

Comune di Marsala



Aula Commissioni

In data venerdì 18 luglio 2025, alle ore 10:48 si è tenuta, presso la sala Aula Commissioni dell'ente Comune di Marsala, la riunione "**Quinta Commissione- Seduta del 18/07/2025 - ore 10,30**" 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 10:48, si unisce alla seduta **Amministrativo Commissione Segretario**.

Prende la parola **Consigliere Antonio VINCI**:

"Quinta Commissione Urbanistica del 18 luglio 2025.

Appello.

Presidente Vinci presente.

Vicepresidente Di Pietra assente.

Delega il consigliere Orlando che è presente.

Consigliere Accardi presente.

Consigliere Bonomo assente.

Consigliere Carnese presente.

Consigliere Coppola presente.

Consigliere di Girolamo assente, Deleghé, Consigliere Ferrantelli che è presente, Consigliere Genna assente, Consigliere Martinico presente, Consigliere Passalacqua presente, Consigliere Pugliese presente.

I consiglieri sono il numero di 9 su 11, abbiamo raggiunto il numero legale alle ore 10.50.

La parola al Presidente Vinci.

Grazie segretario, grazie colleghi per la presenza.

Oggi diamo inizio ai lavori dell'Otenna Commissione, giorno 18 luglio 2025.

Bene, vi comunico che strada facente nel regarmi qui in ufficio ho chiamato l'architetto Guastella perché la volta scorsa che era stato convocato per discutere, per metterci a conoscenza il progetto di Salinella, in pratica si accavallò diciamo in due virgolette la riunione con il funzionario De Vita per la definitiva e definita questione sul regolamento dell'izio e quindi diciamo che io assieme al collega Barsalacqua abbiamo invitato al collega di venire alla prossima occasione.

Stamattina l'architetto, in pratica pure in mia mancanza, ieri non è stato ricordato dell'appuntamento odierno ma lui non ha nulla per iscritto, eravamo lasciati così, ci vediamo allora venerdì.

Stamattina ho un'urgenza con l'ingegnere Mezzapelle, mi ha chiesto di soprassedere questo incontro.

Come il lavoro penso di averlo e ora vi metto conoscenza sulla cosa ho accennato l'altro giorno la fine seduta a De Vita, ma che ancora loro non hanno preso in considerazione.

Ora ne riparliamo.

Quindi il regolamento edilizio da noi esitato con tutti gli emendamenti, speriamo più giusti che sbagliati rispetto a quello precedente, Sono all'attenzione del Segretario di Vita, quel mercoledì stesso ha ultimato le piccole sbavature che c'erano e le ha già immagazzinate sul file del dirigente Giacalone.

Spero che, come lui ha più volte detto, che definita la questione in 1, 2, 3 giorni al massimo lo farà adottare la giunta.

La prossima settimana speriamo che possiamo rivederci al prossimo Consiglio Comunale.

Non occorre che ripassare di nuovo qua, poi in aula con Passalacqua o con qualche altro collega, con Pietra che è un attento conoscitore dei documenti, ci daremo un'ulteriore svizzatina, ma lo porteremo direttamente in Consiglio così prima che andiamo in fede proveremo questa proiezione.

Le fiere sono dovute, quindi penso che qualche settimana ci torniamo, meno io ho la bambina che finisce la colonia e quindi devo andarmene Detto questo, a fine seduta, se vi ricordate la volta scorsa, ho messo a conoscenza a voi e ho fatto un'esperta richiesta al funzionario di vita per competenza di analizzare una richiesta che che perviene da parte di un professionista del porto nell'elettorato marziale che mi riferisco al notaio Eugenio Caltrano indaccando gli interessi dello studio, intende, sostiene e dichiara pubblicamente, l'ho ammesso anche per iscritto, dopo che il Comune di Roma, il capo del Comune dell'Ufficio Urbanista di Roma, lo ha fatto diventare norma di riferimento.

Mi spiego, spero di essere possibile per non negli addetti lavori.

