

Comune di Marsala



Aula Commissioni

In data mercoledì 18 marzo 2026, alle ore 12:25 si è tenuta, presso la sala Aula Commissioni dell'ente Comune di Marsala, la riunione "**Quinta Commissione - Seduta del 18/03/2026 - ore 12,00**" dell'organo Quinta Commissione - Urbanistica - Grandi Opere - Protezione Civile - Polizia Urbana - Servizi Pubblici Locali..

Presiede la seduta **Consigliere VINCI Antonio**.

Viene rilevata dal sistema la presenza dei seguenti componenti:

Nome	Cognome	Ruolo	Presente	Assente	Delegante
Antonio	VINCI	Consigliere	✓		
Leonardo	PUGLIESE	Consigliere	✓		
Michele	ACCARDI	Consigliere	✓		
Gaspare	DI GIROLAMO	Assessore	✓		✓
Gabriele	DI PIETRA	Consigliere		✓	
Elia Francesca	MARTINICO	Consigliere	✓		✓
Rosanna	GENNA	Consigliere	✓		
Giancarlo	BONOMO	Consigliere	✓		
Flavio Salvatore	COPPOLA	Consigliere	✓		
Gaspare	PASSALACQUA	Consigliere	✓		
Giuseppe	CARNESE	Consigliere	✓		

Alle ore 12:25, si unisce alla seduta **Amministrativo Commissione Segretario**.

A questo punto, interviene **Amministrativo Commissione Segretario**:

"Quinta commissione urbanistica del 18 marzo 2026, appello.

Presidente Vinci presente, vicepresidente Di Pietra assente, consigliere Accardi presente, consigliere Bonomo presente.

Consigliere Carnese presente.

Consigliere Coppola presente.

Consigliere Di Girolamo assente, delega il consigliere Ferrantelli che è presente.

Consigliere Genna presente.

Consigliere Martinico assente, delega il consigliere Milazzo Vito che è presente.

Consigliere Passalacqua presente.

Consigliere Pugliese presente.

I consiglieri sono in numero di 10 su 11, la seduta è valida, si è raggiunto il numero legale alle ore 12:26.

La parola al presidente Vinci."

Prende la parola **Consigliere Antonio VINCI:**

"Grazie, segretario.

Grazie, colleghi.

Ci scusiamo un po' per il ritardo dell'inizio della, della seduta.

Ringraziamo l'ingegner Butaggio, il nostro funzionario del Comune, il geometra Gaspare Canale, quale redattore di una perizia facente parte del progetto in cui stiamo discutendo, e che tengo a precisare, l'invito a comparire o a presenziare, a partecipare Credo che sia nata una volontà conciliare di, in questa sede di convocare i signori.

Noi per la verità il giro di, di, il giro, diciamo, delle consultazioni eravamo arrivati a, ah, a farle tutte.

Avevamo ascoltato Putaggio, Mezzapelle, Giacalone, mi pare, avevamo segretario pure e tutto, avevamo tutto pronto.

mi pare, mi pare che le perplessità che— mi pare che le perplessità che sono emerse durante la discussione di questa delibera e contestualmente anche alla discussione dell'altra delibera, quella della famosa strada di via— di via— aiutatemi a dirlo— La strada, beh, in pratica si sono intrecciate le due delibere perché alla fine erano tutte e due in commissione, quindi un giorno parlavamo dell'una, un giorno dell'altra, e nei vari confronti, e nei vari confronti, e diciamo questa commissione mi pare che si era espressa in maniera negativa su questo, su questa iniziativa relativamente alla questione del valore attribuito da parte del tecnico qui presente, libero professionista ed incaricato alla pubblica amministrazione, sul valore dell'immobile.

Non sto lì a precisare o a, a dichiarare, cosa ebbe a dire un funzionario, un dirigente o un altro, quest'altro.

Non è il caso.

Poi quella è una questione nostra interna di riflessione.

Noi oggi, credo, credo che la volontà del Consiglio è quello di ascoltare ascoltare dalla viva voce Gaspar Canale sulla, su come è arrivata la determinazione del, del, dell'area oggetto di esproprio.

E quindi, se non c'è nessuno, se nessuno chiede di parlare, affido la parola, dalla scheda— che scheda? Che scheda? 42."

Interviene quindi **dirigente Sandro Putaggio:**

"Affido la parola, affido il microfono, la parola al geometra, ingegnere.

Qualcosa prima? Ascolto, va beh, prego Gaspar Ganà.

E allora ho ricevuto queste incariche, ho visto che praticamente c'erano interessate due lotti di terreno, uno di privati e uno delle proprietà, catastalmente della GESCAL.

Un, un, era un'area di 50 metri quadrati, un piccolo triangolino, e mi è venuto il dubbio se il comune potesse espropriare un'area di di proprietà pubblica di altro ente.

Ne ho parlato con l'ufficio, dice prendiamo informazioni agli ACP, perché ora gli ACP che ha preso lei, la GESCAL, prendo appuntamento con la GESCAL di— con gli ACP di Trapani, mi vado là e vado e mi porto là a prendere mia zia.

Il funzionario che, che mi fa, mi dice, guardi, mi dice, no, sicuramente l'esproprio si può fare, anzi noi abbiamo il Comune ci ha espropriato la strada limitrofa.

E dice: ah, perfetto.

Mi sono fermato perché, dopo di che mi è venuto il dubbio, cioè se, ma visto che si è espropriata la strada, è rimasto un piccolo triangolino, è normale, tecnicamente giusto che questo triangolino sia stato oggetto di esproprio già nel, nel quando è stata espropriata la strada? Dice: non lo so, qui c'è, faccia vedere l'incartamento e vediamo.

