



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° 37 del 24/5/2018

Ordine del Giorno:

1. Approvazione del verbale della seduta precedente del 22/5/2018;
2. Prosecuzione lavori per rilascio parere di competenza da parte della Terza Commissione riguardante la proposta deliberativa consiliare di *“Approvazione del Piano di lottizzazione convenzionata denominato “Almaverde” per la realizzazione di complesso insediativo chiuso ad uso collettivo Case Vacanze (Z.T.O. C5) in Alcamo c.da Bosco d’Alcamo per conto della ditta “Arduino & C.”.*”

	Nomi	Presente	Assente	Entrata	Uscita	Entrata	Uscita
Presidente	Asta Antonino (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		10:10	11:35		
Vice Presidente	Barone Laura (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		10:10	11:35		
Componente	Pitò Giacinto (ALCAMO CAMBIERA’)	SI		10:10	11:35		
Componente	Dara Francesco (NOI X ALCAMO)		SI				
Componente	Ferro Vittorio (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	SI		10:10	11:35		
Componente	Salato Filippo (MOVIMENTO CINQUE STELLE)	Si		10:22	11:35		

L’anno **duemiladiciotto** (2018), giorno **ventiquattro** (24) del mese di **maggio**, alle ore **10:10**, presso Sala Rubino – Centro Congresso G. Marconi, si riunisce, in seduta pubblica, la Terza Commissione Consiliare, giusta convocazione di cui alla nota Prot. N. 34140 del 22/5/2018, a firma del Vice Presidente, Consigliere Laura Barone, 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 (10:10) 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, il Dirigente della Direzione 1 – Sviluppo Economico e Territoriale, Ing. Venerando Russo, che anticipatamente ringrazia a nome proprio e dell'intera Terza Commissione consiliare ed invita il Segretario verbalizzante a dare lettura integrale del verbale N. 36 del 22/5/2018, relativo a quest'ultima coeva adunanza, onde approvarlo.

Indi, il Segretario verbalizzante procede alla lettura del prefato verbale N. 36 del 22/5/2018, terminata 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 10:22, entra il Consigliere Componente Salato Filippo, ed introduce la trattazione del secondo punto dell'odierno O.d.g. ovvero: "Proseguimento lavori per rilascio parere di competenza da parte della Terza Commissione riguardante la proposta deliberativa consiliare N. 82 del 7/5/2018 riguardante *"Approvazione del Piano di lottizzazione convenzionata denominato "Almaverde" per la realizzazione di complesso insediativo chiuso ad uso collettivo Case Vacanze (Z.T.O. C5) in Alcamo c.da Bosco d'Alcamo per conto della ditta "Arduino & C."*", invitando l'astante Dirigente Ing. Venerando Russo a relazionare questa Terza Commissione in merito a detta proposta.

Il Dirigente Ing. Venerando Russo, avuta la parola, produce copia del parere reso dall'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente – Dipartimento Regionale Urbanistica prot. N. 32828 del 2011 avente ad oggetto: *"Comune di Campofelice di Roccella. Quesito. Art. 3, comma 11, l.r. n. 27/96. Approvazione piano di lottizzazione in ambito chiuso per la realizzazione di un complesso turistico residenziale di tipo*

case-vacanze. Ammissibilità della vendita frazionata ed individuale degli immobili“, dando il Dirigente lettura delle seguenti parti del prodotto parere:

“... va osservato che per la realizzazione di case-vacanze necessita riferirsi alla definizione dell’art. 3, comma 11, della l.r. n. 27/96 che così recita: *“Sono case ed appartamenti per le vacanze gli immobili arredati gestiti in forma imprenditoriale per l’affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi”* [...] Riguardo agli aspetti riferiti alla materia urbanistica che la questione in argomento pone, si ritiene di dovere precisare che l’approvazione del piano di lottizzazione di cui in premessa [in ambito chiuso per la realizzazione di un complesso turistico residenziale di tipo case-vacanze] 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 CAV (vedi Cassazione penale, sez. II n. 10889 del 21/03/2005; Tribunale di Grosseto, sezione penale, sentenza del 20/07/2007) [...] Di conseguenza, sembrerebbe potersi dedurre che, in assenza di una previsione normativa, la vendita frazionata degli immobili non risulta vietata dal punto di vista civilistico, in quanto diversamente verrebbero violati principi costituzionalmente garantiti sulla commerciabilità dei beni [...] seppur rimanga l’obbligo però del mantenimento della destinazione d’uso dell’intervento di tipo turistico-ricettivo, che preveda un utilizzo non privatistico del bene, nel rispetto dei criteri derivanti dalle norme sul turismo finalizzate alla offerta ricettiva aperta al pubblico ed in applicazione delle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente [...] codesto Comune dovrà attivarsi con il controllo e la vigilanza sull’attività urbanistico edilizia del territorio comunale ai sensi dell’art. 2 l.r. n. 37/85, cui inerisce anche l’accertamento di vendite frazionate degli immobili in argomento, affinché le stesse rispondano sempre ai principi ed alle finalità di cui all’art. 3, comma 11, della citata l.r. n. 27/96...”; prosegue il Dirigente Ing. Venerando Russo, sostenendo che anche sulla scorta del testé menzionato parere la *“Relazione Tecnica Istruttoria”* del 20/3/2017 afferente al piano di lottizzazione in ambito chiuso di che trattasi contiene a sua volta un parere *“favorevole con le prescrizioni sopra menzionate”* impartite dall’Ufficio Tecnico comunale ovvero: ***“Il piano di lottizzazione in questione essendo stato progettato con la tipologia di Piano di Lottizzazione chiuso ed uso collettivo, 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 Piano di Lottizzazione impone una specifica previsione turistico-ricettiva dell’area sui 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. 10889 del 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...".

