nota del Dirigente della Direzione 1 – Sviluppo Economico e Territoriale trasmessa all'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente, con la quale – afferma il Consigliere Pitò -, stante le notizie di stampa, è stato rappresentato che gli effetti del Piano Paesaggistico, a seguito dell'accoglimento dei ricorsi proposti innanzi il Tar di Palermo avverso lo stesso, tra gli altri, dai comuni di Marsala e Paceco, sono decaduti anche per il territorio del Comune di Alcamo sebbene quest'ultimo non abbia proposto ricorso, e ciò in considerazione del fatto che la inscindibilità del contenuto del Piano è diretta conseguenza del bene oggetto di tutela che va oltre i confini del singolo comune.

Il Consigliere Ferro Vittorio chiede di intervenire, ed avuta la parola da parte del Presidente, comunica che per la propria delega assessoriale alla pianificazione urbanistica e sviluppo economico s'è confrontato con il Presidente pro tempore dell'Associazione Albergatori di Castellammare del Golfo, a seguito del quale riferisce il Consigliere Ferro è emersa, in un'ottica di integrazione territoriale volta a migliorare l'offerta turistica dei contermini comuni di Alcamo e Castellammare del Golfo, la richiesta da parte di del proprio interlocutore di allestire la mostra espositiva degli esiti progettuali del Seminario Vilard 19 anche presso il Castello Arabo Normanno sito in quest'ultimo comune; il Consigliere Ferro rileva, altresì, che sono in atto dei contatti con alcuni dirigenti della sede di Palermo della Rete Ferroviaria Italiana (RFI) finalizzati all'allargamento della cosiddetta *“Strada sottolinea”* di Alcamo Marina, la cui realizzazione – afferma il Consigliere Ferro - sarebbe strategica per lo sviluppo economico e turistico dell'intero territorio di Alcamo; infine, rileva il Consigliere Ferro è stata inoltrata alla predetta RFI la richiesta di cambiare nome alla stazione ferroviaria sita in Alcamo Marina, da quello attuale di *“Castellammare del Golfo”* a quello di *“Alcamo Marina - Castellammare del Golfo”*, onde – specifica il Consigliere Ferro - volere rendere manifesta l'alta vocazione turistica del territorio di Alcamo per troppo tempo trascurata, ma che andrebbe invece valorizzata per consentire ed attrarre sempre più iniziative degli operatori del settore, come s'è fatto – rileva il Consigliere Ferro, con l'intervento di riqualificazione paesaggistica di un comparto a scopo alberghiero dell'area della ex *“Petrolgas”*.

Il Presidente richiama gli astanti Consiglieri Componenti alla trattazione del secondo punto all'O.d.g., e dopo ampia e approfondita discussione tra gli astanti Consiglieri Componenti, lo stesso Presidente dà atto che è stato dagli stessi unanimemente convenuto che la predetta proposta regolamentare debba essere modificata ed integrata prendendo spunto dai *“Criteri generali”*, contenuti nell'art. 3 dell'analogo

regolamento del Comune di Castelvetro, già dalla Terza Commissione analizzato nella propria seduta precedente del 14/6/2018, il cui testo di seguito si riporta:

“ARTICOLO 3 - CRITERI GENERALI

3.1 Presupposto necessario e fondamentale della cessione di cubatura è la presentazione di un progetto approvato dall'Ufficio competente che preveda tale fattispecie e la presenza di un fondo cedente ("Area di origine" o "Area sorgente" o "Area di decollo") ed uno cessionario ("Area di ricaduta" o "Area di atterraggio").

3.2 Tale modo di operare, tuttavia, non è di carattere cogente poiché la cessione (o delocalizzazione) di cubatura non è esercitabile automaticamente ma occorre, per potersi determinare, una coerenza e congruenza con la normativa statale e regionale e con lo strumento urbanistico e le aree, come definite al precedente comma, devono essere "comunque compatibili per destinazione urbanistica e tipologia edilizia" in conformità a quanto stabilito dall'articolo 22 della L. R. n. 16/2016.

