



COMUNE DI ACI CASTELLO

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 26/04/2022

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA FORMAZIONE DI PROVVEDIMENTO UNICO (D.P.R. 160/2010) CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 31 DELLE N.T.A. DEL PRG DEL COMUNE DI ACI CASTELLO, MEDIANTE MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D. FUNGIBILITÀ), DA PARCHEGGIO PUBBLICO (P62) AD ATTREZZATURA SOCIO-ASSISTENZIALE; APPLICAZIONE DELLA DEROGA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001; FISSAZIONE DELLA PERCENTUALE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PREVISTO DALL'ART. 7 COMMA 5 LET. F) DELLA L.R. 16/2016 E S.M.I. PER GLI INTERVENTI PROPOSTI DALLA SOCIETÀ DIMA SRL PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SOCIO ASSISTENZIALE DA REALIZZARSI SU UN LOTTO DI TERRENO SITO IN VIA RIMINI (CANNIZZARO) IN CATASTO AL FG. 12, P.LLA 1005 DI PROPRIETÀ DEL SOGGETTO PROPONENTE.RINVIO.

L'anno 2022, il giorno ventisei alle ore 10:41 e ss. del mese di Aprile nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla Prima convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano presenti alla trattazione del presente punto di cui all'ordine del giorno:

		Pres.	Ass.
TOSTO SALVATORE	Consigliere	X	
SABELLA GIORGIO	Consigliere		X
MAUGERI ANTONINO	Consigliere	X	
AGOSTA GIUSEPPINA	Consigliere	X	
CALI' MARCO	Consigliere	X	
LA ROSA FRANCESCO	Consigliere	X	
GRASSO SANTO	Consigliere	X	
LIBERTINO ROSARIO LUCA	Consigliere	X	
ROMEO SEBASTIANO	Consigliere	X	
GUARNERA ANTONIO CARLO VALENTINO	Consigliere	X	
BONACCORSO SALVATORE	Consigliere	X	
PAPALIA MASSIMO GIOVANNI ANGELO GIUSEPPE	Consigliere	X	
DE LUCA SANTO	Consigliere		X
ZAGAME NICOLA	Consigliere	X	
CACCIOLA VENERANDO	Consigliere	X	
CARBONE IGNAZIA CLARA	Consigliere		X
TOTALE		13	3

Fra gli assenti, sono giustificati (art. 173 O.R.E.L.) il consigliere Carbone.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

Il Presidente del Consiglio, Venerando Cacciola, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza per il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta ed invita alla trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale, reggente a scavalco, Dott. Mario Trombetta.

La seduta è pubblica.

Per l'Amministrazione è presente l'Assessore Calì, l'Assessore Romeo.

II PRESIDENTE

Dato atto che l'argomento in oggetto: "APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA FORMAZIONE DI PROVVEDIMENTO UNICO (D.P.R. 160/2010) CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 31 DELLE N.T.A. DEL PRG DEL COMUNE DI ACI CASTELLO, MEDIANTE MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D. FUNGIBILITÀ), DA PARCHEGGIO PUBBLICO (P62) AD ATTREZZATURA SOCIO-ASSISTENZIALE; APPLICAZIONE DELLA DEROGA AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001; FISSAZIONE DELLA PERCENTUALE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO PREVISTO DALL'ART. 7 COMMA 5 LET. F) DELLA L.R. 16/2016 E S.M.I. PER GLI INTERVENTI PROPOSTI DALLA SOCIETÀ DIMA SRL PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SOCIO ASSISTENZIALE DA REALIZZARSI SU UN LOTTO DI TERRENO SITO IN VIA RIMINI (CANNIZZARO) IN CATASTO AL FG. 12, P.LLA 1005 DI PROPRIETÀ DEL SOGGETTO PROPONENTE.RINVIO." è stato, ai sensi dell'art.180 dell'O.R.E.L., e dell'art. 51 e ss. del vigente regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, regolarmente iscritto all'ordine del giorno della seduta odierna, dichiara aperta la discussione generale, sulla proposta indicata in oggetto, invitando il Consiglio Comunale a deliberare sul merito e facendo riportare a verbale dal Segretario Generale del Comune, quanto di seguito trascritto.

Esce dall'aula virtuale il Consigliere Romeo alle ore 11,32.

Presenti 12

Il Presidente prende atto che sono presenti in aula i consiglieri nominati scrutatori la Rosa, Grasso, Tosto.

Il Presidente cede la parole al funzionario competente.

L'Arch. Antonio Marano responsabile dell'Area VI, illustra sinteticamente la proposta in oggetto, riferendo che una società DIMA srl, ha presentato uno studio di fattibilità, finalizzato alla realizzazione di una struttura sociale, con annessa area a verde e porticato da realizzarsi su un lotto di terreno, di proprietà della ditta proponente, situato nella frazione di Cannizzaro. Per l'intervento proposto la ditta ha chiesto di avvalersi della procedura ex art. 31 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Aci Castello, mediante modifica della destinazione urbanistica, da parcheggio pubblico ad attrezzatura socio-assistenziale; applicazione della deroga al P.R.G.; fissazione della percentuale del contributo straordinario, attraverso la trasmissione di un parere tecnico preventivo in linea urbanistica, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

Il Presidente cede la parole al presidente della 5^a C.C.P. competente

Chiede di intervenire il Consigliere Guarnera, al quale è data facoltà.

