

# Comune di Marsala



## Aula Commissioni

In data martedì 26 agosto 2025, alle ore 11:43 si è tenuta, presso la sala Aula Commissioni dell'ente Comune di Marsala, la riunione "**Prima Commissione - Seduta del 26-08-2025 - ore 11:30**" dell'organo Prima Commissione - Affari Generali ed Istituzionali - Personale - Politiche Comunitarie - Società Partecipate..

Presiede la seduta **Consigliere GIACALONE Pietro**.

Viene rilevata dal sistema la presenza dei seguenti componenti:

Nome	Cognome	Ruolo	Presente	Assente	Delegante
Flavio Salvatore	COPPOLA	Consigliere		✓	
Elia Francesca	MARTINICO	Consigliere	✓		
Rosanna	GENNA	Consigliere		✓	
Pietro	CAVASINO	Consigliere	✓		
Eleonora	MILAZZO	Vice Presidente del Consiglio Comunale		✓	
Mario	RODRIQUEZ	Consigliere	✓		
Guglielmo Ivan	GERARDI	Consigliere		✓	
Pietro	GIACALONE	Consigliere	✓		
Vanessa	TITONE	Consigliere	✓		
Felice Massimo	FERNANDEZ	Consigliere	✓		
Giuseppe	CARNESE	Consigliere	✓		

Alle ore 11:43, si unisce alla seduta **Amministrativo Commissione Segretario**.

Prende la parola **Consigliere Pietro GIACALONE**:

*"Buongiorno colleghi consiglieri sono le ore 11.44 siamo in commissione affari generali istituzionali prego segretario chiami l'appello per la regolarità della seduta."*

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

*"Grazie Presidente Giacalone.*

*Giacalone Pietro, presente.*

*Martinico Elia, presente.*

*Cavasino Pietro, presente.*

*Coppola Flavio, assente.*

*Fernandez Massimo, presente.*

*Genna Rosanna, assente.*

*Gerardi Ivan, assente.*

*Carnese Giuseppe, presente.*

*Milazzo Eleonora, assente.*

*Rodrigo Ezzemario, presente.*

*Titone Vanessa, presente.*

*Risultano presenti all'appello 7 consiglieri su 11, raggiunto il numero legale, seduta valida."*

A questo punto, interviene **Consigliere Pietro GIACALONE**:

*"Noi abbiamo convocato questa commissione per per l'approvazione e le modifiche al regolamento d'edilizio comunale che ieri abbiamo per la prima volta letto.*

*Abbiamo convocato oggi il funzionario Vincenzo De Vita sul punto, ancora non ci ha raggiunto, lo raggiungevo telefonicamente, vediamo se così ce ne sinceriamo."*

Sul punto, prende la parola **Consigliere Pietro GIACALONE** che dichiara:

*"Ci ha raggiunto in Commissione Vincenzo De Vita per come eravamo rimasti ieri, grazie per la presenza.*

*La scheda l'ho inserita, la numero 42."*

Prende la parola **Consigliere Pietro GIACALONE**:

*"Intanto grazie per la presenza.*

*Noi ieri abbiamo letto in commissione la delibera avendo ad oggetto approvazione schema di modifi e regolamento di lizio comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 23-2024.*

*Abbiamo visto che c'è pure il parere della Commissione Urbanistica, parere favorevole, da quanto detto anche dai consiglieri componenti dell'altra Commissione è stato fatto un lavoro sostanzialmente di modifica e come rilevato anche nella delibera di alcuni articoli del regolamento.*

*Potevamo vederle tutte in generale, anche velocemente."*

A questo punto, interviene **Consigliere Pietro GIACALONE**:

*"Vogliamo capire i motivi che hanno portato a queste modifiche.*

*Sappiamo che ci sono stati dei problemi all'interno degli uffici su determinate pratiche presentate dai professionisti.*

*Ora ce lo dirai meglio tu.*

*e poi come si è arrivato a queste modifiche, il perché, perché abbiamo visto che ci sono degli articoli completamente cassati, più di uno.*

