



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
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo
Pec: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

Prot. n. **3026** del **14.06.24**

OGGETTO: Richiesta parere applicazione art.26 L.R. n.17/2016 e ss.mm.ii. Riscontro.

Al Dirigente del Settore Lavori Pubblici
Servizio Urbanistica
pec@comuneraffadali.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 8554 del 20/05/2024, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in pari data al n. 7642, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del Dipartimento dell'urbanistica (pti.regione.sicilia.it), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 1.6.2012, *“il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento”*.

In merito alla specifica questione posta da codesto Comune occorre evidenziare come puntualizzato nella circolare sopra citata: *“(…) che questo dipartimento non può dare esito a richieste di parere attinenti casi particolari per l'adozione di adempimenti e provvedimenti di esclusiva competenza dell'ente richiedente.(…) Si ribadisce, pertanto, così come già chiarito con le citate precedenti direttive, che questo dipartimento potrà esprimersi, sulle richieste di parere poste dagli enti locali, che afferiscono ad aspetti generali relativi all'applicazione di norme di legge in materia urbanistico-edilizia, mentre non si potrà dare riscontro ai quesiti riguardanti fattispecie concrete o casi particolari e comunque privi dei requisiti di generalità, intesa come riferibilità della questione interpretativa prospettata a un diverso e più vasto campo di applicazione”*.

Tuttavia, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale alle questioni poste da codesto Comune, ferma restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune.

Il quesito posto da codesta Amministrazione si riferisce alla fattispecie descritta dall'art. 26, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e, in particolare, alla condizione essenziale posta dalla norma medesima al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso, ovvero sia che le costruzioni interessate siano state realizzate antecedentemente al 1976. Orbene, nonostante l'interpretazione letterale della norma appaia univoca, è stata posta questione circa il significato della locuzione *“costruzioni realizzate”*.

Nella ricerca e successiva identificazione degli istituti probanti l'esistenza di un dato immobile ad una data certa ossia la sua realizzazione, si ritiene possa soccorrere l'art. 9-bis, secondo periodo, DPR 6 giugno 2001, n. 380, che recepito dinamicamente nell'ambito della legislazione siciliana con la già citata legge Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa) Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297 - Per comunicazioni in entrata utilizzare esclusivamente il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: 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.

regionale 10 agosto 2016, n. 16, seppur al fine di definire lo stato legittimo di un immobile, recita testualmente che *“Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.”*.

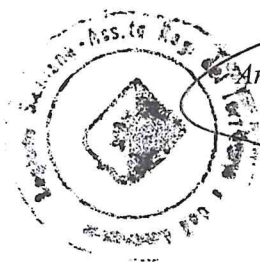
Lo stesso legislatore nazionale ha così descritto, in generale, al di là delle specificità dei casi concretamente ipotizzabili, ogni istituto probante, idoneo alla dimostrazione dell'esistenza dell'immobile e quindi dello stato legittimo del medesimo.

Ciò posto, in merito all'ulteriore limite relativo alle *“alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.”* 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 tutti gli interventi di cui al medesimo articolo 3, 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