Tutte le cittadine che si accettano a presentare un progetto sia in zona agricola sia in zona edificabile prima del rilascio della congestione delizia, prima di ritrarre il progetto l'ufficio chiede un atto di vingolo fatto presso un notaio con la quale viene ad essere vingolata e trascritta presso la consecutoria immobiliare di Trapani la non edificabilità del lotto impegnato per la costruzione e un parcheggio nella misura di un ottavo della cubatura del fabbricato che si costruisce a servizio di quel medesimo fabbricato.

e si fa un atto vero e proprio con la quale il cittadino prima di ritrovare la concessione, il teccom prepara i documenti,

sceglie un notaio, il notaio prende quella parametria catastrale e fa un atto di vincolo.

Questo atto di vincolo in pratica secondo il dettato e le conoscenze del notaio Alfano e cartastraggo, sembra che non serve a nulla, non ha nessun motivo di esistere.

Tant'è che ad oggi chi fa un atto di vincolo costa 1000 euro tondi tonde, c'è qualche notaria che ne fa 900 ma il costo è 1000 e non ci guadago nulla perché 800 e pastaiero sono solo di trascrizione per arrivare.

hanno un margine veramente molto limitato.

Adesso c'è un'ultima novità ed è stata quella che ha fatto scattare la molla al notaio che il nuovo conservatore della conservatoria immobiliare di Trapani ha deciso che siccome i vincoli sono due, uno di identificabilità e l'altro a parcheggio che intende avere due trascrizioni e non è unica.

facendo due trascrizioni e poi con la tassa fissa di trascrizione nuova che è di 200 e passa euro allora i notai dovrebbero alzare ancora il prezzo da 1000 euro quando meno a 1200 per mantenere lo stesso stato 46, 29, 50 dimmi Buongiorno a te, sono in commissione e stavo discutendo una cosa che il notario ti ha mandato a te, il notario Calfano, che è una cosa pubblica, che non ho parlato con Vincenzo l'altro giorno, giustamente cadeva dalle nuole perché non ha mai affrontato la questione, e che io me la sto parlando in commissione perché la voglio fare diventare una cosa seria, come giusto fosse.

Tu che notizie mi dai? So che c'è una nota indirizzata a te, da parte del notaio, che invita...

Ah, sì.

Vai in giunta.

No, noi se il segretario va in giunta, l'abbiamo finito ora, e c'è il Consiglio Comunale il giorno 3-4 di agosto, noi lo adotteremo.

Io con Enzo Sturiano non ho mai legato in 10 anni, ma questa volta litigherò se lui va via.

Non ho vero che"

Interviene quindi **Consigliere Antonio VINCI**:

"dico qua, e siamo convinti tutti in commissione.

Ritorniamo ai microfoni accesi, dopo la telefonata con il funzionario.

Cos'è la questione? Il nuovo conservatore sostiene adesso che essendo due tipologie di vingole devono avere due trascrizioni diverse.

Giustamente questo comporterà e comporterebbe una grave angola di spesa.

Come il notaio Calfano, durante la sua gestione di sindaco, sapendo che la cosa non aveva significato, aveva dato delle indicazioni all'epoca ciccioparte dirigente Gianfranco Dorazio con la quale venne tolto l'atto di vingolo fatto dal notaio ma bensì è una scrittura privata unilaterale tra il proprietario che presenta il progetto e il te che non sottoscrive e per un paio di anni l'atto di vingolo non già è voluto più.

finita l'era di Peppe Calfano, giustamente Bonn è sembrato al dirigente del Pro Tempore per mettere, non si sa, dietro quale pietra, dietro quale riparo, ha fatto rintrodurre di nuovo la procedura dell'atto di Vincolo.

Ora, da 10 anni, 12 anni fa, 13 anni fa, quando Peppe Calfano era sindaco della città e aveva fondato la questione, ad oggi c'è addirittura normativa specifica, ci sono sendenze e recentemente addirittura il dirigente dell'ufficio urbanistico della città di Roma fece una direttiva di p**** di ramata a tutti i municipi con la quale ha detto basta più con gli atti di vincolo.