*Viene cassato il 50, il comma 4.*

*Il 24 è un aspetto puramente tecnico, mi pare si parlava di linee di punti fissi e di linee di livello quindi poi magari se ce lo puoi spiegare il perché cosa ha portato diciamo a queste modifiche anche a livello generale quindi diamo la parola*

*al segretario"*

Sul punto, prende la parola **FUNZIONARIO VINCENZO DE VITA** che dichiara:

*"De Vita, grazie.*

*Sono proposte che vengono mosse dalla commissione urbanistica, queste proposte poi sono state portate all'interno del gruppo del lavoro nostro che è composto dal dirigente e dai tecnici del suo e sono state condivise proposte perché muovono da una semplificazione di quelle che erano principalmente l'articolo 5 bis e ter perché c'era una documentazione copiosa e forse solo abbondante rispetto all'intervento dell'inizio che si andava a fare, che non erano nemmeno presenti nel regolamento tipo della Regione Sicilia.*

*Sono stati riscritti 5b6 e 5tr però semplificandone il contenuto perché c'era stata forse lamentata da parte di tecnici esterni che dovevano presentare le pratiche edilizie.*

*E' stato interamente riscritto."*

Prende la parola **Consigliere Pietro GIACALONE**:

*"Il 5TR e il 5B si riguardano aspetti puramente documentali.*

*Il 5B è stato riscritto per le pratiche edilizia che congelano il PDC e l'ascia alternativa al PDC.*

*Mentre il 5TR è per l'ascia ordinaria e per l'ascia alternativa al PDC.*

*Faccio una semplificazione rispetto agli elaborati che devono essere prodotti."*

A questo punto, interviene **FUNZIONARIO VINCENZO DE VITA**:

*"No, il problema è che nel rappresentare l'intervento bisognava spostarsi oltre 40 metri a destra e a sinistra dell'intervento e rappresentare graficamente come informazioni gran parte dell'abitazione vicina.*

*Possiamo leggerlo anche le modifiche.*

*No, prima era più esteso come linea di intervento, doveva essere rappresentato in maniera più...*

*Ma sempre a livello di...*

*se ci sono irregolarità in questo senso? No, è informazione.*

*Tu puoi fare l'intervento su un fabbricato anziché rappresentare tutti fino a 20 metri, io non lo so...*

*c'è da leggerlo e vederlo.*

*Ma questo è stato oggetto di modificare? Sì.*

*Però le documentazioni necessarie ci sono tutte.*

*Poi per dire l'articolo 10..."*

Sul punto, prende la parola **Consigliere Pietro GIACALONE** che dichiara:

*"L'articolo 10, dopo il 5b e il 5r, che abbiamo capito che sono a livello 8, viene modificato il quinto comma.*

*La mancata presentazione della segnalazione certificata di agibilità.*

*Nel termine per questo ha citato l'articolo 24,2 del DPR 382,1 comporta l'applicazione della sanzione bimbolare amministrativa prevista dal comma 3 del 20° articolo 24.*

*Ora, la legge cosa prescrive? Prescrive che c'è un minimo e un massimo da 7,7€ a 460€, quindi sostanzialmente, introducendo e modificando il comma 5, noi diamo certezza su quanto bisogna pagare in funzione del ritardo nella presentazione della scelta.*

*Indicate la cifra.*

*Da 77€ in cui la scia di agibilità si è presentata dal 16° al 30° giorno, 150€ nel caso in cui la scia di agibilità si è presentata dal 31° giorno.*

*Scaglioniamo i tempi.*

*Andiamoci in ordine.*

*Articolo 24 che viene cassato.*

*che comportava un coinvolgimento del personale tecnico del comune anche nell'assistenza al tracciamento.*

*Punti fissi di linea e di livello.*

*Alla prima di iniziare il lavoro per l'intervento oggetto di prescrizione per l'unico volumetrico, la vendita titolo è tenuta a richiedere al dirigente preposto all'unità organizzativa che ha curato gli istruttori relativa allo strumento per l'unico volumetrico, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area di pertinenza della costruzione.*

