



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

*COMMISSIONE CONSILIARE CONGIUNTA "STATUTI E REGOLAMENTI" E "TERRITORIO
ZERO"*

VERBALE n. 02/2022

L'anno duemilaventidue addi diciassette del mese di febbraio, alle ore 16,00, con collegamento in audio video-conferenza ed in streaming, si è riunita la Commissione Congiunta "Statuti e Regolamenti" e "Territorio Zero", giusta convocazione prot. n. 2771 del 14/02/2022 e nota prot. n. 2773 di pari data, per discutere il seguente ordine del giorno:

- Lettura ed approvazione verbali sedute precedenti;
- Proposta e discussione "*Regolamento recante criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ed istituzione del registro Comunale dei diritti edificatori (art. 22 L.R. n. 16 del 10/08/2016)*";
- Varie ed eventuali.

Sono presenti in Commissione i signori di seguito contrassegnati con una X:

- X Sig.ra Di Malta Graziella F.sca – Presidente Commissione V;
- X Sig. Scaltriti Stefano – Presidente Commissione I;
- X Sig.ra Esposito Sabina – Componente;
- X Sig.ra Gabriele Maria Pia – Componente;
- X Dott.ssa Della Gatta Claudia – Componente;
- X Sig. Perrone Antonio – Componente;
- / Sig. Palermo Giuseppe – Componente;

Assiste, con funzioni di segretario verbalizzante, la dipendente Sig.ra Maria Pia Bonomo, Istruttore Amministrativo Cat. C in servizio presso il Settore IV.

Alle ore 16,14 il Presidente Di Malta da comunicazione dell'avvio della diretta streaming ed apre la seduta introducendo il punto all'ordine del giorno avente ad oggetto la proposta e discussione del "*Regolamento recante criteri e modalità per l'attuazione della cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie ed istituzione del registro Comunale dei diritti edificatori (art. 22 L.R. n. 16 del 10/08/2016)*". Alle 16,25 si collega l'Assessore Angelo Parisi ed alle 16,22 si collega altresì la Responsabile del Settore IV Dott.ssa Rosalia Conti. Il Presidente Di Malta chiede notizie alla Dott.ssa Conti circa il parere tecnico a Lei richiesto in merito alla bozza di Regolamento oggetto di trattazione della Commissione Consiliare V nella seduta del 08/02/2022 ossia, in merito alla bozza di "*Regolamento sul benessere animale*". La Dott.ssa Conti dichiara che ne darà notizie appena possibile. Il Presidente Di Malta chiede all'Assessore Parisi di voler introdurre l'argomento all'ordine del giorno, in attesa che si colleghi anche il Responsabile del Settore II. Interviene, nel frattempo, il Consigliere Della Gatta chiedendo se e dove sia eventualmente possibile consultare l'attuale Piano Regolatore. Il Presidente Di Malta chiede, sempre all'Assessore Parisi, cosa cambierebbe laddove venisse effettivamente adottato il Regolamento in corso di trattazione. L'Ing. Parisi ritorna sulla domanda posta dal Consigliere Della Gatta specificando che è disponibile un sistema di geolocalizzazione accessibile attraverso un link contenuto all'interno del sito istituzionale nella sezione Urbanistica/Piano Regolatore Generale ed a mezzo del quale è appunto consultabile il Piano Regolatore Generale. La segretaria, dopo aver manifestato il sentore di una qualche anomalia sulla diretta streaming in corso per via di un messaggio automatico ascoltato in sottofondo, provvede ad ulteriore verifica