La normativa questa ripresa dal notaio invece che fa una richiesta per scritta la comunicò a Pipitone perchè ancora lui era fermo che Pipitone era il vice di Mezzapelle, o quantomeno il PO di Mezzapelle, non sapeva che era Giacalone.

Quando me ne parlò a me, 6-7 giorni fa, dicevano che il dirigente adesso è Giacalone, blablabla, comunque il fatto è qua, è questo.

Ve la vorrei fare leggere e vedo spontaneamente che si è pronotato e si è dichiarato spontaneamente il libro di fallo, il collega che prego di fare legge questa nota del Comune di Roma e la nota che il notaio"

Interviene quindi **Consigliere Leonardo ORLANDO**:

"mandò a Mezzapello.

si"

Interviene **Consigliere Antonio VINCI**:

"vingola alla non edificabilità per i metri cubi se tu hai un terreno di mille metri quadrati e tu fai 2500 metri cubi e ne utilizzi 1000 allora tu fai un atto che mille metri già l'hai vingolato di quella superficie però è una trascrizione alla conservatoria immobiliare che non serve a nulla, questa cosa viene conservata nel fascicolo comune, dentro quel fascicolo, tant'è che oggi a maggior ragione con l'entrata in vigore del regolamento di inizio tipo si fa il fascicolo del fabbricato.

e quindi tu quando metti mano a costruire un lotto o un fabbricato, fai una modifica o un ampliamento e quando altro devi andare a riportarti tutto in questo fascicolo del fabbricato che è obbligo per norma da farlo.

Questo è il fatto.

Leor Lando, se vuoi leggere questa nota del Comune di Roma, di Ramata,"

Prende la parola **Consigliere Leonardo ORLANDO**:

"tutti i municipi, te ne saremmo grati.

E così iniziamo questa discussione che credo sia molto di pertinenza e di competenza di questa Commissione.

Probabilmente non c'è nessun interesse da parte dell'ufficio, ma se noi siamo gente, uomini e donne, che abbiamo a cuore le sorte della città e il risparmio economico di tutti i cittadini, e se lo dice un notaio che ci guadagna, e se c'è un"

Interviene **Consigliere Antonio VINCI**:

"notaio che si preclude, si leva i soldi di sacchetta con lecipino a Carnese per evitare, perché sostiene che è carta"

Prende la parola **Consigliere Leonardo ORLANDO**:

"a straccio, l'ho detto pubblicamente, io...

Prego, prego.

E allora, il Dipartimento Programmazione Attuazione Urbanistica Direzione del Comune di Roma Capitale, ha scritto alla direzione d'edilizia responsabili tecnici e amministrativi, istruttori tecnici ed amministrativi e ai municipi dal primo al quindicesimo direzione tecnica e per conoscenza all'avvocatura Capitolina.

Progetto semplificazione a tempimenti amministrativi atti d'obbligo non più necessari nei procedimenti edilizi.

L'attivazione di semplificazione che ha contraddistinto i procedimenti edilizi nell'ultimo decennio ha focalizzato l'attenzione soprattutto nella riduzione dei tempi per la formazione e o rilascio del titolo abitativo.

definendo i relativi regimi amministrativi in funzione degli interventi edilizzi, al fine di fornire un contributo di una più concreta semplificazione, intesa quale diminuzione degli attempimenti burocratici si rappresenta quanto segue.

Nell'ambito dei procedimenti edilizzi provvedimentali non vengono rilasciati dagli uffici il rispetto di taluni impegni che di solito si formalizzano mediante atti d'obbligo registrati e trascritti nelle forme di legge.

Alcune fattispecie di impegni discindono da previsioni non congruenti, si pensi ad esempio agli atti d'obbligo previsti dalle NTA del Previgente P Piano Regolatore Generale, tra parentesi esempio ex articolo 2 e tre come atti obbligatorie per cambi di destinazione d'uso per vincolare le destinazioni dei locali accessori relativi ai parcheggi privati alle piante umazioni di essere arboreo o arbusti.

A proposito si ritiene utile segnalare che L'intervenuta legislazione in merito ha di fatto eliminato detti atti d'obbligo.

