



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

**Servizio 6 - Affari legali, contenzioso,
ufficio consultivo e Segreteria del
Consiglio Regionale Urbanistica**
tel. 091.7077297
pec:
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.:
tel. 091.7077982 - 091.7077831
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

prot. n. 2567 del 15.02.23

OGGETTO: Art. 26 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni -
Riscontro.

Al Responsabile dell'Area
Pianificazione Urbanistica e Territorio
del Comune di Aci Catena
comune.acicatena@pec.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota del 07/02/2023, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 08/02/2023 al n. 2125, inerente al cambio di destinazione d'uso di costruzioni realizzate antecedentemente al 1976, ai sensi dell'art.26 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune, questo Dipartimento ritiene di potere fornire talune osservazioni di carattere generale.

L'art. 26 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni rubricato "*Cambi di destinazione d'uso*" detta disposizioni in merito ai cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976, ammettendo, al comma 1, cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate prima di tale data "a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti."

Il medesimo articolo, al comma 1 bis, recita: "*Le disposizioni di cui al comma 1 trovano applicazione, limitatamente al recupero, anche parziale, del volume edilizio esistente e all'area di pertinenza strettamente funzionale così come prevista dalle normative di settore per la nuova destinazione d'uso dell'immobile.*" e chiarisce, al comma 1 ter, che "*Le disposizioni di cui al comma 1 aventi natura derogatoria sugli strumenti urbanistici (...) rendono sempre possibile il cambio di destinazione d'uso senza variante urbanistica salvo il ricorso alla variante urbanistica nel caso di interventi che richiedono l'impegno di aree di pertinenza, maggiori rispetto alla prevista quantità degli standard urbanistici, per la nuova destinazione d'uso dell'immobile.*"

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, pec: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it
Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

Al riguardo, si segnala la sentenza n. 755/2021 del TAR Palermo che ha statuito: *“La disciplina introdotta dall'art. 26 l.r. (Sicilia) n. 16/2016 ha una natura derogatoria (...). L'unico limite previsto dalla disposizione in esame è quello volumetrico, potendosi realizzare il mutamento di destinazione d'uso solo nel limite del rispetto della volumetria regolarmente esistente; diversamente risulterebbe pregiudicata la realizzazione di strutture ricettive, commerciali e destinate ad ospitare servizi, in deroga alla disciplina impressa dallo strumento urbanistico”*.

La norma, pertanto, definisce, in maniera inequivocabile, gli ambiti inerenti al cambio di destinazione d'uso di immobili realizzati prima del 1976, non facendo alcun riferimento agli interventi edilizi necessari (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) finalizzati a tale cambio di destinazione d'uso.

Pertanto, qualora, al fine del cambio di destinazione d'uso di una costruzione esistente, realizzata antecedentemente al 1976, sia necessario realizzare interventi edilizi ascrivibili, secondo le definizioni di cui al DPR n 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii., art. 3, comma 1, lett.d) *“interventi di ristrutturazione edilizia”* sarà possibile effettuare demolizione e ricostruzione ai sensi del medesimo articolo, recentemente modificato, fermi restando il divieto di incremento di volumetria al fine di non alterare il volume dell'edificio esistente e le prescrizioni inerenti agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A, così come specificato nello stesso articolo 3 in argomento.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli



Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, pec: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.