Dice: può aspettare un po'? Aspettate un poco, prendo l'incartamento e sale.

E mi prende il, un verbale di occupazione, presa di possesso e occupazione solo, di nome e nome, del 2002, che la strada è stata espropriata nel 2002.

Aspettate, gli occhiali.

2002.

Dove praticamente si vede che la strada non è stata— cioè, è stata espropriata solo strada e non queste triangolini.

Quindi ci si va bene, sarà oggetto di esproprio anche questo triangolino.

Non ero lì venuto per quello.

Alla fine, quando me ne stavo andando, ci si— ma quanto è stato pagata questo? Dice, dice, aspetta un minuto che veda.

E me lo sono appuntato qua, e certo, dice, è stato espropriato ed è stato valutato 17.573, 80 giorni.

Perfetto.

arrivato allo studio ho fatto il conto di 17.000 euro diviso 450 danno un prezzo di valore di 39,05 al metro quadrato.

Da questo si può considerare che il comune nel 2002 ha considerato questa strada, questa area come strada pubblica, come area edificabile, perché pagata 39 e che questo era un limite per me al di sotto del quale non potevo andare.

Dopodiché ho fatto altre informazioni per determinare se l'area poteva venir identificata come area, edificabile.

E, e beh, ho trovato pareri che erano— ci davano ragione, ma il fatto principale è che il Comune per un'area a Limigio va 20 anni fa, 24 anni fa, me l'ha congedata Area Deficabile, quindi io oggi non posso fare che me lo rifarò.

E questo per me è un limite.

Tanto perché limite dovevamo andarlo un poco, che per me— sì, ma mi è sembrato, mi è sembrato, mi è sembrato già ampiamente congruo, quindi mi sono limitato a questo, anche perché c'era un limite di spesa che era stata calcolata nel progetto.

Quindi, che cazzo combina? Ti posso dire di più, ho trovato difficoltà a trovare comparabili per la zona, in quanto questa è tutta la zona— è tutta zona con un'edificabilità molto alta, 6 metri cubi, metro quadrato, anche di più, quindi con valore molto rilevante che potevano essere un esborso maggiore.

Quindi mi sono limitato a fare quello, mi è sembrato congruo, era giusto, e mi sono limitato a questo.

Questo ho fatto, questo l'ho considerato, Sì, no, no, no, euro, euro.

17— allora, scusa, non per preciso perché l'ho appuntato, l'ho appuntato qua.

Signore, 17.573,83.

Il Comune ha pagato i 17.573,83.

80 euro, per 80 euro, e deve essere per forza euro.

2002, non, sinceramente non lo so, e mi ha dato euro, eh, la cosa.

Non lo so quando è stato fatto il passaggio, non me lo ricordo.

Vabbè, al— ci sono domande al collega? No, posso, No, no, no, te lo do io però, a dirmelo come un libro.

Prego, intende, intende integrare l'ingegnere Putaggio? No, solo un passaggio per conoscenza mia, siccome era stato, posto un quesito sul quale le aree destinate ad attrezzatura non avevano edificabilità, ho fatto delle ricerche che portano tutte nello stesso indirizzo.

Ne leggo una per tutte.

Appare logico di conseguenza considerare le aree ad infrastrutture e ad attrezzatura strutture ricomprese in una zona omogenea urbana come aree destinate ad edilizia residenziale, commerciale o produttiva, ovvero come parte di esse.

Questa interpretazione è in linea con l'indirizzo giurisprudenziale che nega, diverse motivazioni, la distinzione tra specifiche

destinazioni ed attrezzature, ad infrastrutture, ai fini del calcolo dell'indennità.

Quindi, siccome era stato posto un quesito in merito, dice, ma le attrezzature non hanno edificabilità, edificabilità— l'edificabilità, non sto a leggermi tutte le questioni, è legata anche alla presenza di attrezzature, perché nel piano Peppe, come in qualunque piano, c'è un equilibrio tra i servizi, le attrezzature e l'edificabilità, nel senso che l'edificabilità è consentita se ci sono anche le attrezzature, e quindi il valore può essere riconosciuto, un valore venale.

Leggo un altro passaggio, L'inclusione di un'area, di un'area nel Peppe implica che la determinazione delle indennità di esproprio debba adottare il criterio previsto per le aree edificate.

Quindi questo è quello che ho letto in base a quelle discussioni che sono state in consiglio.

Apprendo il metodo di calcolo che non era citato, diciamo, nella relazione, perché questo non era, non era citato.

Ricordo il passaggio con l'architetto D'Amico che responsabile degli ACP di Trapani, alla quale— che avevamo indirizzato per avere queste informazioni.

Questa relazione comunque già è in giro, ci sono parecchi colleghi che ce l'hanno, quindi conosciamo questa, perché non so, o lei, collega Canale, o qualche altro, l'ufficio, già l'ha prodotta, già sappiamo di questa relazione.

Però voglio soltanto riflettere una cosa: noi ringraziamo la descrizione, le, le premesse che ha fatto il "

Sul punto, prende la parola **Consigliere Antonio VINCI** che dichiara:

"valutazioni sulle cose che sto appena ascoltando.

Perché se non le dico sarei come lo struzzo che mette la, la testa avanti.

è una cosa interna di consiglio e di commissione.

Tu oggi hai ascoltato il funzionario che è arrivato, probabilmente nella relazione tecnica non è stata specificata qual è stato il metodo di valutazione per arrivare lì.

Nella relazione tecnica del collega Gasper c'è una relazione, una valutazione di due aree, una a Villa Favorita, nella strada Villa Favorita, una nella via Bue Morto, ah, a Termini.