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

direttamente sul sito istituzionale e comunica al Presidente quanto già intuito in precedenza confermando che la diretta in questione non è, al momento, visibile sul sito. Il Presidente provvede pertanto a bloccare e riavviare la registrazione. Alle ore 16,38 interviene in Commissione il Responsabile del Settore II Geom. Salvatore Gambino il quale prende la parola, spiegando le motivazioni che rendono necessaria l'adozione del Regolamento in argomento. Il Consigliere Scaltriti chiede al Geom Gambino quale sia la distanza prevista al fine della cessione della cubatura e se i terreni interessati debbano necessariamente essere attigui. Il Geom. Gambino spiega che i fondi interessati non necessariamente debbono essere attigui ma potrebbero essere separati anche da una strada o da altra proprietà, a condizione che la distanza non superi comunque i 100 mt e che i fondi in questione abbiano le stesse caratteristiche di destinazione e di vincolo a livello urbanistico. Specifica inoltre che la necessità di un regolamento si pone al fine di evitare una eccessiva discrezionalità anche con l'individuazione di una distanza massima nonché di parametri quanto più oggettivi possibili. Alle 16,40 si collega telefonicamente la componente della Commissione Sig.ra Maria Pia Gabriele alla quale il Presidente Di Malta fa un sunto della domanda posta dal Consigliere Scaltriti e della relativa risposta da parte del Responsabile Geom. Gambino. Interviene il Consigliere Della Gatta chiedendo maggiori delucidazioni sulla possibilità pregressa, in virtù dell'assenza di un regolamento specifico, di usufruire della cessione di cubatura anche per fondi molto distanti tra di loro (costruendo ad esempio in montagna pur disponendo di cubatura su immobile posseduto al mare). Il Geometra Gambino specifica che l'esempio fatto sarebbe un esempio estremo e che quello che in passato poteva verificarsi, in assenza appunto di una regolamentazione ben precisa, era che, in assenza di parametri ben precisi o comunque prestabiliti, si potesse assentire alla cessione di cubatura per fondi distanti anche 500 mt, basandosi semplicemente sulla omogeneità delle caratteristiche urbanistiche ed attuando pertanto una effettiva discrezionalità. Il Responsabile sottolinea inoltre che, in passato, vi era della giurisprudenza che prevedeva che i fondi interessati in tal senso fossero necessariamente limitrofi ma che, nel tempo, tale giurisprudenza è stata, di fatto, più volte sconfessata e, anche per questo, molti Comuni hanno via via avvertito la necessità di dotarsi di un minimo di regolamentazione della materia. La Dott.ssa Della Gatta chiede conferma al Responsabile circa la predisposizione della bozza di Regolamento avvenuta da parte dell'Ufficio e sul fatto che l'Ufficio medesimo si sia comunque basato sulla normativa vigente in materia. A questo punto, il Presidente Di Malta chiede al Consigliere Gabriele Maria Pia, che sta partecipando alla Commissione in collegamento telefonico, se Le è tutto chiaro e se ha delle domande da porre. Il Consigliere Gabriele conferma che sta seguendo la discussione e prende la parola informando i presenti che ha reperito copia del Regolamento, inerente alla medesima materia, adottato dal Comune di San Vito e dichiarandosi favorevole all'approvazione di un Regolamento seppur con la previsione di una distanza di almeno 250 mt in luogo dei previsti 100 mt.. Interviene nuovamente il Responsabile di Settore Geom. Gambino precisando che, anche la nuova Legge Regionale adottata in materia di urbanistica, è rivolta al principio di "zero consumo del territorio", con una propensione ad evitare il consumo del territorio con nuove edificazioni e predilezione invece verso quelle già esistenti e che, la cessione della cubatura è già uno strumento straordinario rispetto a tale linea generale. Precisa inoltre che i parametri adottati nella bozza di Regolamento predisposta dall'Ufficio sono quelli ritenuti maggiormente equi anche rispetto alle caratteristiche del territorio. Il Presidente Di Malta da nuovamente la parola al Consigliere Della Gatta che, nel frattempo, ha chiesto di