Il Consigliere in qualità di presidente della 5^a C.C.P. competente, riferisce che la Commissione si è riunita, ha esaminato la proposta, ha espresso parere favorevole, a maggioranza dei presenti.

Il Presidente riepiloga brevemente i punti salienti della proposta.

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

L'Arch. Antonio Marano chiarisce quali sono le competenze dell'organo consiliare.

Chiede di intervenire il Consigliere Papalia, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Papalia chiede che sia presente in aula un esponente dell'amministrazione, ritiene che questa proposta, se è stata presentata in consiglio comunale, debba avere tutti i requisiti per l'approvazione.

Chiede di intervenire il Consigliere La Rosa, al quale è data facoltà.

Il Consigliere La Rosa chiede chiarimenti sulla proposta, in merito agli oneri di urbanizzazione, l'uso del bene e la possibile vendita, anche perché ritiene che questo atto, di fatto, rappresenti una variante al P.R.G.

L'Arch. Antonio Marano chiarisce che il P.R.G. è stato approvato nel 2001 quindi è chiaro che le esigenze del territorio, in un ventennio, possano modificarsi, pertanto ciò è consentito dalla Regione, è vero che si tratta di una variante, più precisamente, questa procedura semplificata è ormai una prassi. Il tecnico, continua il funzionario, ha dimostrato che lo standard per servizi sociali non è stato raggiunto. Per quanto riguarda, la questione dell'uso, l'amministrazione dovrà fare un uso compatibile con la struttura di carattere sociale. La ditta ritiene che gli oneri di urbanizzazione non siano dovuti, in quanto si tratta di struttura sociale, egli nutre dei dubbi in merito, occorre verificare. Il bilanciamento con l'area ceduta non attiene a questo atto. La vendita successiva è comunque sempre consentita.

Il Segretario Generale, dott. Mario Trombetta, interviene per specificare che pur non essendoci un sinallagma tra la cessione del fabbricato e gli oneri di urbanizzazione, come asserito dal funzionario, tuttavia l'art. 9 bis dispone diversamente.

L'Arch. Antonio Marano, spiega che vi sono due tipologie di oneri: quelli ordinari, che la ditta ritiene non dovuti e occorrerà verificare, esiste poi un'altra tipologia di oneri dovuti nel caso di una variante o deroga, come contributo straordinario, in riconoscimento della plusvalenza.

Chiede di intervenire il Consigliere Guarnera, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Guarnera chiede se il procedimento sia concluso.

Il Segretario Generale afferma che, sotto il profilo civilistico, la questione attiene all'incertezza sulla controprestazione, pertanto il dubbio del funzionario dovrebbe essere sciolto ex ante.

Chiede di intervenire il Consigliere Guarnera, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Guarnera chiede se, a questo punto, ci sia indeterminatezza della prestazione.

L'Arch. Antonio Marano spiega che la questione attiene agli oneri di urbanizzazione e al conguaglio.

Chiede di intervenire il Consigliere Guarnera, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Guarnera domanda se il consiglio comunale deve conoscere le somme che andranno all'ente.

L'Arch. Antonio Marano afferma che sulle somme straordinarie deve determinarsi il consiglio comunale

Chiede di intervenire il Consigliere Guarnera, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Guarnera chiede se la proposta in oggetto fa riferimento al parcheggio pubblico previsto dal P.R.G., che con quest'atto verrebbe meno.

L'Arch. Antonio Marano risponde affermativamente.

Chiede di intervenire il Consigliere Guarnera, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Guarnera con riferimento al principio di fungibilità, fa notare che questo tipo di struttura può essere utilizzata da un'utenza definita, che non è collegata al territorio. Le norme sono belle in astratto, aggiunge il consigliere, ma poi nell'applicazione concreta nascono i problemi.

L'Arch. Antonio Marano spiega che gli standard previsti dalla normativa non fanno riferimento al quartiere o alla frazione, bensì alla scala urbana.

Chiede di intervenire il Consigliere Zagame, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Zagame chiede chiarimenti sulle RSA, residenze sanitarie assistite, che non sono veri e propri centri di riabilitazione, precisamente chiede se riuscirà tale struttura ad ottenere una convenzione con il servizio sanitario pubblico. La questione che si pone è, a suo giudizio, se per i cittadini del Comune sia più utile una struttura simile o un parcheggio. Nutre tante perplessità.

