



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. 9125 dell'11.06.26

OGGETTO: Richiesta parere in materia urbanistico-edilizia in ordine al cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante di un magazzino rurale ricadente in Z.T.O. "E" ad abitazione e/o edificio commerciale, e scelta del titolo abilitativo. Riscontro.

Al Comune di Ventimiglia di Sicilia
urp@pec.comune.ventimigliadisicilia.it

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 3413 del 18/05/2026, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica al n. 7739 del 19/05/2026, 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), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 1.6.2012, "il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento".

In merito alla specifica questione posta da codesto Comune occorre evidenziare come puntualizza nella circolare sopra citata: "(...) che questo dipartimento non può dare esito a richieste di parere attinenti casi particolari per l'adozione di adempimenti e provvedimenti di esclusiva competenza dell'ente richiedente.(...) Si ribadisce, 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".

Tuttavia, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale alle questioni poste da codesto Comune.

In linea generale, si ritiene opportuno rammentare che, come più volte precisato da questo Dipartimento, in materia di cambio di destinazione d'uso, la legislazione vigente distingue ben tre diverse

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.

fattispecie previste e disciplinate dalla legislazione nazionale, così come recepita in Sicilia, e dalla legislazione regionale direttamente.

- **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:*

- *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, potrebbe essere esclusa la compatibilità con lo strumento urbanistico vigente, pertanto sarà indefettibile l'attivazione della procedura di variante urbanistica. Si rammenta, infatti, 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." Fermo restando quanto disposto dal 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, che ha apportato talune modificazioni al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed in particolare anche all'art.23 ter, riguardanti il cambio di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari all'interno della stessa categoria funzionale (comma 1 bis) e nelle ZTO A), B) e C) (commi 1 ter e 1 quater).

- **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.

- **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*".

Orbene, mentre in relazione alla nozione di destinazione d'uso "*urbanisticamente rilevante*", fattispecie di cui al già citato art. 23 ter, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, comma 1, non si ritiene comporti particolari difficoltà interpretative stante la chiarezza della lettera della norma, viceversa, con riferimento al titolo abilitativo edilizio, prodromico all'intervento, soccorre il comma 1 quinquies.

Si coglie l'occasione per rappresentare che i riscontri ai quesiti dei Comuni sono pubblicati, con cadenza semestrale, nel sito web di questo Dipartimento al seguente indirizzo:

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.

Vorrà codesta Amministrazione valutare, secondo le proprie competenze, la rispondenza del caso di specie al modello legale previsto dalle citate norme.

Il Dirigente Generale
Giuseppe Battaglia



La Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio

Silvia Casuccio

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.