Il Presidente chiede al Dirigente Ing. Venerando Russo se per l'intervento lottizzatorio di che trattasi la ditta debba corrispondere anche i cosiddetti oneri di urbanizzazione.

Il Dirigente Ing. Venerando Russo in risposta al quesito da ultimo postogli dal Presidente afferma che detti oneri di urbanizzazione sono dovuti anche se – precisa lo stesso Dirigente – il computo degli stessi di per se sempre complesso deve essere effettuato nella specie in relazione alla zona omogenea “C” di espansione e precisamente di z.t.o. “C5” “Zona di residenza stagionale rada” nella quale l'intervento ricade.

Il Presidente anche in nome e per conto degli altri astanti Consiglieri Componenti chiede, dopo tutto quanto innanzi discusso, nonché nella seduta precedente del 22/5/2018, al Dirigente Ing. Venerando Russo di esprimere il proprio parere in merito alla possibilità di modificare ed integrare la proposta deliberativa di che trattasi nella seguente maniera:

1) sostituire per intero il comma 2 dell'art. 11 della “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””, come segue:

“I lottizzanti si obbligano per sé e per i loro avanti diritti a qualsiasi titolo a versare al Comune all'atto del rilascio del permessi di cui al comma precedente il contributo di costruzione, così come stabilito dall'art. 16, D.P.R. 380/2001, per come recepito con modifiche dall'art. 7 L.R. 16/2016.”;

2) aggiungere al predetto art. 11 della citata Convenzione il seguente ex novo comma 3:

“Il permesso di costruire di cui al comma 1 dovrà altresì contenere le prescrizioni di cui alla Relazione Tecnica Istruttoria del 20/3/2017, ed in particolare quella secondo cui l'approvazione di detto Piano di Lottizzazione impone una specifica previsione turistico-ricettiva dell'area sui 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. 10889 del 21/03/2005; Tribunale di Grosseto, sezione penale, sentenza del 20/07/2007).”;

3) modificare quanto “Premesso” con la citata Convenzione, e precisamente:

3.1) aggiungere dopo la frase “... zona omogenea “BR3 – zona di recupero urbanistico con morfologia a case sparse” per una superficie di mq 415...” la seguente specificazione contenuta tra parentesi: “(viabilità esistente)”;

3.2) aggiungere dopo la frase “... e zona omogenea “El zona agricola produttiva” per una superficie di mq 189...” la seguente specificazione contenuta tra parentesi: “(viabilità esistente)”.

Il Dirigente Ing. Venerando Russo, in riferimento alle superiori proposte emendative per come formulate dal Presidente, esprime, seduta stante, il proprio **parere favorevole**.

A questo punto, il Presidente dà atto che, alle ore 11:10, esce il Dirigente Ing. Venerando Russo, che ringrazia per l’apporto fornito ed alla luce di quanto innanzi discusso nonché di quanto discusso nella precedente seduta del 22/5/2018, al termine della trattazione dell’argomento lo stesso pone a votazione per alzata di mano il “**parere favorevole condizionato a modifiche e aggiunte**” in ordine alla proposta di deliberativa di Consiglio Comunale N. 82 del 7/5/2018 avente ad oggetto “*Approvazione del Piano di lottizzazione convenzionata denominato “Almaverde” per la realizzazione di complesso insediativo chiuso ad uso collettivo Case Vacanze (Z.T.O. C5) in Alcamo c.da Bosco d’Alcamo per conto della ditta “Arduino & C.”*”, come di seguito formulato:

1) sostituire per intero il comma 2 dell’art. 11 della “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””, come segue:

“I lottizzanti si obbligano per sé e per i loro avanti diritti a qualsiasi titolo a versare al Comune all’atto del rilascio del permessi di cui al comma precedente il contributo di costruzione, così come stabilito dall’art. 16, D.P.R. 380/2001, per come recepito con modifiche dall’art. 7 L.R. 16/2016.”;

2) aggiungere al predetto art. 11 della citata Convenzione il seguente ex novo comma 3:

“Il permesso di costruire di cui al comma 1 dovrà altresì contenere le prescrizioni di cui alla Relazione Tecnica Istruttoria del 20/3/2017, ed in particolare quella secondo cui l’approvazione di detto Piano di Lottizzazione impone una specifica previsione turistico-ricettiva dell’area sui 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. 10889 del 21/03/2005; Tribunale di Grosseto, sezione penale, sentenza del 20/07/2007).”;

3) modificare quanto “Premesso” con la citata Convenzione, e precisamente:

3.1) aggiungere dopo la frase “... zona omogenea “BR3 – zona di recupero urbanistico con morfologia a case sparse” per una superficie di mq 415...” la seguente specificazione contenuta tra parentesi: “(viabilità esistente)”;

3.2) aggiungere dopo la frase “... e zona omogenea “El zona agricola produttiva” per una superficie di mq 189...” la seguente specificazione contenuta tra parentesi: “(viabilità esistente)”.

Il Presidente dà atto che il suddetto parere viene approvato all’unanimità dei (5) Consiglieri Componenti presenti, con cinque voti tutti favorevoli, come da sottostante tabella:

NOME CONSIGLIERE	VOTO FAVOREVOLE	VOTO CONTRARIO	ASTENUTO
ASTA ANTONINO	SI		
BARONE LAURA	SI		
PITO’ GIACINTO	SI		
FERRO VITTORIO	SI		
SALATO FILIPPO	SI		

Dopodiché, il Presidente dallo stesso accertato che nessuno dei Consiglieri Componenti presenti chiede di intervenire, dichiara terminata, alle ore 11:35, 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)