



Regione Siciliana

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

Dipartimento dell'Urbanistica

dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it

**Servizio 6 "Affari legali, Contenzioso, Ufficio
Consultivo e Segreteria del Consiglio Regionale
dell'Urbanistica (C.R.U.)"**

Tel. 091 7077297

via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.: tel. 091.7077982

urp.urbanistica@regione.sicilia.it

Palermo, prot. n. **5852** del **08.04.25**

OGGETTO: Richiesta parere in ordine all'applicazione del mutamento di destinazione uso, art. 23 ter del DPR 380/2001, modificato dal D.L. 69/2024, relativamente al comma 1 quater ultimo periodo. – Riscontro.

Al Dirigente della Direzione V
"Urbanistica" del Comune di Bagheria
protocollo@pec.comune.bagheria.pa.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 8133/2025, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n. 1733 del 03/02/2025, si forniscono talune osservazioni di carattere generale in merito alla questione posta.

La norma in argomento, modificata dal D.L. n. 69/2024, convertito con modificazioni con legge n.105/2024, è tesa ad agevolare il mutamento di destinazione d'uso sia in caso di mutamento d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sia tra le diverse categorie funzionali elencate al comma 1 dell'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 rubricato "*Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*".

Nelle Linee guida interpretative del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che forniscono criteri interpretativi sull'attuazione del D.L. n. 69/2024, convertito con modificazioni con legge n.105/2024, sono affrontati gli argomenti principali di modifica del D.P.R. n. 380/2001, individuati in:

- stato legittimo degli immobili;
- modifiche in tema di mutamento delle destinazioni d'uso;
- nuove procedure di regolarizzazione delle difformità edilizie;
- disposizioni afferenti all'adeguamento degli standard edilizi.

Per quanto riguarda il tema del mutamento delle destinazioni d'uso ed in particolare in merito all'argomento posto dalla S.V., relativo all'ultimo periodo del comma 1 quater dell'articolo 23 ter, si ritiene che le stesse linee guida chiariscano le eventuali perplessità.

Infatti al punto D.2.1.3 le stesse precisano come di seguito riportato: "*Il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrato è disciplinato dalla legislazione regionale.*" Specificando che "*La legislazione regionale dovrà prevedere i casi in cui gli strumenti*

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.

urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni di semplificazione concernenti il mutamento di destinazione d'uso verticale introdotte dal DL Salva casa si applicano anche a tali unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate."

Pertanto, da quanto sopra riportato, si ritiene che nelle more della legislazione regionale le disposizioni dei commi da 1 ter a 1 quinquies non si applicano alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

Per quanto riguarda le "specifiche condizioni" richiamate nell'art. 23 ter, commi 1 bis, 1 ter e 1 quater, le stesse dovranno essere specificate e non desunte dagli strumenti urbanistici, così come specificato nelle sopra citate linee guida al punto D.2.1.1. Lo stesso punto D.2.1.1 chiarisce " (...) le specifiche condizioni potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell'attuazione delle novelle in esame." Pertanto, in merito alla definizione delle suddette "specifiche condizioni" si ritiene che le stesse possano essere determinate, nell'ambito della potestà regolamentare propria dei Comuni, mediante appositi regolamenti che tengano conto della specificità del territorio e delle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Con riferimento alle disposizioni di legge in materia di urbanistica e di ordinamento degli enti locali, si rammenta che la competenza relativa all'emanazione dei regolamenti comunali è esclusivamente dell'Amministrazione locale, fermo restando il principio di gerarchia delle fonti del diritto secondo il quale le fonti di grado superiore possono abrogare quelle inferiori.

Si rammenta, inoltre, che, secondo il dispositivo dell'art.4, comma 1, delle Preleggi "I regolamenti non possono contenere norme contrarie alle disposizioni delle leggi". Tale comma 1 è esplicazione del principio di legalità ed in particolare del principio di preferenza della legge: questa è sovraordinata ad ogni tipo di regolamento, che non può disporre in contrasto con essa.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Dott. Giuseppe Battaglia

