



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. 10015 del 10.06.22

**OGGETTO:** Richiesta di certificazione di conformità urbanistica per la trasformazione di un edificio residenziale a Comando Stazione dei Carabinieri.

Al Comune di Alia  
[protocolloalia@pec.it](mailto:protocolloalia@pec.it)

e, p.c. Al Servizio 2/DRU

Con riferimento alla richiesta di codesto Comune, pervenuta con nota prot. n. 7483 del 27/05/2022, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 31/05/2022 al n. 9272, 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”*.

In merito alla questione specifica posta da codesto Comune, occorre evidenziare come puntualizzato 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*

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

*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, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune, si ritiene di potere fornire talune osservazioni di carattere generale in merito alla questione posta da codesto Comune.

Riguardo alla questione generale inerente al mutamento della destinazione d'uso/urbanistica di un immobile, il parere C.G.A. n. 267/2021 del 29/07/2021, ha chiarito che: *”In teoria generale e secondo la più accreditata giurisprudenza, sussistono due tipi di “destinazione” degli immobili (terreni e fabbricati):*

*- la “destinazione urbanistica” (o “destinazione di zona”);*

*- e la “destinazione d'uso settoriale” (o “destinazione d'uso per categoria”).*

*La “destinazione urbanistica” è la funzione che gli strumenti urbanistici attribuiscono a porzioni o “zone omogenee” del territorio comunale, e trova originario fondamento normativo nell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e nell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.*

*La “destinazione d'uso settoriale” - risultante dalla registrazione catastale - è, invece, la funzione urbanistica attribuita ad ogni singolo immobile. La imposizione di quest'ultima “destinazione d'uso” ad un immobile ne condiziona la utilizzabilità determinando l'assoggettamento di coloro che ne abbiano la titolarità o la responsabilità gestoria a determinati regimi di settore, con la conseguenza che il suo “mutamento” può determinare l'insorgenza o la cessazione di obblighi (a carico o nei confronti dei predetti soggetti) e comportare, se realizzato senza alcun titolo autorizzativo, il perfezionarsi di reati o di illeciti amministrativi.*

*Orbene, l'art. 23 ter del d.P.R. n. 380/2001 - introdotto dal d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito in legge dalla l. 11 novembre 2014, n. 164 - ha definitivamente stabilito:*

*- che le “destinazioni d'uso a fini urbanistici” sono le seguenti:*

*“residenziale”, “turistico/ricettiva”, “produttiva/direzionale”, “commerciale” e “rurale”;*

*- e che sono “urbanisticamente rilevanti” esclusivamente quei “cambi di destinazione d'uso” che comportano l'assegnazione dell'immobile ad una categoria funzionale diversa da quella originale.”*

---

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

Da quanto asserito nella nota che si riscontra, l'edificio residenziale in questione, "ceduto il locazione e quindi temporaneamente all'Arma dei Carabinieri", dovrebbe essere utilizzato, per un determinato periodo di tempo, in parte a residenza ed in parte a uffici e, pertanto, nella considerazione che nelle zone territoriali omogenee residenziali (Z.T.O. "A" - "B" e "C" di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444) sono ammesse, oltre alle destinazioni strettamente residenziali, anche le attività collaterali (uffici, botteghe, palestre, studi professionali, ...) non si ritiene necessario attivare la variante urbanistica allo strumento urbanistico vigente, la cui finalità sarebbe una variazione definitiva di Zona Territoriale Omogenea ex art. 2 del sopra citato Decreto Interministeriale n. 1444/68.

Fermo restando tutto quanto sopra, codesto Comune valuterà gli interventi edilizi da realizzare, nel caso specifico, secondo le definizioni di cui al D.P.R. n 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii., art. 3, comma 1 normati, per quanto riguarda i titoli abilitativi, dagli artt. 3, 4, 5 e 10 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii..

Il 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

