



**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](mailto: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](mailto:urp.urbanistica@regione.sicilia.it)

prot. n. 14 436 del 04.10.24

**Allegati: 1**

**OGGETTO:** Richiesta parere su applicazione art. 26 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 \_  
Cambio di destinazione d'uso - Riscontro.

Al Dirigente del 4 Settore Ambiente e  
Territorio del Comune di Milazzo  
[protocollogenerale@certmail.regione.sicilia.it](mailto:protocollogenerale@certmail.regione.sicilia.it)

Con riferimento al quesito di codesto Comune, pervenuto con nota prot.n. illeggibile del 12/09/2024, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 13/09/2024 al n. 13329, 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 (per errore indicata L.R. n. 19/2020) e successive modificazioni, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune, si rappresenta che questo Dipartimento ha più volte riscontrato analoghi quesiti in merito alla medesima questione, che sono pubblicati nel sito web dello stesso Dipartimento.

Ad ogni buon fine si trasmette, allegato alla presente, la nota prot. n. 2567 del 15/02/2023 in riscontro all'analogo quesito del Comune di Aci Catena.

Fermo restando le considerazioni di carattere generale di cui alla sopra citata nota, in merito alla "*natura derogatoria sugli strumenti urbanistici*", si evidenzia che il comma 1 *ter*, statuisce: "*Le disposizioni di cui al comma 1 aventi natura derogatoria sugli strumenti urbanistici, nei limiti di quanto previsto dal predetto comma 1, (...)*", tale dicitura, a parere dello scrivente, sembrerebbe fare esplicito riferimento al cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

Inoltre, a rafforzare tale considerazione, si segnala la sentenza n. 755/2021 del TAR Palermo che si esprime come di seguito riportato: "*(...) la ratio della disposizione, che è, per l'appunto, quella di agevolare la realizzazione di strutture ricettive, commerciali e destinate ad ospitare*

servizi, in deroga alla disciplina ordinaria, ossia prescindendo dalla destinazione impressa dallo strumento urbanistico (cfr. anche TAR Sicilia, Palermo sez.II, 3 agosto 2020, n.1728)” chiaramente specificando che la deroga, finalizzata esclusivamente al cambio di destinazione d’uso della costruzione, fosse relativa alla destinazione urbanistica impressa dallo strumento urbanistico. Infatti, la norma ammette cambi di destinazione d’uso “limitatamente al recupero, anche parziale, del volume edilizio esistente e all’area di pertinenza strettamente funzionale”, non intervenendo sulla destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade la costruzione che, quindi, mantiene le proprie N.T.A. di riferimento.

Si ritiene, pertanto, che in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, di cui all’art.3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.mi., che prevede, anche, la possibilità di demolizione e ricostruzione dell’immobile, siano da rispettare i parametri previsti dalle N.T.A. della zona omogenea in cui ricade l’immobile.

Ciò nella ulteriore considerazione che, in caso contrario, potrebbe essere stravolto l’assetto urbanistico/edilizio della zona omogenea in cui ricade l’immobile.

Soltanto nel caso, previsto al comma 1 ter del medesimo articolo in argomento, di “ricorso alla variante urbanistica nel caso di interventi che richiedono l’impegno di aree di pertinenza, maggiori rispetto alla prevista quantità degli standard urbanistici” si applicheranno le N.T.A. della nuova zona omogenea.

Per quanto riguarda la dizione “servizi”, la cui categoria afferisce alla materia economica non di competenza di questo Dipartimento, si ritiene che nella stessa possano rientrare tutti i servizi di interesse generale: istruzione, sanità, protezione sociale, uffici, ... e tutto quanto possa essere considerato “settore terziario” relativo ad attività di ausilio alla comunità, fornite sia dal pubblico che dal privato. Per un approfondimento in merito, si rimanda al D.L. 25/06/2008, n.112, convertito con modificazioni in legge 06/08/2008, n. 133 recante “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.” che all’art.38, comma 3, lett.b) rinvia, per la specifica di “prestatori di servizi” alla Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006.

La Dirigente del Servizio  
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale  
Arch. Calogero Beringheli