3.3 Tale operazione sarà possibile sulla base dei seguenti principi generali:

a) le aree oggetto d'intervento possono anche non essere necessariamente adiacenti, potendo anche essere significativamente vicine (Vedasi: C. Stato, sez. IV, 4 maggio 2006, n. 2448; sez. V, 20 agosto 2013, n. 4195; sez. V, 30 ottobre 2003" n. 6734; se., V, 4 gennaio 1993, n. 26; se., V, 19 marzo 1991, n. 291; sez. V, 26 ottobre 1987, n. 671). E', tuttavia, prescritta una distanza massima tra le stesse, non superiore a ml. 250,00 (duecentocinquanta) (ad eccezione delle zone E la cui distanza massima è normata dal successivo art. 3), mentre per aree ricadenti in zone già normate da strumento urbanistico attuativo le due aree, quella di origine e quella di ricaduta, debbono essere adiacenti cioè nel senso di limitrofi. Al fine di non trovarsi in una situazione di "area di ricaduta" o di "atterraggio" impraticabile del diritto edificatorio, poiché già originato o decollato da un'area territorialmente assolutamente avulsa da quella di destinazione, è prescritta la verifica preventiva della legittimità del "decollo" del credito volumetrico, con lo Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia (SUAPE).

b) le due aree, quella di "ricaduta o atterraggio" e quella di "origine, sorgente o decollo", devono avere la medesima destinazione urbanistica, con riferimento alla classificazione delle Zone Territoriali Omogenee (articolo 2 del D.M. n. 1444 del 2 febbraio 1968), previste nel vigente P.R.G. (art. 12 delle Norme di Attuazione) e la stessa destinazione d'uso. Si precisa, in tal senso, che la destinazione d'uso va intesa, in senso generale, con riferimento alle categorie funzionali degli immobili o unità funzionali elencate nell'articolo 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii., come recepito dall'articolo 1 della L.R. n. 16/2016, ossia: residenza con residenza; produttiva con produttiva; commerciale con commerciale; turistico-ricettiva con turistico-ricettiva, ecc.. Ai sensi del comma 3 del medesimo articolo di legge, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.

- c) il fondo asservito (area sorgente) resta, per effetto del relativo atto negoziale, inedificabile (totale cessione di cubatura) o relativamente inedificabile (nel caso di parziale cessione di cubatura);
- d) la potenzialità edificatoria di un lotto non può essere ceduta in favore di lotti limitrofi, se questo comporta che la vocazione di zona attribuita ad uno dei lotti dallo strumento urbanistico venga modificata o sconvolta dall'intervento o dall'asservimento di volumetria;
- e) il lotto che acquisisce i volumi non potrà, in ogni caso, aumentare la sua capacità edificatoria oltre il 20% di quella stabilita dallo strumento urbanistico vigente e la nuova capacità volumetrica non può eccedere, in ogni caso, il limite di 200 metri cubi per l'intero corpo di fabbrica, suddivisibile, proporzionalmente, al volume di ogni singola unità immobiliare (percentuale e quantità fissate in analogia al comma 2 dell'articolo 2 della L.R. n. 6 del 23 marzo 2010). L'incremento in ogni caso non è cumulabile con altre ulteriori deroghe o benefici consentiti da altre normative nazionali e regionali;
- f) il trasferimento di diritti edificatori non può comportare la deroga ad altri indici e parametri edilizi e/o urbanistici previsti dallo strumento urbanistico generale e dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia, quali distanze, altezze, tipologia edilizia, ecc .. Analogamente, il trasferimento dei diritti edificatori non è operativo laddove sono approvati e/o richiesti strumenti attuativi preventivi all'attività edilizia;
- g) l'atto di trasferimento di diritti edificatori (cessione di cubatura) deve essere registrato e trascritto, ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 2-bis del Codice Civile, al fine di costituire vincolo permanente sulle proprietà immobiliari interessate dell'operazione, come meglio specificato al successivo articolo 4;
- 3.4 Non sono consentite cessioni di volumetria, rispetto all'anzidetta classificazione fondamentale, nei seguenti casi:
- a) all'interno delle Zone A (centri storici), dal momento che in esse sono possibili solo ed esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- b) nelle Zone per attrezzature urbane di interesse locale e le zone per attrezzature ed impianti di interesse generale (Zone territoriali omogenee "F") in quanto per esse le destinazioni a standard sono inderogabili. Rispetto a quanto sopra, si riportano le seguenti precisazioni e puntualizzazioni, riepilogative dei criteri in base ai quali la cubatura relativa ad un fondo (Area sorgente) può essere ceduta (delocalizzata), totalmente o parzialmente, ad altro fondo cessionario (Area di ricaduta o Area di atterraggio): [...].
- Dopodiché, il Presidente dallo stesso accertato che nessuno dei Consiglieri Componenti presenti chiede di intervenire, dichiara terminata, alle ore **10:57**, 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.

II SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Il Dipendente Comunale Cat. C5

f.to (dott. Salvatore Bonghi)

IL PRESIDENTE TERZA COMMISSIONE

Il Consigliere Comunale

f.to (Geom. Antonino Asta)