



**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. 11410 del 31/07/2024

**OGGETTO:** Cambio di destinazione d'uso di fabbricati ante 67 esistenti in attuali zone agricole del vigente P.R.G.- Riscontro.

Al Comune di Santa Croce Camerina  
3° Dipartimento Assetto del Territorio  
[comune.santacrocecamerina@anutel.it](mailto:comune.santacrocecamerina@anutel.it)

Con riferimento al quesito di codesto Comune pervenuto con nota prot. n. 12498/2024 del 28/06/2024, registrata al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in pari data al n. 9809, con la quale si richiedono chiarimenti 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.

Si rammenta che codesto Comune con nota del 18/05/2022 aveva posto un quesito in merito alla medesima questione cui era stato fornito riscontro con nota prot. n. 9896 del 09/06/2022, cui si rimanda.

Tuttavia, considerata la reitera della questione in termini più generali, occorre premettere che in materia di *"cambio/mutamento di destinazione d'uso"*, la legislazione vigente distingue tre diverse fattispecie previste e disciplinate dalla legislazione nazionale così come recepita in Sicilia e dalla legislazione regionale direttamente.

Pertanto, il parere della scrivente Amministrazione non può prescindere dalla necessaria distinzione fra tali tre diverse fattispecie come di seguito specificate.

1. 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:*

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](mailto: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.

- 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.

Si ritiene opportuno precisare che, con il decreto- legge 29 maggio 2024, n.69 “ Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” convertito, con modifiche, in legge 24 luglio 2024, n. 105, sono state apportate modifiche all'articolo in parola ed, in particolare, sono stati inseriti i commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies ed è stato modificato il comma 3 dello stesso articolo.

2. 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. Si precisa che lo stesso art. 26 ha subito modifiche ed integrazioni con l'art. 55 , comma 2 della L.R. n.19/2020, con l'art 21, comma 1 della L.R. n.23/2021 e con l'art. 13, comma 26, della L.R. n.16/2022, pertanto alla luce di tali modificazioni l'articolo in parte riportato nella nota che si riscontra non appare aggiornato.
3. L'art. 37, comma 3, legge regionale 13 agosto 2020, n. 19 e ss.mm.ii., 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”.

In merito all'eventuale pagamento del contributo di costruzione, si rappresenta che l' art. 10, comma 3, legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, rubricato “*Variazioni della destinazione d' uso degli immobili.*”, precisa che “*La variazione della destinazione d' uso, ove consentita, e' autorizzata (...) previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto.*” Sarà, pertanto l'U.T.C. del Comune, nel quale ricade l'immobile la cui destinazione d'uso è consentita, a valutare l'eventuale conguaglio del contributo.

Al fine del calcolo di tali oneri, si ritiene che gli stessi saranno calcolati attualizzando gli oneri dovuti al momento della realizzazione dell'edificio esistente da scomputare da quanto dovuto per gli interventi da realizzare e per la nuova destinazione d'uso, fermo restando quanto disposto al comma 13 dell'articolo 7 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., che norma il contributo di costruzione nel caso di interventi su edifici esistenti.

Per quanto riguarda lo stato legittimo degli immobili è necessario fare riferimento all'art. 9 bis del DPR n 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii., recepito dalla Regione siciliana con la sopra citata legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni, che, al comma 1, dispone che: “ (...) *le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti (...) che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni (...)*”

Al comma 1 bis, lo stesso art. 9 bis, recentemente modificato con il decreto- legge 29 maggio 2024, n.69 “ Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

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](mailto: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.

convertito, con modifiche, in legge 24 luglio 2024, n. 105, chiarisce 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 ovvero 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 eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. (...)*”

Infine, riguardo al secondo punto del quesito posto da codesto Comune, non risulta chiara l'attinenza tra l'accertamento di compatibilità di cui all'art. 36 del D.P.R. n.380/2011 recepito dall'art. 14 della sopra citata legge regionale n.16/2016 e ss.mm.ii., e la procedura di cambio di destinazione d'uso, in quanto trattasi di procedure con finalità diverse.

Stante tutto quanto sopra, in merito all'applicabilità dell'istituto in discussione concernente il cambio di destinazione d'uso con le diverse modalità sopra evidenziate, vorrà codesto Ufficio Tecnico previamente valutare, caso per caso, la sussistenza delle rigorose condizioni indicate dal legislatore statale/regionale nelle diverse norme vigenti.

La Dirigente del Servizio  
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale  
Arch. Calogero Beringheli