R9, i colleghi, i colleghi in pratica non si sono sentiti.

Dice: ma questa com'è? Se alla luce di tutto quello che ci ha detto il segretario generale, che adesso riprenderemo la discussione qui, perché 20 anni fa c'era mio padre morto, ora 20 anni fa mio padre è morto, da 45 a altre cose, e quindi le cose cambiano negli anni.

E se il principio è quello che la valutazione deve essere fatta allo stato di valore di mercato odierno, non capisco come mai il collega si sia appoggiato a una valutazione di una strada, di una— proprio di una strada che all'epoca aveva un senso di esistere per collegare le tre palazzine che ci sono.

Quindi non si è tenuto conto di un'area residuale, di un lotto di terreno intercluso che in pratica non— non ci siete stati pure voi assieme a me.

Ma comunque lasciamo stare questo.

Altre valutazioni, altre domande, altri criteri? C'era il collega Gabriele Di Petra che voleva intervenire, ma è in ritardo, sta arrivando da Trapani, e sono dispiaciuto che in pratica non possa nemmeno essere presente ad ascoltare pure l'ingegnere e il geometra.

Quindi io—"

Sul punto, prende la parola **dirigente Sandro Putaggio** che dichiara:

"come no? E allora, io questa valutazione l'ho considerata minima, perché se poi va in— se va in— se fa un contenzioso e quelli presentano una valutazione del genere, il Comune ne perde, quindi sicuramente ne avrà un danno.

Per questo io l'ho messo come limite minimo, minimo, per questo motivo, non di più, non per altro.

Mh, vabbè, sentenza, mi sembra— Fernandè— Fernandez, le sta leggendo il collega la sentenza.

Non siamo fermi, se vuoi, vuoi che— allora, casomai qualcuno pensa che stiamo giocando, c'è il collega Passalacqua che ha chiesto in genere puntuaggio ad avere gli appunti o le varie sentenze tirate.

No, devi— devo guardarmi come se in pratica non siamo fermi, stiamo Ah, no, siccome guardavi, disse: c'è lui.

Ok.

segretario, ma noi siamo in onda, giusto? Siamo in onda? Sì, sì, qua siamo in onda.

Come non vedo lì niente, la TV non la vedo.

la questione è legata al fatto— beh, l'ha letta Fulvio.

che fa un collegamento ragionevole.

Non abbiamo nominato— avete nominato l'avvocato? No, un periodo che parlo.

Ah, sì, non faccio manco io l'avvocato.

Non lo so, eh, io non faccio legge.

È pesato tutto assieme, è pesato tutto assieme, perché la, la volumetria senza le attrezzature non avrebbe motivo di esistere.

Cioè, secondo me è ragione, cioè, la zona Pepe è una zona particolare, è una zona— e quindi il valore e camminare assieme non sono scorparabili.

E ce n'è di più, c'è anche la possibilità, ci danno la in qualche parte, che i privati realizzino opere pubbliche, nel senso che il privato può realizzare un parco pubblico perché era previsto anche un'attrezzatura, nel momento in cui la valutazione sarebbe no, non detenta nodo, perché lo stesso parco che noi stiamo realizzando può essere realizzato ad iniziativa privata, un privato che realizza un'opera pubblica, quindi può andare a realizzare un campo sportivo, ah, perché attrezzatura, giusto E il riconoscimento è equiparato alle aree edificabili.

Non l'ho citato tutte queste cose, eh, perché tu— questo Massaggio, questo, nello suo procedimento qua sei il GUP, no? GUP è l'architetto, eh, che ha messo il parere poi alla fine finale, giusto? Una cosa volevo chiedere, anzi, a te che l'architetto, non so se l'altra volta ne abbiamo già parlato.

sì, Eh, in pratica, visto che la difficoltà, o la difficoltà, potreste voi non l'avete nemmeno riscontrata su questa questione, è nata tuttavia in questa commissione, che noi ci siamo incartati con altre valutazioni, altre aree, e quindi è nato il, il problema è nato qui, il dilemma è nato qui, eh, tra un funzionario che dice che quest'area non si può considerare zona edificabile, perché è falciosa e zona per attrezzature ecclesiastiche, e quindi in pratica non è paragonabile.

E quindi, come sapevo di questa questione, o mi sono informato piuttosto che parlare.

Penso, penso che pure segreto generale sia informato, perché in pratica il segreto è segreto.

Sarebbe stato pure giusto, visto che— come si chiama? Aspetta, aspetta un attimo, fammi finire la discussione.

Dico, visto che la tua pensata a voi è sulla Sulla questione, sulla questione di un eventuale ricorso futuristico del, della ditta o una valutazione eccessiva, non ve la siete posta in questa commissione.

In questa commissione è il capo espiatorio che ha messo, diciamo, la carne a fuoco.

Meno così sembra che così ci hanno disegnato anche all'esterno, sia i cittadini che passano via Garibaldi sia quella della via 11 Maggio.

Detto questo, Detto questo, una cosa ti— noi abbiamo affidato, noi amministrazione Zenzolato, ah, a un esterno la valutazione di fare un piano partecipativo esproprio per, per impegnare somme a bilancio nel momento dal 2025 o '24.

Poi nacque il progetto questo di qua.

Dico né a te dirigente neanche al RUP venne l'idea in mente di fare un'ulteriore prova, e mettere— che con quella è servito per prendere le somme e destinarle a questo.

L'incarico dato a Giorgio Raganale prevedeva anche tutta la procedura.

Sì, tutta la procedura.