Si pensa all'articolo 12,9 della legge nazionale 246 2005.

per quanto attiene i parcheggi privati e più in generale a quanto previsto dall'articolo 2645 quater del codice civile trascrizione di atti costitutivi di vincoli così come introdotto dall'articolo 6 del degrado legislativo 2.3.2012 numero 16.

Convertito in legge 26.4.2012, numero 44, prevede che...

Scusami Leo, come state ascoltando, è una vecchia storia, la norma è del 2012, è l'epoca in cui il notario Calfano faceva il signo e quindi uomo di legge, uomo di giustizia, aveva fatto eliminare questo dobblico.

Cosa diversa per gli atti di vincolo e per le edificazioni che provengono sul piano di lottizzazione.

Quella è un'altra cosa, è un altro tipo di vincolo, non dovremmo fare confusione noi quando andiamo a edificare un piano di lottizzazione, lì è obbligo.

Parliamo di famose aree a vincolo da parcheggio dentro la mia stessa proprietà.

La legge 26.4.2012 numero 44 prevede che si devono trascrivere se hanno per oggetto ben immobili gli atti di diritto privato, i contratti, gli atti di diritto privato anche unilaterali nonché le convenzioni e i contratti con i quali vengono costituiti a favore dello Stato, della Regione e degli altri enti pubblici territoriali ovvero di enti svolgenti un servizio di interesse pubblico.

vincoli di uso o comunque ogni altro vincolo a qualsiasi fine richiesto dalla normativa statale e regionale, dagli strumenti urbanistici comunali nonché dai conseguenti strumenti di pianificazione territoriale delle convenzioni urbanistiche a esse relativi.

Ad oggi ci si trova in presenza di atti d'obbligo con i quali il soggetto di parte privata si è impegnato nei confronti dell'amministrazione a mantenere una determinata destinazione d'uso esempio tettue, portici, cantine, serre solari eccetera a fine di ottenere il titolo edilizio che rappresenta un segmento intero alla procedura e non anche un impedimento per un eventuale successivo intervento realizzabile in quanto consentito dalla normativa vigente.

ne discende che l'assentibilità di un intervento edilizio è legata alla conformità dello stesso rispetto alla normativa edilizia urbanistica di riferimento e quindi al relativo titolo abitativo e non anche all'eventuale atto d'obbligo.

alla luce di quanto soppresso poiché la pubblica amministrazione esente dell'articolo 1,2 della legge nazionale 241 del 1990 non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria al fine di attuare una concreta semplificazione si rappresenta che gli uffici preposti All'istruttore dei provvedimenti edilizi non dovranno più chiedere gli atti d'obbligo in argomento, in quanto non previsti dalla legge e in quanto la conoscibilità nei confronti di terzi di tale prescrizione è nota erga homines.

per effetto delle stesse previsioni di norma e del titolo edilizio rilasciato e o formatosi, nulla aggiungendo la stipula d'alto d'obbligo in termini di tutela del provvedimento.

Non vi è dubbio che la violazione rispetto al titolo edilizio e non anche all'atto d'obbligo costituiscono presupposti per

porre in essere da parte degli uffici competenti i conseguenziali atti repressivi previsti dalla disciplina edilizia in maniera di abusi edilizi.

Questo documento è firmato dal funzionario di Roma Capitale e dal direttore.

C'è in più la sentenza diretta amministrativo atti unilaterale d'obbligo c'è una sentenza del Consiglio di Stato in sede giurisdizionale seconda sezione seconda sentenza numero ventotto quindici sentenza numero ventotto quindici del 2 aprile duemila e venticinque sugli atti unilaterale d'obbligo"

Interviene **Consigliere Antonio VINCI**:

"vado PQM doveva andare, quando questo...

mi è stambata giusta, potreste allora...

io l'ho stambata male che lui me"

Prende la parola **Consigliere Leonardo ORLANDO**:

"l'ha inviata Nella stampa di questa sentenza del Consiglio di Stato non viene riportata giusto la parte del PQM per Un sovrapporsi del consenso dei CUC.

Comunque al punto 9 nel merito riportano che l'appello è infondato.

