

Comune di Marsala



Aula Commissioni

In data venerdì 5 dicembre 2025, alle ore 10:46 si è tenuta, presso la sala Aula Commissioni dell'ente Comune di Marsala, la riunione "Quinta Commissione- Seduta del 05/12/2025 - ore 10,30" dell'organo Quinta Commissione - Urbanistica - Grandi Opere -Protezione Civile - Polizia Urbana -Servizi Pubblici Locali..

Presiede la seduta **Consigliere DI PIETRA Gabriele.**

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 10:46, si unisce alla seduta **Amministrativo Commissione Segretario.**

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

"Quinta commissione consigliare urbanistica del 5 dicembre 2025.

Appello.

Presidente Vinci assente.

Vicepresidente Di Pietra presente.

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 assente, delega il consigliere Orlando che è presente.

Consigliere Martinico assente, consigliere Passalacqua assente, consigliere Pugliese presente.

I consiglieri sono in numero di otto, si è raggiunto il numero legale alle ore 10.46 minuti, la seduta è valida.

La parola al vicepresidente Gabriele Di Pietra."

A questo punto, interviene **Consigliere Gabriele DI PIETRA**:

"Buongiorno a tutti, il Presidente Vinci, come ha comunicato a mezzo Whatsapp, è momentaneamente assente perché è impegnato presso il Palazzo Comunale con rappresentanti della Giunta, rappresentanti dell'Ordine Professionale dei Geometri, e immagino anche il dirigente Mezzapelle quale dirigente del settore pianificazione.

Durante l'ultima seduta abbiamo avuto qui in commissione il vice sindaco l'architetto Tumbarello che ha relazionato su alcune Questioni prettamente politiche ed anche tecniche grazie al supporto di alcuni consiglieri, uno fra tutti il consigliere architetto Passalacqua, relativi al PUG che il dirigente del settore ha inoltrato all'amministrazione il 30 di maggio.

Il vice sindaco, come vi ricorderete, ha comunicato che non hanno ad oggi approvato in giunta la famosa presa d'atto della proposta preliminare di Pug in quanto ritenevano necessari degli approfondimenti, nei giorni scorsi sono state anche pubblicate a mezzostampa osservazioni redatte da ordini professionali dei geometri, degli ingegneri, a giorni ci comunicava l'assessore, arriverà probabilmente anche una nota a firma dell'ordine degli architetti.

L'amministrazione ha chiesto a tali ordini professionali di avviare un momento di confronto tra il settore competente quindi l'ingegnere Mezzapelle, l'amministrazione, l'ordine professionale e su richiesta anche della stessa commissione hanno invitato il presidente Vinci a partecipare.

Ricordo bene che il consigliere Coppola aveva sull'argomento espresso alcune perplessità e suggerito al contempo di procedere con audizioni in sede pubblica o in aula consiliare o in alternativa ancora estendendo l'invito all'intero consiglio comunale, all'intera commissione consiliare urbanistica.

Ritengo che sul punto dobbiamo per forza di cose fermarci nell'attesa di conoscere dal Presidente Vinci le novità di questo incontro seppur limitate all'interlocuzione con l'ordine dei geometri.

Pertanto sospendo la registrazione per riprendere lo stato delle richieste già avanzate dalla Commissione, accantonare il punto relativo al PUG e continuare con gli altri punti all'ordine del giorno.

Prima di fare ciò chiedo ai consiglieri sia a quelli presenti durante l'ultima seduta che a chi sta prendendo adesso delle novità se ci sono degli interventi, proposte o richieste che io possa verbalizzare e inoltrare prontamente al Presidente Vinci.

C'è qualcuno che chiede intervenire? Non ci sono consiglieri che chiedono intervenire, sospendo momentaneamente la registrazione per ricercare tra gli atti i documenti degli altri punti all'ordine del giorno e procedere così con la seduta."

Alle ore 10:52, si unisce alla seduta **Consigliere Elia Francesca MARTINICO**.

Interviene **Amministrativo Commissione Segretario**:

"Alle ore 10.52 entra la consigliera Elia Martinico."

Sul punto, prende la parola **Consigliere Gabriele DI PIETRA** che dichiara:

"Colleghi, ritengo sia necessario, come vi anticipavo, sospendere la trattazione del punto relativo al PUG e riprendere quella che è la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale numero 337 del 5 novembre del 2025.

È passato Sì, come dicevo poco fa, con i geometri, sì."