*Nell'esecuzione dell'opera, la vendita titolo deve attrarsi ai punti fissi di linea e di livello che gli dovranno essere comunicati in venti giorni dalla rappresentazione della domanda di cui sopra.*

*Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni, anche su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da strumenti di pianificazione esecutiva, l'esecuzione del 20 titolo è tenuta a contrassegnare, mediante segnalazione o picchettatura, la collocazione sul terreno delle costruzioni stesse, conformemente alle previsioni di progetto.*

*Tali picchettature dovranno essere comunicate all'unità organizzativa competente a restare esposte per un periodo di almeno 10 giorni da tale comunicazione, trascorso tale termine i lavori possono essere iniziati.*

*le operazioni di quel comune possono essere eseguite da personale del comune oppure da diverso personale messo a disposizione dal titolare o dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale incaricato e responsabile del procedimento.*

*Era un rappresentamento del lavoro per gli uffici.*

*Per dire, quello che ho io qua, il 24 Allora, qua mi dice c'è cassato, quindi questo presumo sia quello nuovo.*

*Poi è stato riscritto, perché sostanzialmente dall'ufficio poi è stato comunicato che le modifiche andavano annullate per cui il 24 diciamo nella stessa cura è diventato il...*

*Ah, qua è cambiato le condizioni del cantera.*

*Ok, ho capito.*

*Quindi poi il 32 viene modificato come segue, l'ultimo capoverso comma 4 dopo le parole non deve essere inferiore a 1,80 m viene aggiunto quanto segue, l'altezza media interna utile del locale non deve comunque essere inferiore a 1,70 m.*

*Poi al primo comma l'inclinazione non deve essere...*

*Capoverso viene cassato il punto 1 riscaldamento.*

*Leggi questo punto 1.*

*Gli edifici che potesse considerare agibili devono poter fruire in misura adeguata alla loro destinazione o almeno da seguenti servizi istanziali.*

*L'escaldamento, l'istribuzione d'acqua potabile, l'istribuzione di energia elettrica, il raccolto e smaltimento dell'acqua meteorica e dell'acqua nera.*

*Ah, questo è per l'agibilità? Per l'agibilità, sì.*

*Cioè viene tolto il riscaldamento? Sì.*

*Il Commo 11 viene modificato nella percentuale delle superfici minime da vincolare per usi agricoli rispetto alle superfici del lotto, ovvero il 60%? Il Commo 11, sì.*

*Il regolamento dice che non intera il 70% ed è stato proposto anche il 60% di vincolare il lotto.*

*Il coma 12 viene modificato nell'ultimo cavo everso modificando la percentuale del volume consentito per le piscine in zona agricola Rispetto al volume urbanistico del nuovo edificio, ovvero il 50 anziché il 20 Il 60% è chiaro perché è il 60 anziché il 70% delle superfici minime da vincolare per usi agricoli.*

*Poi all'interno di questo viene aumentato dal 20% al 50% la possibilità di costruire una piscina in funzione della cubatura dell'immobile.*

*Quindi un aumento dal 20% al 50%.*

*Poi, l'articolo 32 e B...*

*Vi ho dato questa possibilità, che in effetti le abitazioni in zona grigola sono talmente contenute che il 20% di quell'occupazione permette una realizzazione di piscine veramente piccole.*

*Se uno vuole può incrementare questa cubatura però nel rispetto del 60% che deve essere sempre ad uso per la coltivazione.*

*L'articolo 32 bis, l'ultimo vocabulare del comma 1, dopo le parole volume urbanistico viene aggiunto quanto segue? Per i fabbricati terrani l'eventuale rialzo del pavimento dal livello delle aree a circostanze non va computata ai fini del calcolo della volumetria urbanistica, se è inferiore o uguale a 45 cm, se è diversamente da parte eccedente sarà considerata ai fini della determinazione del volume urbanistico.*