Ma tu poi hai fatto— tu avete fatto— cioè, poi è nato un progetto esecutivo con la nuova normativa.

Come mai non è cambiata? Al 2024 usciamo.

Sì, avete fatto questo progetto.

Dico, questo progetto fatto qua a firma di un professionista di Alcom— e dov'è? Di Alcom, Partenico, mi ricordo.

Di Alcom.

Non si è pensato per esempio ad avere un doppio confronto, fagli fare, fagli elaborare— non è previsto fare un piano? No, no, ma nel momento in cui ho una valutazione fatta da me— Non è previsto nel progetto esecutivo di fare anche un piano partecipare? Sì, sarebbe stata una duplicazione, un danno inerziale, perché pagavo due volte lo stesso incarico.

L'incarico della valutazione è dato a Canale e dovevo Dare lo stesso incarico a un terzo professionista.

Nella parcella non è stata considerata la— non è stata considerata, quindi il progetto esecutivo questo, non era previsto all'interno.

Siccome fra i documenti o fra gli elaborati che ci vuoi— non mi fanno oggetto, ci volete una particolare— quindi voi non l'avete, l'avete, non l'avete pagata questa, questa— come si chiama il sindaco? La redazione dei calcoli sul cemento armato a un terzo professionista, non l'avrei messo in calcolo, mi sarebbero serviti per il progetto esecutivo, ma la Barcella non avrebbe tenuto conto dei calcoli sul cemento armato perché l'avevano dato.

In questo, in questa difficoltà uno sarebbe dovuto aggiungere ore.

In difficoltà, io avevo una valutazione per evitare quello che più volte è stato detto anche in commissione, di avere una valutazione che portasse poi a delle debiti fuori bilancio perché le valutazioni erano inferiori a quelle di mercato.

Ci siamo attenuti a questi, evitando, per quanto possibile— poi i proprietari avranno la loro facoltà— di andare avanti a dare delle valutazioni che portassero a dei contenziosi con la vista proprietaria.

Se è così, come con queste, diciamo, appunto che ha portato tu, sentenze e quant'altro, io, io da proprietario da privato, anzi qualcuno di noi che conosce i privati possa anche riferire che, che è inegua, questa è troppo bassa.

Diciamolo, che possono fare un attore, poverine cittadine,"

Sul punto, prende la parola **Consigliere Flavio Salvatore COPPOLA** che dichiara:

"c'hanno a pezzare i soldi, non penso sia giusto.

Giusto che in pratica chi, chi ha conoscenza contattatelo e digli che devi fare subito una posizione.

A questo punto dico, se non è— la valutazione è stata fatta secondo l'esproprio del 2000 quando è stato liquidato nel 2002.

Presidente, io mi sono permesso di prendere la parola.

Non l'ha avuta lei comunque.

Non l'ha avuta? Dunque rispenga il microfono.

Altri 15 giorni.

Dopodiché lei, dopo— No, Presidente, io non sono, non sono Presidente, ma devo fare— io faccio, dico, un'analisi mia personale.

Dico, potenzialmente si poteva pure considerare anche la rivalutazione ISTAT.

Ah.

Cioè, se noi 39 euro lo, del 2002 lo riportiamo ad oggi, potrebbe, potremmo pure incorrere, dico potenzialmente potremmo

pure, potremmo incorrere, dico non vorrei che no, ma io l'ho considerato quello minimo e di sotto dell'ora non ci sono potuto andare per due motivi, dunque è minimo, dunque potenzialmente poteva essere pure di più visto e considerato, dico Dobbiamo considerare che ci troviamo a 100 metri da Piazza Cappella, con, con edifici importanti, con edificabilità importanti, con valori unitari importanti.

Quindi il rischio c'è un domani che se danno una valutazione a questo piano, però 109 euro sinceramente io li sento— Che congrua, dico congrua oggi, però dico io che negli anni, nel 2002 me l'hanno pagata 109 euro, Io con 109 euro ci accattavo prima niente, oggi— cioè qualcosa con 109 euro, oggi compro poco.

Dico, e c'è ancora una parte che noi dovremmo liquidare pure questo triangolino di cui si parlava, che dobbiamo andare a dare alle— su dove saremo, Case Popolari, giusto? Dunque tanto quanto, dunque 109 a uno pagato e 39— ma dico, tecnicamente Io non lo so se si può fare un'interlocuzione di accettazione di proposta, esiste? Beh, tecnicamente l'altro passaggio ha avuto la, la, la via delle procedure espropriative con la delibera di consiglio.

Noi proporremo un'indennità di esproprio ai proprietari che possono accettarla o non accettarla.

E se non l'accettano cosa succede? Perché noi qua facciamo— Beh, andiamo avanti e depositiamo 39 euro al metro quadrato e andiamo avanti con la nostra— Perché noi, in atto noi cosa faremmo? diamo una variante, giusto o no? dunque, approviamo il procedimento di esproprio.

E non può capitare che i proprietari— dico io questo, dico— può succedere che i proprietari non soddisfatti delle 39 euro facciano ricorsi e possano bloccare l'attività? Non si può fare.

Perché non è che dicono: noi stiamo espropriando per fare uno squadale.

Noi stiamo espropriando per fare un'area, diciamo, un parco giochi, diciamo così.

Dunque i proprietari potrebbero— dico potrebbero potenzialmente, io non so— bloccare le procedure d'esproprio.

Non è— cioè, la norma non lo permette.

