



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

Servizio 6 - Affari legali, contenzioso, ufficio consultivo
e segreteria del Consiglio regionale urbanistica (C.R.U.)
Tel. 091.7077297
PEC:
dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 8012 del 23.05.23

OGGETTO: Art.3 comma 1 lettera d) del D.P.R. n.380/2001. Richiesta chiarimenti in ordine agli interventi di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e della destinazione d'uso di cui all'art.23 ter del D.P.R. n.380/2001 di fabbricati legittimati tramite concessioni edilizie in sanatoria ex L.47/1985 e L. 724/1994.- Riscontro.

Al Responsabile del Settore Edilizia Privata

del Comune di **Cefalù**

protocollo@pec.comune.cefalu.pa.it

g.provenza@comune.cefalu.pa.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 21655 del 08/05/2023, registrata al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 11/05/2023 al n.7423, con la quale si richiede un parere in merito a quanto in oggetto, si forniscono di seguito talune osservazioni di carattere generale, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune.

La questione posta afferisce alla possibilità di realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia, ed in particolare di demolizione e ricostruzione (art. 3, comma 1, lett d) del D.P.R. n.380/2001) su un edificio con concessione edilizia in sanatoria e, contestualmente consentire il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art.23 ter del medesimo D.P.R. n. 380/2001.

Pertanto, per affrontare la questione occorre fare riferimento alle diverse norme che regolamentano tali procedure.

L'esecuzione di interventi di demolizione e ricostruzione anche su immobili sanati è possibile in quanto la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime.

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

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - PEC: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

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

Riguardo alla questione riguardante il mutamento della destinazione d'uso, si deve fare riferimento all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 rubricato "*Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*", recepito dinamicamente dalla legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii, che recita: "*1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:*

- a) residenziale;*
- a-bis) turistico-ricettiva;*
- b) produttiva e direzionale;*
- c) commerciale;*
- d) rurale. "*

In merito, si rammenta, inoltre, che l'art.10 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e ss.mm.ii. nei casi di variazione di destinazione d'uso degli immobili, dispone, al comma 2, che "*la variazione di destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.*"

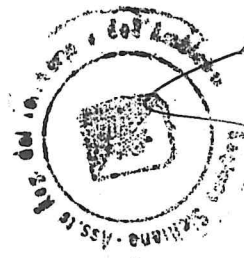
Alla luce di quanto sopra, qualora il mutamento di destinazione d'uso sia da ritenersi urbanisticamente rilevante, appare necessario che l'Amministrazione Comunale valuti la disciplina urbanistica vigente nella zona interessata e la compatibilità della nuova destinazione d'uso richiesta con la stessa, nonché la compatibilità del nuovo mutamento di destinazione con l'assetto urbanistico esistente ai fini del rispetto degli standard urbanistici (cfr. T.AR. Puglia, Lecce, Sez. III, 5 giugno 2004, n. 3422 e T.A.R. Puglia Lecce Sez. III, Sent..14-01-2011, n. 61).

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°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - PEC: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

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