*dava l'obbligo di soprallevare una casa di 45 cm.*

*Questi 45 cm non servivano, cioè non comportavano un calcolo della volumetria per riprendere i suonerati.*

*Quindi è stato messo come limite 45, oltre quale ovviamente l'eccedenza va computata fino ai volumetrici.*

*Quindi c'è...*

*Fino a 45 cm...*

*Tu puoi alzare...*

*Non fa cubature.*

*Ma scusa, rialzando il pavimento tu non diminuisci il volume dell'immobile? Il 45 cm di rialzo non concorrono a determinare la volumetria, vengono scomutate.*

*Quindi non vengono calcolati come volume? Non vengono calcolati come volume, se c'è di 45 cm sì.*

*se c'è di 45 li ti viene calcolato la parte della stanza più la parte del centro.*

*Se tu sollevi per esempio che sono di 70 cm, cosa che è raro come evento, dai 70 cm vengono riportati 45 cm e quindi*

25 diventano la determinazione dell'accumulatore.

Poi il punto F, sempre dello stesso articolo, Nella parte finale di chiarimento ARTA, dopo le parole salvo che lo stesso non sia, viene cassata la parola abitabile O.

Sì, salvo che lo stesso non sia destinato a uffici e attività produttive.

E che significa? Allora, ai fini dell'effettiva possibilità di gigadoppio del volume urbanistico accomodato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, eliminando dal perimetro esterno la largatura dell'altezza dell'interpiano relativa al processo, misurata dalle vuote di calcestruzzo e movimenti con esclusione del volume d'intera terra.

Dall'accumulatore viene escluso il volume, diciamo, interrato dentro del dentro terra salvo che lo stesso non sia destinato a uffici o attività produttive.

Nel senso che quell'abitabile non comporra la volumetria.

Se invece sono destinati a uffici o attività produttive commerciali fanno una volumetria.

Quindi solo per le abitazioni non viene calcolato.

Poi, 33 viene cassato il sesto capoverso del comma 10.

quindi l'avete preso dal regolamento vecchio? quello tipo della regione.

Il 36b viene modificato nella percentuale di riduzione prevista dal primo comma punti A e B dal 60 al 50.

Anziché 60% mettiamo 50% di riduzione.

Entra un po' di più al comunale? Perché? Per interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione efficientemente energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo di costruzione nonché di recupero e riuso degli immobili si dispone la riduzione del 60% del congruo di costruzione.

Attualmente il soggetto ha una riduzione del 60% del congruo.

Con la modifica...

50%.

Articolo 38, viene modificato così, il quarto comma che diventa in tutte le unità immobiliari servizi igienici possono essere un'apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o in alternativa essere dotati di impianto di aerazione forzata.

o un'apertura all'esterno.

Tutte le unità immobiliari attrezzate con ventilazione meccanica controllata possono essere dotate in via esclusiva di servizio igienico cieco o con relazione attivata.

Quindi viene aggiunto l'apertura e viene cassato il comma 5 che diceva che negli immobili dove non è prevista consentita la permanenza di persone non è consentito realizzare servizi igienici a meno che il manufatto non sia esclusivamente un servizio igienico.

Questa dicitura ha creato diversi dubbi interpretativi perché in passato chi aveva un magazzino poteva fare un bagno all'interno del magazzino che poteva essere per svariati motivi o perché doveva l'attività commerciale dovevano scendere i materiali e quindi magari si lavavano le mani con questa norma si riteneva che avendo magazzini tu non potessi nemmeno fare del bagno e quindi è stato tolto dando la possibilità come si è sempre fatto per i magazzini di avere anche un piccolo servizio igienico per lavarsi le mani ecco capito...

ti..."

Alle ore 12:06, lascia la seduta **Consigliere Felice Massimo FERNANDEZ**.