Chiede di intervenire il Consigliere Tosto, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Tosto afferma che la questione se gli oneri di urbanizzazione ordinari siano dovuti o meno è importante ai fini della votazione della proposta in oggetto. Domanda: "Perché non si riesce a definire l'eventuale incremento di valore del bene dopo l'approvazione della convenzione? Non è possibile valutare, in effetti, l'eventuale maggior valore del bene dopo l'approvazione della convenzione, non conoscendo il valore iniziale del bene.

Il Segretario Generale spiega che il problema fondamentale è che le questioni, pur essendo scisse nella determinazione, in realtà sono collegate poiché sono elementi conoscitivi per esprimere, coscientemente e scientemente, un voto da parte del consigliere comunale. La determinazione della percentuale, proposta al 55%, deve basarsi su un elemento conoscitivo. Nel caso di specie, risultano indeterminati sia l'an che il quantum degli oneri di urbanizzazione. E' necessario che vi siano tutti gli elementi conoscitivi affinché i consiglieri comunali possano esprimere un voto.

Chiede di intervenire il Consigliere Maugeri, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Maugeri afferma che l'arch. Marano ha detto che si tratta di un atto complesso, esso manca degli elementi essenziali per esprimere un voto.

Esce dall'aula il consigliere Papalia alle ore 12,38.

Presenti 11

Ritiene, prosegue il consigliere, che forse l'ufficio dovrebbe ripresentare la proposta completa di tutti gli elementi, oppure si debba ritirare la proposta.

Il Segretario Generale interviene per chiarire che la proposta può essere ritirata dall'amministrazione, il consiglio comunale potrebbe dare mandato all'ufficio di fare un approfondimento istruttorio, ed effettuare una verifica, al fine di specificare se siano dovuti gli oneri di urbanizzazione primari e secondari e determinare il valore del bene.

Chiede di intervenire il Consigliere Maugeri, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Maugeri afferma che dovrebbe essere determinato anche il criterio della compatibilità.

Il Segretario Generale afferma che, indubbiamente, è un elemento importante la destinazione del bene, anche all'interno del condominio in cui esso è inserito.

Chiede di intervenire il Consigliere Tosto, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Tosto chiede se sia possibile vendere il bene a terzi o ci sono vincoli. Chiede, infine, se questo bene non viene utilizzato, se possano sorgere costi per l'ente.

Chiede di intervenire il Consigliere Bonaccorso, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Bonaccorso ritiene che con le perplessità sollevate sarebbe opportuno approfondire la questione.

Chiede di intervenire il Consigliere Zagame, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Zagame chiede rinvio della seduta a martedì 10 maggio 2022 ore 10,30, per consentire all'ufficio di effettuare un approfondimento istruttorio.

Chiede di intervenire il Consigliere Tosto, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Tosto chiede se entro giorno 10 maggio saranno ultimati gli approfondimenti istruttori.

Chiede di intervenire il Consigliere Guarnera, al quale è data facoltà.

Il Consigliere Guarnera ritiene che il rinvio della seduta sia anche a tutela del consiglio comunale.

Il Presidente prende atto della presenza in aula dei Consiglieri Comunali nominati scrutatori.

Il Presidente mette ai voti la proposta di rinvio della seduta.

IL PRESIDENTE

Dichiara aperta la fase della votazione con le modalità di cui all'art. 67 del vigente regolamento comunale (alzata di mano).

Eseguita la votazione si constata, con l'assistenza degli scrutatori, il seguente risultato:

ASSEGNATI	N. 16
IN CARICA	N. 16
PRESENTI	N. 11
ASSENTI	N. 05 (Sabella, Papalia, Romeo, De Luca, Carbone)

VOTI FAVOREVOLI	N. 10
VOTI CONTRARI	N. 01 (Tosto)
ASTENUTI	N. 00

Avendo ottenuto la proposta n. 10 voti favorevoli, n. 1 voto contrario e n. 0 astenuti su n.11 Consiglieri presenti e votanti, il Presidente, ai sensi dell'art.184, comma 2 e 4, dell'OREL, proclama approvata la proposta a maggioranza dei voti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA proposta di rinvio della seduta avanzata dal Consigliere Zagame;

VISTA la L.R. 48/91;

VISTO il Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale;

CONSTATATO l'esito della superiore votazione, proclamata dal Presidente.

DELIBERA

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale

Di approvare, come in effetti approva, la proposta di rinvio della seduta a martedì 10 maggio 2022 ore 10,30.

Alle ore 12,59 la seduta è tolta.

Il presente verbale, salvo l'ulteriore lettura ed approvazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 dell'O.R.E.L. e art. 72 del regolamento sul funzionamento del Consiglio C.le, è stato redatto dal Segretario Generale con l'assistenza del gruppo di supporto della segreteria comunale che ha collaborato nella stesura del relativo processo sommario degli interventi e viene sottoscritto come segue:

IL SEGRETARIO GENERALE
REGGENTE A SCAVALCO
Dott. Mario Trombetta

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Ing. Venerando Cacciola

L'originale del presente documento è stato sottoscritto con firma digitale