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

intervenire e che invita sia i Consiglieri che i cittadini, così come anche l'Ufficio, a constatare, specie in zone come Khamma-Tracino e non solo, il livello di edificazione e conseguente consumo del territorio che personalmente ha avuto modo di osservare, ritenendolo impressionante tanto quanto smisurato. A ciò risponde il Geom. Gambino il quale dichiara di condividere quanto detto dal Consigliere Della Gatta e precisando che, a seguito del recente incarico ad Interim ricevuto per il Settore dell'Urbanistica, gli farebbe piacere approfondire l'argomento magari attorno ad un tavolo di lavoro e confrontandosi meglio anche con i Consiglieri Comunali. Si passa la parola alla Componente Sig.ra Sabina Esposito la quale dichiara che, nel frattempo, il Geom. Gambino ha anticipatamente risposto alla domanda che intendeva porre sulla questione dei 100 mt e che tale risposta Le ha permesso di meglio comprendere che il parametro in questione è stato fissato nell'ottica di una maggiore tutela del territorio. Il Geom. Gambino precisa altresì che, al fine di una migliore valutazione in tal senso, si è personalmente confrontato anche con la Soprintendenza quale Ente preposto alla tutela dei vincoli territoriali. Interviene il Consigliere Scaltriti il quale chiede se, nel caso di cessione di cubatura da un immobile nel quale è esistente un rudere a favore di altro fondo, tale rudere debba essere demolito o meno. Il Responsabile conferma che ovviamente, il fondo cedente perde tutto quello che ha ceduto e si svuota della propria capacità edificatoria e pertanto, ne consegue che, nella fattispecie in esame, il rudere dovrà essere ovviamente demolito. Precisa inoltre che le operazioni di cessione di cubatura in argomento verrebbero registrate in un apposito registro, a debita memoria di tali operazioni di avvenuta cessione. Prende la parola il Consigliere Perrone che chiede al Geom. Gambino se il previsto parametro dei 100 mt. sia perentorio o se preveda dei margini di discrezionalità. Domanda alla quale risponde il predetto Responsabile, confermando che trattasi di un parametro perentorio in quanto diversamente si tornerebbe al concetto di discrezionalità e non avrebbe pertanto senso l'approvazione di un Regolamento. Riprende la parola la Dott.ssa Claudia Della Gatta la quale chiede al Geom. Gambino chi autorizzerebbe l'eventuale demolizione di un rudere che potrebbe essere sia un semplice residuo bellico ma, potrebbe anche essere un rudere caratteristico che conserva un'importante memoria storica di un popolo, al solo fine di acquisire l'edificabilità del terreno sul quale fondo si trovi eventualmente tale rudere. A tal proposito il Geom. Gambino precisa che, il progetto andrebbe comunque presentato alla competente Soprintendenza e che interverrebbe la necessaria autorizzazione paesaggistica del caso. Il Responsabile precisa altresì che l'Ente ha provveduto ad attivare il SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) e che nessun cittadino ne nessun tecnico chiede più i pareri alla Soprintendenza in quanto, tutto avviene all'interno del sistema SUE. Spiega che, entro i 30 giorni previsti per legge viene convocata una Conferenza di Servizi che, nella I fase è asincrona e nella II fase è sincrona ed a seguito della quale i pareri vengono infatti acquisiti direttamente dal Comune. La Dott.ssa Della Gatta pone poi un'altra domanda in merito ai "permessi di costruire" recentemente pubblicati all'albo istituzionale dai quali sembra non sia più possibile risalire ai soggetti destinatari poiché, diversamente dalle precedenti pubblicazioni, risultano oscurati i dati anagrafici e/o gli altri dati riconducibili ai permessi in questione. Il Geom. Gambino precisa che tale nuova modalità di pubblicazione, è stata adottata a seguito dell'acquisizione di un parere esplicito espresso dal DPO nonché, Responsabile della protezione dei dati, il quale ha indicato esplicitamente tutti i dati che debbono essere oscurati poiché configurabili quali dati sensibili. Il Geom. Gambino avendo, nel frattempo, recuperato copia del predetto parere, prima di lasciare la seduta alle ore 17,10, si impegna comunque ad