Nel momento in cui tu metti il vincolo velocità dell'immissione all'esproprio, fai l'immissione in possesso, depositi la somma se non viene accettata, e beh, avanti con i lavori, e poi si interviene, diciamo, dopo l'eventuale No, era, dico, per metterci a posto noi, perché noi non sappiamo se domani al prossimo Consiglio Comunale potremmo andare a lasciare una— potrebbero andare a valutare una probabile sentenza di revisione del prezzo e di vendere debito fuori bilancio.

Perché poi, cioè, io non ho problemi, io mi sono astenuto in commissione, e abbiamo— però dico, io non ho problemi perché Ritengo il progetto utile, insomma, per la collettività.

Però è pure vero che devo pure pensare, dico, cioè noi— dunque noi dobbiamo pagare in questo caso sia i privati che una parte per quel triangolino All'istituto Casamorale.

Questo non, questo non l'avevo capito io, presidente.

200 euro, vabbè, questo è nessuno."

Alle ore 12:51, si unisce alla seduta **Consigliere Gabriele DI PIETRA.**

Interviene quindi **dirigente Sandro Putaggio:**

"Ok, va bene, va bene.

lo prendiamo atto un attimino che è arrivato Gabriele.

Eh, prendiamo atto dell'ingresso del collega Gabriele alle ore 12:52 e mi chiedeva cosa si era detto brevemente e poi andiamo in— abbiamo iniziato con ritardo noi perché eravamo un un po' qua, però non— dal— appena iniziato, eh, consigliere Gabriele Di Pietra, e abbiamo dato la parola al Gaspare Canale, che ci ha rappresentato come è arrivato, come è pervenuto.

Se il principio è quello che si tratta zona edificabile, dovrete andare a una cifra molto oltre.

Il problema è questo, questo problema è questo: se effettivamente queste sentenze tirate fuori dall'ingegnere qua, troverebbero applicazione in questa tipologia di, di attrezzatura ecclesiastica oppure no.

Perché io non so, però volevo più notiziare a Gabriele Di Pietro, se sbaglio però Gasper mi corregge perché, ah, ha chiesto di

essere partecipe, purtroppo è andato a finire così.

Le geometre rappresentato, che in pratica affidato l'incarico, si è accorto che c'erano due proprietà, una proprietà privata e una della CP.

Allora in questo caso è andato alla CP, ha preso il fascicolo della CP, e ha constatato che una piccola parte di terreno faceva parte della CP.

In quella occasione chiese, se sbaglio, correggimi, chiese di capire a che, a che valore era stato espropriato la strada.

Il primo dubbio che avevo era— ah, se tu mi fai rifare— allora, il mio dubbio era se noi potevamo espropriare un'area di un altro ente pubblico.

E questo, non abbiamo— si va ad informare, sono andato a Trapani a informarmi, sono andato a Trapani a informarmi, dice, quando il rappresentante l'ha fatto vedere la pianta all'impiegato, Noi abbiamo espropriato la, la strada limitrofa.

Allora ci si va bene, allora lo posso espropriare questo.

Poi mi è venuto il dubbio che se questo triangolino, perché è un triangolino, fosse stato oggetto del primo esproprio, perché era un'area residuale, 50 metri quadrati, se era una cosa espropria dell'altro residuale.

Ah, mi ha portato il, lo stato di consistenza e abbiamo visto che quest'area non ne faceva parte.

Non ero per questo alla fine ho chiesto quanto era il— quanto aveva pagato il comune il costo e mi ha detto, ce l'ho scritto qua, 17.573,83.

Sono arrivato allo studio, ho fatto la divisione del coso, dell'occupazione per 450 metri quadrati, viene 109,05 e questo è il mio premio.

Questo importo non si è sofferto.

Un'area, un'area, un'area un'area pubblica, la Comune di Marsala, nella stessa particella, €39,05, senza, diciamo— è stata pagata €17.000, questo è— 2002, quindi quando il vincolo non era ancora scaduto, addirittura vincolo non c'era, tipo situazione completamente diversa rispetto a quella di oggi, che però da quello che nella lettera che è scritto Il parere che ha rilasciato il generale Menzabelli: il vincolo esiste ancora, quindi non abbiamo— non è decaduto il vincolo, se no sarebbe area libera e non sarebbe necessaria la variante urbanistica.

La variante urbanistica nel parere di Menzabelli non è per il vincolo, è per la classificazione ad destinazione d'uso.

Eh, non è per— no, no, no, è coerente con quello che stiamo dicendo.

Se no non si sarebbe il— l'altra questione che abbiamo l'ingegnere Butaggio secondo me ha letto una, una relazione dove diceva che per le aree zone PEP le aree ad attrezzature sono da considerare a tutti gli effetti aree edificabili.

Lo possiamo rileggere di nuovo: in quanto fanno parte dell'intera pianificazione e in quanto sono necessarie per la volumetria, quindi sono, eh, aree che servono per realizzare l'edificabile e sono a tutti gli effetti da considerare le aree per attrezzature e aree dedicabili.

E in più l'area, l'area— queste aree, beh, destinate ad attrezzature possono essere anche dal privato destinate ad opere pubbliche, quindi a un parco pubblico, e quindi il valore sarebbe quello di un parco pubblico realizzato dal privato.

Ma questo solo per citare alcuni degli interventi relativi ad aree per attrezzature attrezzature all'interno delle aree verdi, quindi che hanno un valore edificatorio.

E quindi il valore delle aree per attrezzature è da equipararsi alle aree edificate.

Questo in base a quelle cose che aveva detto il consigliere Di Pelle.

No, lo siamo andati, insomma, ho visto un attimo quale sono le indicazioni.

Sia del consigliere Passapoli, se vuole, può anche constatare il— sì.

Interviene Gabriele al mio microfono.