Interviene **Consigliere Gabriele DI PIETRA**:

"Io gradirei capire se siamo nelle condizioni di andare avanti con questa delibero o meno, perché se non siamo nelle condizioni, se qualcuno non la vuole portare avanti, se vogliamo interrompere anche qui la discussione, lo possiamo fare benissimo.

Se dobbiamo essere produttivi lo possiamo essere altrettanto, anche perché non ritengo corretto che io da solo debba scrivere

un atto di indirizzo e poi farlo approvare subendo eventuali critiche, sostituendomi interamente alla Commissione.

Se la Commissione lo condivide lo si fa insieme, se la Commissione non lo condivide non lo si propone.

La proposta è la modifica della convenzione relativa alle opere di urbanizzazione stipulata tra la ditta AstrSrl e il comune di Marsale il 6 febbraio del 2006, rogata dal notaio Lombardo, repertorio numero 35020, raccolta numero 10989 registrata a Marsale il 16 febbraio 2006 al numero 735.

Sulla questione abbiamo già come commissione ha ascoltato il funzionario Galfano.

Ci sono colleghi che chiedono di intervenire sulla questione, che ritengono necessari ulteriori chiarimenti o possiamo procedere con la predisposizione dell'atto di indirizzo e con l'approvazione della delibera.

Se c'è qualcuno"

A questo punto, interviene **Consigliere Gabriele DI PIETRA**:

"che chiede di intervenire È giusto a microfono così che rimane a verbale e quindi prima di rispondere do la parola al consigliere Pugliese."

Interviene **Consigliere Leonardo PUGLIESE**:

"Grazie Presidente, buongiorno colleghi consiglieri.

Volevo chiaramente avere conferma se l'intento dell'atto di indirizzo è indirizzato sulla questione del mantenimento, della cessione dei posti comuni, della manutenzione, e la gestione delle parti comune, quindi cedute dalla ditta, vengano e rimangano permanenti fino all'esistenza dell'attività, senza una scadenza di termine, 10, 20, 30 anni per esempio, fino a quando invece c'è l'esistenza reale della ditta stessa che ha ceduto parte della sua proprietà al comune.

Volevo una conferma da parte sua Presidente."

Sul punto, prende la parola **Consigliere Gabriele DI PIETRA** che dichiara:

"L'atto d'indirizzo è proprio questo ad oggetto, ovvero la previsione non ventennale di obbligo di manutenzione a carico della ditta, bensì un obbligo di manutenzione fino all'esistenza della stessa attività.

Nel caso specifico l'atto d'indirizzo, come già detto durante l'ultima seduta, è avverbale.

L'intento dell'atto d'indirizzo qual è? indicare agli uffici, chiedere agli uffici competenti di procedere, seguendo questo metodo, per tutte le future varianti che si appresteranno a formulare, a predisporre e trasmettere al Consiglio, così da evitare la necessità di presentare ogni qualvolta un emendamento il Consiglio e anche istaurare una nuova prassi, perché nulla vieta che fra sei mesi nessuno dei presenti sarà componente del nuovo consiglio comunale e riteniamo tutti, come detto durante l'ultima seduta, che le società, le ditte, che avranno una variante approvata in questi sei mesi saranno obbligate a manutenere le aree per tutta la vita e l'esistenza dell'attività e magari le società che invece chiederanno la variante fra otto mesi avranno soltanto l'obbligo di manutenzione per i primi vent'anni e allora siccome non è corretto in alcun modo e non possiamo permetterci distinzioni di trattamento è corretto con un atto d'indirizzo chiedere agli uffici che a partire da oggi si proceda così.

Nell'ultima occasione consigliere Coppola ricordava lei fuori microfono l'occasione della variante che ha riguardato la ditta Pulizzi, ricambi di Contrada-Terrenove se non ricordo male, è stato il consiglio a proporre un eventamento ma la Commissione anche in quell'occasione seppur ne aveva già discusso non ha poi presentato un atto d'indirizzo generico.

Ci tengo a precisare una cosa consigliere Pugliese, giusto per lasciarlo al verbale, l'atto di indirizzo non riguarderà colleghi tutti questa specifica variante, per questa variante abbiamo già chiesto al tecnico funzionario del comune Galfano di procedere con una modifica, con un emendamento tecnico preso atto delle intenzioni e dell'indirizzo politico della commissione consigliare.