Con il primo motivo gli appellanti negano l'assunzione in sede di acquisto immobiliare del vincolo di restituzione del parcheggio avendo La parte venditrice ha dichiarato che gli immobili contravenduti sono liberi da pesi, vincoli e trascrizioni ed iscrizioni preliminari.

Ribadiscono in ogni caso l'intervenuta decadenza del predetto vincolo decorso quinquennale alla legge nazionale 1187 del 1968.

Si rileva che la censura relativa al decorso del termine di prescrizione decennale, comunque la sentenza del Consiglio di Stato non va altro che riferirsi a quello che la dirigente del Comune di Roma cita quasi le stesse leggi, perciò in più c'è qualche cosa perché la legge quella che citava il Comune di Roma era la legge numero 44 del 26.4.2012 riportata testualmente in questa"

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

"sentenza del Consiglio di Stato."

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

"Questo qua non è un problema regolare, questo qua è adempimento di atti gestionali, con questo vogliamo sensibilizzare e chiediamo, già lo ha fatto il notaio chiedendo ufficialmente al PO Pipitone.

Vorrei mettere a conoscenza, ma sicuramente Pipitone già l'ha fatto, al nostro Secretario affinché il nostro Secretario nella qualità di dirigente, come fece la dirigente del Comune di Roma, lo faccia pure lui, così i funzionari che istruiscono progetti non chiederanno più a Favolio Coppola o a Passalacqua Non c'è io, innanzi una norma fa un atto indirizzo e quando non è chiaro, insomma, qua dobbiamo secondo me inviare e chiedere a gran voce tutta la commissione, al segretario che predisponga una sua norma.

Signore, ne stiamo parlando oggi.

Il segretario generale l'ha fatta especie e sia il segretario generale sia il dirigente le verrà più comodo, più convacente a fare un addirittura di questo tipo.

Per rispetto che io nutro nei confronti di chiunque, sapendo che il segretario non c'è fino a sabato sera, lunedì mattina

si ritorna all'attacco su due fronti, fronte al regolamento delizio e fronte a questa qua.

Questa deve camminare di pari passi.

Questa è una fesseria.

Lui si iscrive, si copia la direttiva del Comune di Roma e se la vuole percepire.

Tu ti ingrippi, tu ti ingrippi.

Ma di fatto se tu saresti stato attento a tutta la lettura della nota delle comuni di Roma, in pratica diceva che il Comune deve snellire e non appesantire l'atto gestionale in pratica.

Io ritengo che la prossima settimana faremo o un atto di indirizzo se il Secretario sarà ostinato."

Alle ore 11:21, lascia la seduta **Consigliere Michele ACCARDI**.

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

"Il consigliere Accardi esce alle ore 11 e 21 minuti.

Io penso di aver fatto, mi auguro, una cosa gradita a tutti voi colleghi perché penso che alla fine se uno vi convogge vi affascino le cose per il buon queto vivere del cittadino marsalese e per le cose giuste che dobbiamo fare.

Noi che soltanto dobbiamo solo mettere le norme a tempo a poter sentire i cittadini e quando c'è Snellino dobbiamo farlo.

Certo, questo è certo.

Detto questo, se ci sono altri colleghi andando a intervenire, do la parola.

Diversamente, non avendo per oggi altri argomenti, ma questi sono argomenti abbastanza pesanti, io chiudo la seduta e lascio spazio all'arrivo del Capogruppo.

scusandomi con i presenti e io in pratica non posso esserci presente.

Dichiaro chiusa la seduta alle"

Alle ore 11:22, lascia la seduta **Consigliere Gaspare PASSALACQUA**.

Alle ore 11:22, lascia la seduta **Consigliere Leonardo ORLANDO**.

Alle ore 11:22, lascia la seduta **Consigliere Giuseppe CARNESE**.

Alle ore 11:22, lascia la seduta **Consigliere Leonardo PUGLIESE**.

Alle ore 11:22, lascia la seduta **Consigliere Antonio VINCI**.

Alle ore 11:22, lascia la seduta **Consigliere Pellegrino FERRANTELLI**.

La seduta termina alle 11:23.