Grazie Presidente, intanto a me dispiace essere arrivato in ritardo, ma se la commissione dovesse giungere a fine lavori posso poi limitarmi a fare una domanda al geometra Canale anche fuori, fuori microfono.

dopo questo breve riassunto, anche per essere più consapevole ognuno di noi, e parlo in primis per, per me, al fine di poter esprimere esprimere consapevolmente un voto in aula.

già da questo, da questa breve premessa ci sono dei fatti contrastanti tra lo— degli indirizzi contrastanti, perché se fino all'altro giorno citavamo la giurisprudenza di Consiglio di Stato e Cassazione che parlano di quale deve essere l'indirizzo che porti a valutare il valore dell'immobile da trasferire, paragonandosi la transazione tra pubblico e privato, all'ipotetica transazione che oggi si verificherebbe tra due privati.

Questo è l'indirizzo della giurisprudenza, su questo siamo d'accordo.

Perché dico, se questo non è— non— no, avete esaminato la giurisprudenza, ho sentito.

E dico, l'indirizzo della giurisprudenza è quello, cioè di puntare al maggior— al miglior valore che questo bene in un ipotetico trasferimento potrebbe avere in una trattativa tra due privati.

E non tra un privato e una pubblica amministrazione.

Questa è la giurisprudenza.

Sì, l'ha dichiarato anche il segretario con le norme e con la Cassazione alla mano.

Detto questo, se andiamo poi ad applicare la, la, la giurisprudenza alla fattispecie, al caso concreto, a prescindere che la valutazione cui faceva riferimento il geometra Canale, secondo me, da valutare nella, sua complessità perché il trasferimento, il pagamento di quella somma pari a 17.000 euro che poi genera il valore di 39 euro risale al 2002, periodo completamente diverso da quello odierno in termini di vincoli e di classificazione dell'area.

Quindi se scaturisce da lì, a mio parere, Ingegneri, io non— il mio parere è quello più sbagliato, io non lo metto in dubbio, ma infatti siccome ho dei dubbi chiedo a voi.

Dico, ma se si limita solo a questo ed è giusto il ragionamento che sto per fare, Significa che la valutazione potrebbe anche solo ipoteticamente essere errata, perché si riferisce a una transazione avvenuta in un periodo storico completamente diverso, 24 anni fa.

Se oggi c'è la variante, e lei lo sa meglio di noi, dirigente, perché all'interno degli uffici comunali c'è chi riteneva doversi fare una variante, c'è chi doveva ritenersi non, non, la necessità della variante.

Oggi ci ritroviamo qua.

Perché, a detta di quanti abbiamo già ascoltato in, in commissione, all'articolo 3 del decreto interministeriale 1444 del '68 si fa una distinzione delle aree dove lo spazio pubblico attrezzato a parchi, a giochi e a sport, ovvero quello che ne sarà di quell'area, è indicato nella lettera C, mentre le attrezzature di interesse comune, quale quelle culturali, sociali, assistenziali e religiose, rientra nella lettera B.

Motivo per cui parte dell'ente ha ritenuto doversi procedere con una variante, giustificando che se fossero state questioni assimilabili non vi sarebbe stata questa distinzione addirittura tra lettere all'interno dello stesso articolo.

Questo è quanto c'è stato— non lo metto in dubbio, per l'esproprio sì, per la variante— no, però è determinante perché lei fino a poco fa diceva, La variante esserci o non esserci ha a che fare con il valore dell'area, perché se la variante è necessaria e come lei dice sareste comunque dovuti venire qui solo ed esclusivamente per l'esproprio, significa che l'area oggi classificata come attrezzatura di interesse comune religiosa, seppur parte della giurisprudenza dice di classificarla e valutarla come edificabile, ma non come quanto accaduto nel 2002.

Che una valutazione che porta i 39 euro metro quadro.

Quindi se cade tutto e mi dite che la variante non serviva, che quindi è inutile averla portata in consiglio e che la valutazione deve essere uguale, io mi oppongo al voto, non voto la delibera e chiedo all'ufficio di ritirare la variante.

Se invece la variante ci deve essere, la motivazione alla base è questa, significa che anche la valutazione non può essere— ah, non può ricevere un'interpretazione per analogia, perché se è diversa la classificazione che determina la necessità, necessità di procedere con variante, deve essere necessaria la valutazione diversa, per forza di cose.

Nel senso che questo è l'errore o che quello che ci aiuta a risolvere? Ok.

Certo.

Certo.

edificabile per cosa però? Geometra? No, come no? No, ah, sono equiparati, a 20 anni fa, 24 anni fa, il comune di Marsala ha ritenuto quella strada, quell'area di strada, edificabile.

Accetta,"

Alle ore 13:03, lascia la seduta **Consigliere Vito MILAZZO**.

Alle ore 13:03, si unisce alla seduta **Consigliere Vito MILAZZO** delegato da Consigliere Elia Francesca MARTINICO.

Alle ore 13:03, lascia la seduta **Consigliere Giuseppe CARNESE**.

Interviene **Consigliere Antonio VINCI**:

"dicevo, alle ore 13:04 esce il consigliere Pino Carnese."

Prende la parola **dirigente Sandro Putaggio**:

"La domanda è quella, poi sulla valutazione ne possiamo— si può discutere quello che volete, ma il problema è considerarla area agricola, cioè terreno agricolo, o area edificabile."

A questo punto, interviene **Consigliere Antonio VINCI**:

"Se posso, geometra, sono sempre il consigliere Di Pietra, lo specifico solo perché altrimenti a verbale risulta che questo intervento è fatto dal Presidente Vinci, proviamo ad analizzare, tempo permettendo, una delle due ipotesi, ipotizzando che quest'area sia edificabile.