Questo atto di indirizzo varrà per tutte le successive proposte di varianti, però ci sembra anche in questo caso corretto da un punto di vista di metodo approvare prima l'atto di indirizzo in consiglio e subito dopo la proposta di variante così come emendata.

Se siete d'accordo io contatto il geometra galfano per sapere aggiornamenti circa la predisposizione di questo emendamento."

Sul punto, prende la parola **Consigliere Gabriele DI PIETRA** che dichiara:

"Colleghi se me ne date la possibilità do lettura dell'atto d'indirizzo che avevamo già abbozzato insieme al funzionario Calfano e ad altri colleghi.

Atto"

A questo punto, interviene **Consigliere Gabriele DI PIETRA**:

"d'indirizzo Atto d'indirizzo, manutenzione e gestione delle aree a verde e a parcheggio di uso pubblico derivanti da varianti.

La quinta commissione consigliere urbanistica ritiene fondamentale richiamare l'attenzione sull'importanza che la qualità degli spazi pubblici riveste per il benessere della cittadinanza.

Negli anni infatti la manutenzione delle aree ceduta al patrimonio pubblico nell'ambito di varianti urbanistiche Ha spesso comportato costi significativi per il comune, caricando sulla collettività oneri riferiti ad aree difficilmente utilizzabili per la loro ubicazione.

Per questo la Commissione ritiene necessario introdurre un cambio di approccio chiaro e responsabile che ponga al centro l'interesse pubblico in una corretta distribuzione degli oneri.

Alla luce di queste considerazioni la Commissione invita l'amministrazione comunale e il settore competente ad adottare disposizioni precise e non derogabili.

In particolare le aree a verde e le aree a parcheggio di uso pubblico derivanti da varianti urbanistiche dovranno essere mantenute e gestite interamente dalla ditta proponente eccedente.

L'obbligo di manutenzione e gestione dovrà durare per tutto il tempo in cui l'attività autorizzata resterà attiva.

La Commissione inoltre incarica espressamente l'amministrazione comunale e il settore competente di applicare tali disposizioni in modo uniforme a tutte le future varianti, assicurando continuità amministrativa, certezza regolatoria e una gestione più equa e sostenibile delle trasformazioni del territorio.

Ci sono richieste di integrazioni? La Commissione è d'accordo sull'atto di indirizzo? E allora lo salvo e lo stampiamo e iniziamo a firmarlo lasciando anche lo spazio per il presente Vinci."

Alle ore 11:20, lascia la seduta **Consigliere Michele ACCARDI**.

Alle ore 11:20, si unisce alla seduta **Consigliere Michele ACCARDI**.

Alle ore 11:20, lascia la seduta **Consigliere Flavio Salvatore COPPOLA**.

Alle ore 11:20, si unisce alla seduta **Consigliere Flavio Salvatore COPPOLA**.

A questo punto, interviene **Consigliere Flavio Salvatore COPPOLA**:

"È un atto di indirizzo che era già stato pensato di fare qualche tempo fa quando avevamo visto altre varianti.

Solo un piccolo appunto se mi è consentito magari per essere ancora più chiari perché l'obbligo di manutenzione e gestione dovrà durare per tutto il tempo in cui l'attività autorizzata resterà attiva.

Siccome l'accessione non è solo riferita all'attività ma è riferito anche alla struttura, c'è nel senso all'immobile che viene realizzato, c'è nel senso.

Se oggi io ho un'attività che vendo patate e chiedo la concessione solo pubblica, poi io domani invece cesso l'attività e la cedo ad un'altra società che venderà zucchine, non so se è chiaro, ma è un'altra società.

Io dico è il caso che noi Un'altra categoria invece di vendere ortofrutta venderà mobili, siccome noi abbiamo dato la variante a quella che è la realizzazione di superficie in più rispetto a quella possibile, credo che sia opportuno anche finché c'è un'attività"

Interviene **Consigliere Gabriele DI PIETRA**:

"esistente,"

Interviene quindi **Consigliere Flavio Salvatore COPPOLA**:

"non solo riferita a quell'attività."

Sul punto, prende la parola **Consigliere Gabriele DI PIETRA** che dichiara:

"Il suo intervento è chiarissimo, per quanto mi riguarda nel caso di specie si può anche non inserire nulla perché è in automatico il passaggio, cioè se io Gabriele Di Pietra ottengo una variante urbanistica con la cessione dell'area A per fare un capannone nell'area B, cedo l'area A e il Comune mi rilascia la variante a condizione che io per poter fare quel famoso capannone nella zona B devo manutenere l'area A fin quando esiste l'attività, nel caso di cessione di attività a cui lei fa riferimento."