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

*"Presidente inseriamo a verbale che alle ore 12.08 è uscito il consigliere Massimo Fernandez."*

A questo punto, interviene **Consigliere Pietro GIACALONE**:

*"fuori microfono abbiamo letto e discusso sostanzialmente sulle parti che sono elencate in delibera però semplicemente viene cassato il comma, viene cassato il comma, viene cassato il comma, abbiamo capito che l'intenzione di queste modifiche che pervengono dal lavoro, un ulteriore lavoro della Commissione urbanistica e dei colleghi che sono tecnici e quindi masticano la materia più di noi."*

*"Il problema è stato il sovraccaricare il regolamento che è pervenuto dalla Regione con l'introduzione di questi articoli 5bis 5ter nonostante l'aiuto dei tecnici e degli ordini professionali che hanno contribuito all'introduzione di questi articoli, poi all'atto pratico ci si è resi conto che questi articoli ingolfavano gli uffici comunali e che comunque non permettevano lo snellimento dei lavori o delle richieste di scia, scila eccetera, di quello che si doveva presentare."*

*"Ho detto ciò quindi tu lo reputi fondamentale questo anche per gli ITER che sono in atto per ora agli uffici comunali perché ci risulta che molte pratiche sono per ora completamente in stand by, non possono andare avanti perché c'è da approvare queste modifiche, ce lo confermi? Avete domande da fare? Nessuna? Tutto chiaro? Vincenzo, noi ti ringraziamo per essere venuto in commissione, ora probabilmente lo metteremo in votazione perché vista l'urgenza l'Urbanistica l'ha votato, magari il Presidente Studiario di questo Parigi lo vorrà votare, anche per permettere c'è la necessità di votarlo."*

Interviene **Consigliere Pietro GIACALONE**:

*"Se siete d'accordo mettiamo in votazione l'atto dopo aver sentito l'ingegnere De Vita."*

*"Prego segretario per appello nominale mettiamo in votazione la proposta di approvazione del regolamento edilizio."*

Interviene quindi **Consigliere Pietro GIACALONE**:

*"Il consigliere Fernandez è se n'è andato e abbiamo registrato la sua assenza quindi siamo tutti qua"*

Interviene **Amministrativo Commissione Segretario**:

*"in aula i presenti siamo 6, 6 prego per appello nominale Procediamo"*

Interviene **Consigliere Pietro GIACALONE**:

*"con"*

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

*"la votazione sul parere."*

*"Giacalone Pietro favorevole, Martinico Elia favorevole, Cavasino Pietro favorevole, Coppola Flavio assente, Fernandez Massimo è assente, Gennaro Sanna assente, Gerardi Ivan assente, Carnese Giuseppe favorevole, Milazzo e Leonora favorevole e assente, Rodriguez e Mario favorevole, Titone e Vanessa favorevole, 6 consiglieri presenti, 6 voti favorevoli, il parere espresso dalla Commissione è favorevole."*

Prende la parola **Consigliere Pietro GIACALONE**:

*"Prima di chiudere, colleghi, individuiamo le prime due settimane del mese di settembre, considerato che oggi è giorno 26 e che già lunedì, che è giornata della nostra Commissione, è 1."*

*Quindi, Segretario, possiamo convocare sempre per gli orari della nostra Commissione, lunedì 1 e venerdì 5, lunedì 8 e venerdì 12.*

*1, 5, 8, 12.*

*Torniamo certo, solo agosto era anticipato di un po'.*

*Detto questo, chiudiamo i lavori della Commissione alle ore 12 e 25.*

*Grazie e buon pranzo."*

Alle ore 12:24, lascia la seduta **Consigliere Giuseppe CARNESE.**

Alle ore 12:25, lascia la seduta **Consigliere Vanessa TITONE.**

Alle ore 12:25, lascia la seduta **Consigliere Pietro GIACALONE.**

Alle ore 12:25, lascia la seduta **Consigliere Elia Francesca MARTINICO.**

Alle ore 12:25, lascia la seduta **Consigliere Mario RODRIQUEZ.**

La seduta termina alle 12:25.