Ma se ci rifacciamo, come suggerito e come detto dal Segretario Generale, alla giurisprudenza che indica quel principio ai fini della valutazione economica, a prescindere che oggi c'è una variante in Consiglio, se io un anno fa fossi andato a cercarmi uno a uno i proprietari, che detengono quest'area.

Che area detengono? Detengono un terreno con una classificazione attrezzature religiose.

Quanto la paga? Cosa? No, no, dico, ipotizziamo— io ho detto ci troviamo dinanzi a un bivio.

In questa ipotesi, sì, io non dico che è edificabile, siccome lei l'ha posto come— cosa per fare una Certo, può venire una associazione a farlo, certo, è giusto.

Quindi completamente diverso dall'edificazione residenziale, completamente diversa dall'edificazione, giusto.

Però se noi lo valutiamo come residenziale, lì in zona abbiamo— ma perché? Quale terreno edificabile va a 200 euro a metro quadro? Il terreno per edificabile? No, ditemelo.

Ah, ma non è un terreno B1 questo? mi scusi, mi scusi, mi scusi, non è, però la zona è sempre quella.

Se noi dobbiamo comprare, la zona è quella.

Ma è edificabile? Di sicuro non via Favorita né terreno per bambina.

C'è, 50 metri di prospetto.

50 metri, 50 metri, la strada non è la grandissima, 50 metri di prospettiva.

Non lo sto valutando, non l'ho valutato, cioè io mi sono limitato a dire— ho dato quella valutazione perché c'era una valutazione precedente.

Questo è stato il mio principio, è stato questo, per non— ma infatti ci possiamo anche limitare a questo, per, per non— perché Secondo me un domani, se io, se io lo valutavo di meno, a me mi potevano chiamare stupido.

All'amministrazione posso fare un danno, perché faccio un danno, perché il privato dice: se tu 20 anni fa me l'hai pagato, al Centanomeo, oggi non— ma se le condizioni sono le stesse, se le condizioni sono le stesse, se le condizioni— ah, ma io non devo— ma l'ente non deve ipotizzare, però dirigente potaggia.

L'ente deve valutare.

E allora, se dal 2002 al 2026 a livello urbanistico ci sono delle differenze, non è— io faccio invece la domanda al contrario: non è strano che a distanza di 24 anni aree con situazioni urbanisticamente parlando diverse vengano pagate allo stesso prezzo? No, no, dico, per come— ma io, per come lei fa l'ipotesi dell'ipotesi del ricorso al TAR, le faccio l'altro di ipotesi: due situazioni diverse con lo stesso prezzo.

Non è pure strana? E allora, siccome noi non dobbiamo, secondo me, come Consiglio valutare sulle ipotesi, ma ci dobbiamo limitare a quello che è, e io mi affiderò al tecnico che va a fare la stima e che ha già predisposto la stima.

Ma io infatti al, al tecnico che ha fatto la stima chiedo delle delucidazioni e chiedo: ci sono delle differenze dal 2002 al 2026? Come, come valore di terreno? Non come valore di terreno, come situazione urbanistica di quell'area.

Rispetto a quando è stata venduta nel 2002 ad oggi? Aspetti, del genere, non so come— perché nel 2002 l'indice del PEP era già tutto esaurito, l'indice del PEP era tutto esaurito ed era tutto esaurito l'indice di edificabilità nel 2002, lo possiamo confermare con certezza? Noi con certezza sappiamo quando si è consumato l'ultimo metro cubo di edificabilità del piano inserito nel piano PEP, Lo sappiamo, se lo sappiamo, eh, lo diciamo.

Se non lo sappiamo, rimane il dubbio.

No, io spengo pure il microfono, ho completato.

Mi dispiace che però piuttosto che cercare di capire si"

Interviene quindi dirigente Sandro Putaggio:

"vuole per forza dire che tutto ok.

Provo io, provo io, se riesco.

con una pianificazione— Tutto il territorio è stato identificato, è stato perimetrato ed è stato pianificato, beh, su tutto il territorio, su questa porzione, in questa porzione, come diceva giurisprudenza.

Poi c'è la parte dove c'è la Palazzina, la parte della Censatura, perché devono, devono equilibrare, bilanciarsi tutto per fare un bel— ci devono, devono darci sia la Palazzina che l'attrezzatura di vario genere, qualunque essa sia.

La giurisprudenza che cosa dice a supporto della tesi? Che qualsiasi metro quadrato di quell'area viene valutato— cioè l'intera area che è stata destinata a Pem, compreso quella che ingloba attrezzatura, ingloba qualsiasi tipo di servizio, deve essere valutata come area residenziale.

Perché se senza una mancherebbe.

Questo lo dice, c'è una, una, una rovinata.

Questo qua è la cosa che si è portata a conoscenza oggi.

No, no, no, beh, volevo dire— eh, lascia gli altri, abbiamo letto, si può risentire la registrazione.

Non lo so, però— sì, L'indennità di espropriazione va determinata in relazione al valore venale, distinguendo fra suoli edificabili e non edificabili in ragione dell'impedenza dell'edificabilità legale, escluso le possibilità legali di edificazione, di edificazione, qualora lo strumento urbanistico del legno, in cui deve compiersi la rivoluzione legale, abbia volutamente vincolato la zona a un culturali, sociali, assistenziali e sanitari.

E questa è religiosa, mi pare, che ha dichiarato Mezzapelli.

Come destinazione d'uso, no, come— eh, attrezzatura.

La destinazione, la chiesa è una destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico e attrezzature.

Sono equiparate le cose.

