



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
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.:
tel. 091.7077982 - 091.7077831
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

prot. n. **8125** del **23.05.2025**

OGGETTO: Richieste chiarimenti sul mutamento d'uso rilevante su edificio in verde agricolo e sulla realizzazione di fabbricati a destinazione abitativa/residenziale in verde agricolo.- Riscontro

Al Comune di Marianopoli
protocollo@pec.comune.marianopoli.cl.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, prot. n. 2461 del 16/04/2025 assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in pari data al n. 6342, con la quale si richiede un parere in merito a quanto in oggetto, si rappresenta che negli anni questo Dipartimento ha affrontato più volte, nei termini generali, le questioni relative sia al cambio di destinazione d'uso in argomento riscontrando diversi quesiti posti dagli Enti locali.

Pertanto, si coglie l'occasione per rappresentare che i riscontri ai quesiti, relativi agli anni 2023 e 2024, dei Comuni sono pubblicati, con cadenza semestrale, nel sito web di questo Dipartimento al seguente indirizzo:

<http://www.regione.sicilia.it/istituzioni/regione/strutture-regionali/assessorato-territorio-ambiente/dipartimento-urbanistica/banche-dati>

Si precisa che, per facilitare la ricerca per argomento, i riscontri ai quesiti dell'anno 2023 sono divisi per tematica.

I riscontri ai quesiti degli anni precedenti, sono pubblicati al seguente indirizzo:

http://regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR_PORTALE/PIR_LaStrutturaRegionale/PIR_Assessoratoreregionaledelterritorioedellambiente/PIR_DipUrbanistica/PIR_Areetematiche/PIR_Banchedati/PIR_Quesiti

Nei termini generali, codesto Comune pone, quale presupposto alla questione specifica, la peculiarità del territorio di codesto Comune, prevalentemente agricolo, e l'esigenza di riutilizzo dei manufatti esistenti in zona agricola, non più utilizzati ai fini agricoli. Al fine di affrontare la questione che vede in gioco aspetti di ampia natura, occorre rammentare che la recente legge regionale 13 agosto 2020, n.19 recante “ *Norme per il governo del territorio*” dispone, all'art.33 rubricato “ *Rigenerazione urbana e riqualificazione*” la promozione da parte della Regione di iniziative finalizzate al consumo di suolo tendente a zero “ *attraverso la rigenerazione di aree edificate se esse hanno perduto la loro originaria utilizzazione, mediante la*

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.

riqualificazione dell'ambiente degradato (...) e mediante l'individuazione di nuove funzioni aventi rilevanza strategica, anche in un'ottica di area vasta."

Pertanto, si auspica da parte di codesta Amministrazione una risoluzione della problematica generale sollevata mediante un intervento pianificatorio coerente con i principi della sopra citata legge regionale e rispondente alle necessità della popolazione di codesto Comune.

In merito allo specifico argomento, in via preliminare, vale la pena ricordare che il legislatore siciliano, sul solco di quanto già previsto dalla legge regionale L.R. 27 dicembre 1978, n. 71, recante *"Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica"*, in particolare dall'art. 22 rubricato *"Interventi produttivi nel verde agricolo"*, anche con la nuova **legge regionale sul "Governo del Territorio" del 13 agosto 2020, n. 19, all'art. 37**, anch'esso rubricato *"Interventi produttivi nel verde agricolo"*, ha consentito, al comma 3, il mutamento di destinazione d'uso, al fine di realizzare attività ricettivo-alberghiera, di ristorazione, di *"bed and breakfast"*, di agriturismo ed annesse attività di ristorazione, specificando, inoltre, che tale cambio di destinazione d'uso è comunque di natura temporanea e non permanente, laddove l'ultimo periodo dello stesso comma 3 recita: *"La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività."*

Fermo restando quanto sopra, si rammenta che la norma di portata generale inerente al cambio di destinazione d'uso è dettata dall'**art. 23 ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**, così come **recepito dinamicamente dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16**, recentemente oggetto di novella da parte del legislatore nazionale con il D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con legge 24 luglio 2024, n. 105, che ha chiaramente indicato le casistiche e le modalità dei cambiamenti d'uso ammessi.

Infine, si ritiene opportuno riportare, ma solo per ragioni di completezza, che l'istituto del mutamento di destinazione d'uso, nell'ambito della legislazione siciliana è altresì disciplinato, anche in questo caso in rapporto di specialità rispetto alla norma generale di cui all'art. 23 ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, così come recepito dinamicamente dalla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, anche dall'**art. 26, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16**, rubricato *"Cambio di destinazione d'uso"*, e si riferisce alla limitata fattispecie dei cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976.

In merito al secondo quesito posto, deve porsi attenzione a quanto dispone l'**art. 7 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444**, il quale rubricato *"Limiti di densità edilizia"*, al comma 1, n. 4), nello specifico con riferimento alla Zona Territoriale Omogenea E prevede che *"è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq."*; a ben vedere dunque, la norma si riferisce, esclusivamente e fra l'altro consentendole, alle abitazioni in ZTO E.

Ulteriori aspetti inerenti l'esonero del contributo di costruzione di cui all'art.17, comma 3, lettera a) del D.P.R. sopra citato, e quindi afferenti il possesso della qualifica di imprenditore agricolo o imprenditore agricolo professionale, rileverebbero solo per gli aspetti relativi alla tassazione, essendo comunque possibile, come riportato nel citato DM. 1444/68, l'edificazione ai fini abitativi in ZTO E con la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq.

Alla luce di tutto quanto sopra, codesto Ufficio Tecnico potrà valutare e definire i casi specifici di competenza dell'Amministrazione comunale.

La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Giuseppe Battaglia

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.