"Se in lei concessione di attività intende anche la cessione dell'area B dove insiste il capannone, la cessione dell'area B prevede l'obbligo per chi acquisterà l'area B di rispettare gli oneri di tutti gli oneri che aveva il precedente gestore e quindi anche la manutenzione dell'area A."

A questo punto, interviene **Consigliere Flavio Salvatore COPPOLA**:

"la convenzione la fa, la ditta che deve costruire o richiede la variante urbanistica, la cessione è una cessione di fatto"

Sul punto, prende la parola **Consigliere Gabriele DI PIETRA** che dichiara:

"nel senso proprio materiale."

"Non vogliamo fare confusione tra cessione di attività e cessione di aria, sono due cose diverse."

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

"Io ho l'aria A, cedo l'aria B che sembra mia al comune dove realzerò il parcheggio del verde pubblico,"

Sul punto, prende la parola **Consigliere Gabriele DI PIETRA** che dichiara:

"l'aria A che finché sono io L'area B che ho ceduto al Comune, che diventa di proprietà del Comune, io la manterrò finché la mia attività è attiva.

Nel momento in cui l'attività mia non è attiva, provvederà il Comune.

se non è più attivo, ma nel momento in cui io cedo la mia attività, che dunque è l'area A, ma non l'area B, dove si prevede che invece dopo anni riprendono un'altra attività.

Avrà l'obbligo di manutenere l'area B? Ma ne avrà l'obbligo in automatico? Perché se l'ha specificato l'altro giorno Calfano possiamo riprendere il verbale nel senso che la possibilità di costruire un capannone nell'area che noi chiamiamo A sono obbligato da concessione di variante a manutenere per tutta la vita l'area B, chiunque che cedo al Comune, chiunque domani sarà titolare dell'area A, a qualsiasi titolo, sarà comunque obbligato a manutenere l'area B ceduta al Comune.

Noi lo possiamo inserire però non ci dobbiamo perdere in una cosa, quello che noi qui scriviamo loro lo dovranno indicare nelle varianti, tu nelle varianti non puoi scrivere cose per soggetti che oggi nemmeno esistono, la variante urbanistica è quell'atto che incontra due parti, da un lato la ditta richiedente, ma quell'altra ditta a cui lei fa riferimento consigliere Coppola non può essere, a modo mio di vedere, già citata in frasi anche complicate all'interno di una variante che oggi nemmeno conosce.

Facciamo un esempio.

Gli abbiamo già chiesto ma glielo richiediamo.

Ma io le faccio un esempio, se ad ottenere la variante è stata lei, con la sua società e domani subentro io, lei lo vende a me, lei vende a me quell'area A, ormai l'area B è ceduta al comune, lei mi vende l'area A.

Io come farò domani a poter esercitare regolarmente la mia attività nell'area A? Grazie a una variante che lei precedentemente imprenditore in quell'area ha ottenuto dal comune.

Io mi devo rifare a quella variante non solo per i diritti di poter esercitare lì l'attività ma anche per tutti gli oneri connessi che venivano citati nella variante.

Se nella variante c'era scritto che lei per tutta la vita si doveva occupare della manutenzione di quell'area è ovvio che io nel

momento in cui subentro per come potrò fare la mia attività all'interno di quel capannone grazie alla variante dovrò anche manutenere le aree proprio perché la variante che lei ha stipulato prevede quello comunione reaccarico dell'imprenditore di quell'area."

Interviene Consigliere **Gabriele DI PIETRA**:

"Ci sono altri consiglieri che chiedono di intervenire altrimenti io inoltre ho l'atto di indirizzo al Presidente Vinci per chiedere di darne visione.

con l'impegno che è mercoledì in sede di ulteriore commissione consigliare procederemo all'approvazione della proposta così come emendata dall'ufficio sul nostro indicazione e procederemo preventivamente all'approvazione dell'atto d'indirizzo da inoltrare in consiglio comunale.

Non ci sono consiglieri che chiedono di intervenire, alle ore 11.38 la seduta è chiusa."

Alle ore 11:38, lascia la seduta **Consigliere Gabriele DI PIETRA**.

Alle ore 11:38, lascia la seduta **Consigliere Pellegrino FERRANTELLI**.

Alle ore 11:38, lascia la seduta **Consigliere Leonardo PUGLIESE**.

La seduta termina alle 11:38.