



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. 10359 del 09.07.24

OGGETTO: Quesito in merito all'applicazione del comma 4 dell'art.9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. nel testo vigente nella Regione Siciliana per "Fattibilità dell'intervento di demolizione di un fabbricato esistente adibito ad attività commerciale- artigianale e successiva ricostruzione di un nuovo fabbricato da adibire a media struttura di vendita". Riscontro.

Al Comune di Acate
Responsabile Settore III - Servizi Tecnici
protocollo@pec.comune.acate.rg.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune citato in oggetto, pervenuto con nota dell'Ufficio di Diretta Collaborazione dell'Assessore Regionale del Territorio ed Ambiente prot. n. 6076/GAB del 10/06/2024, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento in pari data al n. 8751 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.(...)." "*

Tuttavia, si ritiene di fornire taluni approfondimenti di carattere generale sull'applicazione dell'art.9 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. come recepito dall'art. 4 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii..

Occorre premettere che l'art.4 della sopra citata L.R. n. 16/2016 che ha recepito con modifiche l'articolo 9 del DPR 6 giugno 2001, n.380, norma l'attività edilizia in assenza di

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

pianificazione urbanistica, pertanto, esclusivamente nelle “aree subordinate ad esproprio per pubblica utilità in presenza di vincoli decaduti”.

Tale premessa rammentando, contestualmente, che le destinazioni urbanistiche delle Zone Territoriali Omogenee (ZTO A- B- C- E) e delle zone sottoposte a vincoli conformativi non decadono in quanto non sono subordinate ad esproprio.

Il comma 4 dello stesso art. 4 sopra citato specifica che “*Nel caso in cui i vincoli di cui all’articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 siano scaduti da più di tre anni, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell’articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotto dall’articolo 1. La ristrutturazione edilizia avviene nel rispetto della precedente destinazione d’uso.*” Dal che appare chiaro che qualora si voglia intervenire su una singola unità immobiliare ricadente in area con vincoli decaduti, sarà consentito un intervento di ristrutturazione edilizia senza modificare la precedente destinazione d’uso.

Di contro, in materia di “cambio/mutamento di destinazione d’uso”, si precisa che la legislazione vigente distingue tre diverse fattispecie previste e disciplinate dalla legislazione nazionale così come recepita in Sicilia e dalla legislazione regionale direttamente.

Pertanto, non si può prescindere dalla necessaria distinzione fra tali tre diverse fattispecie come di seguito specificate.

- L’art. 23-ter, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepito dinamicamente in Sicilia dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, rubricato “*Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante*”, si riferisce alla ipotesi in cui si verifichi “*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.”*

La fattispecie di cui si discute presuppone che il mutamento di destinazione d’uso sia qualificato come “rilevante”, ossia tale che l’immobile interessato cambi la propria categoria funzionale originaria in altra fra quelle elencate; va da se che, se dovesse verificarsi un mutamento

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

Plesso B, Piano 3°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - pec departimento.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

siffatto, proprio perché rilevante, è intrinsecamente esclusa la compatibilità con qualsivoglia strumento urbanistico vigente, pertanto sarà indefettibile l'attivazione della procedura di variante urbanistica.

Qualora, di contro, il mutamento d'uso non comporti l'assegnazione dell'immobile ad una diversa categoria funzionale tra quelle sopra riportate, si rammenta 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."*

- L'art. 26, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, rubricato *"Cambio di destinazione d'uso"*, si riferisce alla fattispecie dei cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976, i quali, nei limiti e alle condizioni previste dalla norma, pur avendo natura derogatoria sugli strumenti urbanistici, sono sempre possibili senza la necessità della variante urbanistica.

- L'art. 37, comma 3, legge regionale 13 agosto 2020, n. 19, rubricato *"Interventi produttivi nel verde agricolo"*, prevede a determinate condizioni che *"nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo, ancorché non ultimati, a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione e per l'insediamento delle attività di 'bed and breakfast', agriturismo ed annesse attività di ristorazione"*.

Stante tutto quanto sopra, in merito all'applicabilità dell'istituto in discussione, vorrà codesto Ufficio Tecnico previamente valutare, caso per caso, la sussistenza delle rigorose condizioni indicate dal legislatore statale/regionale.



Il Dirigente Generale

Arch. Calogero Beringheli

La Dirigente del Servizio

Arch. Silvia Casuccio

Silvia Casuccio

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