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

approfondire la questione verificando se, anche dati quali Foglio Mappa e Particelle, sono dati che vanno effettivamente oscurati o se debbano essere visibili anche al fine di permettere una giusta individuazione da parte dei soggetti eventualmente interessati dai permessi di costruire di cui trattasi. A questo punto, il Presidente Di Malta chiede ai componenti di riprendere la trattazione dell'argomento posto all'ordine del giorno e chiede Loro come intendono procedere (leggendo la bozza di Regolamento o altro). Il Consigliere Perrone riprende la parola sul vincolo dei 100 mt. sottolineando che, a Suo parere, i previsti 100 mt. siano sufficienti. Il Consigliere Gabriele ribadisce invece la Sua contrarietà circa tale parametro che, in altri Comuni, si aggira tra i 200 e i 250 mt.. Il Presidente Di Malta dà poi la parola all'Assessore Parisi il quale spiega al Consigliere che "i 100 mt. in questione non corrispondono alla distanza tra gli edifici ma, alla distanza entro la quale è possibile cedere la volumetria". La Dott.ssa Della Gatta chiede si rivolge al Consigliere Gabriele precisando che la discussione in corso ha un fine solo preparatorio ma ciò non toglie che, in sede di Consiglio Comunale, ogni Consigliere (anche quelli non facenti parte della Commissione), potranno presentare eventuali emendamenti e/o decidere di non votare favorevolmente il Regolamento in argomento. Il Consigliere Della Gatta propone al Presidente di Malta di chiedere al Responsabile del Settore Urbanistica di portare con sé, in seno al Consiglio Comunale, la documentazione in tal senso acquisita dalla Soprintendenza. L'Assessore Parisi precisa che, per quanto di sua conoscenza, l'Ufficio non ha acquisito, da parte della Soprintendenza, alcuna documentazione formale ma ha intrattenuto con l'Ente una mera interlocuzione informale al fine di un semplice confronto. Il Consigliere Gabriele ribadisce le sue perplessità circa tale parametro in discussione, esponendo altresì la convinzione circa l'opportunità, al fine di una migliore valutazione, di coinvolgere nella trattazione dell'argomento anche i tecnici competenti in materia operanti sul territorio. Il Presidente precisa che, a suo avviso, è già sufficiente la presenza in Commissione di quasi i 2/3 dei componenti del Consiglio Comunale e che non avrebbe forse senso coinvolgere un tecnico piuttosto che un altro in quanto, in caso contrario, andrebbero coinvolti "tutti i tecnici presenti sul territorio". A questo punto il Consigliere Gabriele dichiara di volersi astenere dalla votazione. Interviene poi il Consigliere Perrone affermando che, in considerazione del fatto che attualmente non esiste alcuna regolamentazione della materia, sarebbe già alquanto positiva l'adozione di un Regolamento che potrà comunque sempre essere meglio definito e ribadisce che, a suo avviso, il parametro in questione, sia sufficiente a garantire un minimo di regolamentazione della materia. Interviene il consigliere Della Gatta dichiarandosi assolutamente contraria alla consultazione dei tecnici in quanto soggetti che, in tale ambito, hanno degli interessi economici palesemente contrari all'intento di Regolamentazione della materia. Prende nuovamente la parola l'Assessore Parisi il quale precisa che, la scelta di tale parametro (100 mt.) scaturisce da una attenta valutazione della questione e che lo stesso è apparso quello maggiormente equilibrato nonché, funzionale all'attuazione di una condizione il più cautelativa possibile al fine della tutela del territorio. Precisa inoltre che la mancata indicazione di un parametro specifico non avrebbe dato luogo ad alcuna regolamentazione concreta e che comunque, nulla toglie che, in corso d'opera ed a seguito dell'attuazione di tale regolamentazione, si potrà comunque decidere di diminuire o anche di aumentare il valore attualmente proposto, sulla base degli effetti che, la regolamentazione medesima, avrà o meno sul territorio. Conclude il suo intervento precisando infine che potrebbe anche non concretizzarsi alcuna applicazione del Regolamento nel caso in cui non si dovesse rilevare l'interesse alla cessione di cubatura in questione. Si decide di



Comune di Pantelleria

Provincia di Trapani

passare alla votazione ed il Presidente Di Malta chiede alla segretaria di procedere all'appello dei presenti affinché ciascuno possa esprimere il proprio voto. Si esprimono con voto favorevole i componenti Esposito Sabina; Gabriele Maria Pia; Perrone Antonio; Di Malta Graziella e Scaltriti Stefano mentre si astiene il componente Dott.ssa Della Gatta Claudia in quanto, a seguito dell'ultimo intervento dell'Assessore Parisi, si rende conto di avere delle perplessità legate al fatto che, l'eventuale mancata approvazione del Regolamento proposto equivarrebbe a lasciare l'attuale situazione invariata, con la conseguente possibilità di godere della cessione di cubatura solo tra fondi attigui o comunque secondo le previsioni della normativa vigente.

Alle ore 17,59 la seduta viene sciolta.

Letto, approvato e sottoscritto.

Graziella F.sca DI MALTA – Presidente V Commissione Consiliare

Stefano SCALTRITI - Componente V Commissione Consiliare

Esposito SABINA – Componente V Commissione Consiliare

Maria Pia GABRIELE – Componente V Commissione Consiliare

Claudia DELLA GATTA

Maria Pia BONOMO – Segretario verbalizzante

[Handwritten signatures in blue ink over the printed names]

