



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](mailto:dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it)  
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 2013 del 05.02.25

**OGGETTO:** Fattibilità dell'intervento edilizio, di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso, a media struttura commerciale per la vendita di prodotti alimentari e non, in relazione alla destinazione urbanistica riportata nello strumento urbanistico vigente che individua l'immobile esistente e l'area circostante come "attrezzature pubbliche e ad uso pubblico" con destinazione specifica "servizi elettrici".- Riscontro.

Al Dirigente del III Settore  
del Comune di **Termini Imerese**  
[protocollo@pec.comuneterminiimerese.pa.it](mailto:protocollo@pec.comuneterminiimerese.pa.it)

e, p.c. Al Sindaco  
All'Assessore alla Pianificazione  
Territoriale  
Al Segretario Generale  
Al Dirigente del II Settore (Servizio  
SUAP)

del Comune di **Termini Imerese**

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, prot. n. 2182/2025, registrata al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 15/01/2025 al n.830, con la quale si richiede un parere in merito a quanto in oggetto, 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](http://pti.regione.sicilia.it)), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 01.6.2012, "*il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento. Si ribadisce,*

---

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](mailto: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

*pertanto, così come già chiarito con le citate precedenti direttive, che questo dipartimento potrà esprimersi, sulle richieste di parere poste dagli enti locali, che afferiscono ad aspetti generali relativi all'applicazione di norme di legge in materia urbanistico-edilizia, mentre non si potrà dare riscontro ai quesiti riguardanti fattispecie concrete o casi particolari e comunque privi dei requisiti di generalità, intesa come riferibilità della questione interpretativa prospettata a un diverso e più vasto campo di applicazione”.*

Inoltre, in merito al riferimento alle N.T.A. vigenti in codesto Comune e riportate nella nota che si riscontra con la presente, si precisa che l'attività consultiva di questo Dipartimento non può riguardare l'interpretazione di Norme di Attuazione che disciplinano il territorio comunale, costituendo queste uno degli elaborati allegati al Decreto di approvazione di un piano regolatore comunale, la cui interpretazione è di esclusiva competenza del Comune stesso.

Riguardo al quesito posto da codesto Comune, si rappresenta che negli anni questo Dipartimento ha affrontato più volte, nei termini generali, le questioni relative sia al cambio di destinazione d'uso che agli interventi di “*ristrutturazione edilizia*” di cui all'art.3 DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., riscontrando innumerevoli 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](http://regione.sicilia.it/portal/page/portal/PIR_PORTALE/PIR_LaStrutturaRegionale/PIR_Assessoratoreregionaledelterritorioedellambiente/PIR_DipUrbanistica/PIR_Areetematiche/PIR_Banchedati/PIR_Quesiti).

Tuttavia, nel merito della questione, si ritiene opportuno precisare che, come più volte precisato da questo Dipartimento, in materia di cambio 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:

**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°, Stanza 32 - tel. 091. 7077297 - PEC: [dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it](mailto: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

- 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 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.” Si rammenta che il D.L. n. 69 del 29 maggio 2024, recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.”, approvato con modifiche dalla legge n. 105 del 24 luglio 2024, ha apportato talune modificazioni al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed in particolare anche all'art.23 ter.

**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.

**3. 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*”.

Infine, per quanto attiene all'art. 46 rubricato “*Attrezzature, servizi e spazi collettivi*” della legge regionale n.19 del 13 agosto 2020 e ss.mm.ii., cui la nota di codesto Comune fa riferimento, si rappresenta che l'articolo in argomento ha natura meramente descrittiva e approfondisce quanto indicato alla lettera b) del comma 1 dell'art. 44 della medesima legge regionale, in merito al sistema delle dotazioni territoriali che gli strumenti urbanistici devono prevedere.

---

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](mailto: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

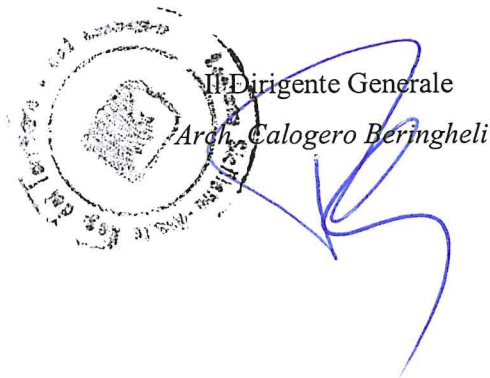
Saranno, infatti, le previsioni degli strumenti urbanistici a determinare, per le singole ZTO e tramite le relative NTA, le tipologie di attrezzature ammesse nelle stesse ZTO, fermo restando quanto disciplinato dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444 che non individua gli insediamenti di carattere commerciale come attrezzature pubbliche di interesse generale ma come insediamenti produttivi. Si ritiene, pertanto, che il sopra citato art.46, da leggere nel suo complesso ed in relazione al precedente art.44 della stessa legge, si riferisca ai mercati rionali gestiti dall'ente pubblico in quanto "*spazi collettivi di carattere comunale*".

Per le aree da destinare a commercio occorre, peraltro, fare riferimento alla normativa vigente sulla programmazione commerciale comunale ex legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28 e ss.mm.e ii. e ex DPR 11 luglio 2000, che codesto Comune dovrebbe possedere.

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  
Arch. Calogero Beringheli

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](mailto: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