Quella è una destinazione d'uso.

Perché sia— Però è una variante di destinazione d'uso, io la scrivo come destinazione d'uso.

No, no, no, questa è una variante— no, infatti ho chiesto bene la delibera, perché se fosse così non c'era bisogno di variante.

Sicché rientrando nella nozione tecnica di edificazione, l'edilizia privata esprimibile dal proprietario dell'area secondo il regime autorizzatorio previsto dalla vigente legislazione ai fini inerenti ai TARI deve tenersi conto della possibilità di utilizzazione intermedia tra l'agricolo e l'edificatore, sembra che sia l'assentire della normativa vigente, sia pure con il suo"

Alle ore 13:11, lascia la seduta **Consigliere Leonardo PUGLIESE**.

Alle ore 13:13, lascia la seduta **Consigliere Giancarlo BONOMO**.

A questo punto, interviene **Consigliere Antonio VINCI**:

"contribuimento delle opportune autorizzazioni amministrative.

Questa zona è in zona verde? Questa non è più zona verde.

Ah, beh, sì.

No, non è più zona verde, sennò il Mezzabello non lo dichiarava.

Io ho letto un file qui, infatti ho chiesto a Marcello di riprenderlo, c'è un foglio un solo foglio di Mezzapelle dove dichiara tutto.

Arrivederci e grazie, che è andato tutto via.

Per questo lo chiedo, se poi Mezzapelle ha dichiarato errato, significa che anche il mio ragionamento cade— io mi faccio questo perché mi limito a quello che già a noi è stato rappresentato.

Era un solo voi.

E non è questo."

A questo punto, interviene **dirigente Sandro Putaggio**:

"andiamoci a contare il microfono"

Alle ore 13:22, lascia la seduta **Consigliere Pellegrino FERRANTELLI**.

Prende la parola **Consigliere Antonio VINCI**:

"a schermo.

Dico soltanto un'ultima cosa e poi, chiudiamo la commissione, Presidente, nessun problema.

Intanto, rifacendoci a quella famosa giurisprudenza, a quella famosa giurisprudenza— poi la porto in caso stampata su Pomeriggio, visto che c'è consiglio— la Cassazione chiede di fare un'altra ipotesi, che è quella della trattativa tra privati.

E lo ripeto, eh, ad oggi di questa ipotetica trattativa tra privati non ce n'è ombra in nessun documento della delibera.

In nessuno.

In nessuno.

E quello che chiede la giurisprudenza.

Noi per evitare ricorsi stiamo facendo tutto il contrario di quello che chiede la giurisprudenza.

Però ci sta.

Nel caso di esproprio lo chiede la Cassazione, lo chiede la— il valore venale che avrebbe avuto in una trattativa tra privati.

E no, e quella non era tra privati, e quindi è diverso già.

E poi là è una strada, no, allora no, e allora è un punto di riferimento, allora torniamo al discorso.

E c'è qualcosa che mi lascia perplesso.

Non è stata citata questa cosa? Non è presente nella delibera.

Il fatto che non sia presente non mi fa pensare che questa è una giusta fundamenta.

Perché forse non è messa proprio perché non è una base di partenza valida.

Eh, ma ha fatto le sue valutazioni, no? Eh, giusta per una svalutazione di stima, ma non per questo.

Io non"

A questo punto, interviene **dirigente Sandro Putaggio**:

"ho— di proprietà del Comune.

Quando mi dicono loro: noi abbiamo pagato 17.000 euro, però la Cassazione richiede criteri diversi.

Giusto? io non lo metto in dubbio che va evitato il ricorso, io non lo metto in dubbio.

No, il problema non è solo di evitare il ricorso, il problema è che se io— se il Comune ha pagato 39.000 euro 1 euro.

Eh, uno può oggi valutare di meno.

Io entro in comune, può darsi che è cambiato.

Secondo me non è più il piano Peppe, non so se, se è caduto, decaduto o meno, non lo so.

Questo non lo so.

A me fa strano una parte che è nella delibera dove si legge, del, un documento che all'interno della delibera dove si legge, Geometra, nella tavola 22 del piano comprensoriale numero 1: l'area si trova in zona ZTO destinata a Peppe.

In particolare, l'area interessata all'intervento in oggetto è destinato a chiesa, la cui attuazione, a differenza della rimanente parte, non è mai avvenuta.

Quindi già questa frase dice che all'interno del piano PEP tutto quello che si doveva fare a livello di edificabilità è stato fatto, tranne una cosa, tranne la chiesa, e che questa chiesa era prevista nel piano PEP di allora ed è l'unica parte che ad oggi non ha trovato realizzazione.

È corretto.

Posso— un'altra cosa? Sì, certo.

Vengo al discorso— ah, lato giurisprudenza.

Sto leggendo la sua relazione.

Sì, sì, sì.

Per quanto attiene al metodo di valutazione dei costi per l'acquisizione delle aree, si è tenuto conto della normativa vigente in materia di esproprio e delle recenti interpretazioni giurisprudenziali.

Si è operato utilizzando quale criterio principale per l'astiga? Quello del valore del bene.

Quest'ultimo rappresenta in pratica il prezzo che avrebbe avuto con raggiungere in una compravendita libera tra venditore e acquirente.

Non è citata."

Alle ore 13:24, lascia la seduta **Consigliere Rosanna GENNA**.

Alle ore 13:26, lascia la seduta **Consigliere Michele ACCARDI**.

Sul punto, prende la parola **Amministrativo Commissione Segretario** che dichiara:

"Alle ore 13:25 cade il numero legale, la commissione è chiusa."

La seduta termina alle 13:27.