



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  
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 4317 del 09/03/2022

**OGGETTO:** Riscontro a richiesta parere in merito alla coesistenza di proprietà frazionata all'interno di insediamenti alberghieri - attività turistico ricettiva a gestione unitaria.

Al Comune di Campofelice di Roccella  
c.a. Segretario comunale  
e, p.c. Al Responsabile del Settore Urbanistica  
del Comune di Campofelice di Roccella  
[protocollo.campofelicediroccella@pec.it](mailto:protocollo.campofelicediroccella@pec.it)

Con riferimento alla richiesta di parere di codesto Comune citata in oggetto, prot. n. 1951 del 27/01/2022, assunta al protocollo generale di questo Dipartimento in data 28/01/2022 al n. 1781, 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 1.6.2012, "il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento".

La richiesta, in particolare, attiene all'interpretazione dell'art.21 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di codesto Comune, relativo alle "Sottozone CS3 - Aree per insediamenti alberghieri a gestione unitaria". In merito alla questione si rammenta che la competenza relativa alla gestione dello strumento urbanistico comunale nonché all'interpretazione delle specifiche N.T.A. sono di esclusiva competenza di codesto Ente.

Tuttavia, ferma restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune, questo Dipartimento ritiene di potere fornire talune osservazioni di carattere generale in merito alla gestione di piani di lottizzazione in ambito chiuso.

I "piani di lottizzazione in ambito chiuso", oggi normati dagli artt. 30 e 31 della legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e s.m.i. alla stregua delle più generali disposizioni in materia di pianificazione particolareggiata attuativa, erano regolamentati, fino alla loro abrogazione, dagli artt. 14 e 15 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71 e s.m.i. che disciplinavano l'approvazione degli stessi, la stipula della convenzione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi a carico del lottizzante.

In merito alla gestione del patrimonio edilizio esistente di tali aree per insediamenti chiusi ad uso collettivo nessuna disposizione di dettaglio si rinviene nella normativa allora vigente;

---

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

tuttavia dalla lettura dell'art. 21 delle NTA riportate nella nota che si riscontra appaiono chiaramente definiti gli interventi consentiti nella sottozona **CS3** e tra questi in particolare “cambiamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle attività compatibili con la destinazione di zona”.

In merito alle nozioni di “destinazione d'uso di un immobile” e di “destinazione di zona”, il parere del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana n.267 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 a “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.”

Fatta questa opportuna precisazione la questione, va esaminata sotto i due distinti profili riferiti:

- alla disciplina urbanistica ed alle previsioni dello strumento urbanistico;
- alle norme edilizie che disciplinano il rilascio dei titoli abilitativi.

In prima analisi occorre evidenziare che la precisa destinazione urbanistica dell'area interessata dalla lottizzazione come classificata dall'art. 21 delle NTA, e la natura imprenditoriale dell'attività di gestione dell'insediamento, costituiscono precise limitazioni alla possibilità di poter frazionare ai fini della loro commerciabilità porzioni di immobili, ovviamente in favore di imprenditori del settore, venendo meno il **carattere di unitarietà** che ne ha determinato la realizzazione. A ciò può certamente fare eccezione il caso in cui le parti di lottizzazione oggetto di frazionamento rispettino autonomamente i parametri urbanistici ed edilizi della zona omogenea di appartenenza; ma questa ipotesi appare lungi dal potersi riscontrare.

Per i profili strettamente legati alla disciplina edilizia, l'articolo 23ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. che definisce il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ha attribuito alle categorie funzionali a) *residenziale* e a-bis) *turistico-ricettiva* una netta differenziazione in relazione all'uso che le rende tra loro indubbiamente “**non compatibili**”, in quanto, peraltro, riferita al “*titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*” (art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.).

E' appena il caso di evidenziare, anche se può apparire ultroneo, che la legittimazione dell'intervento edilizio in ogni sua parte costituisce imprescindibile condizione di ammissibilità di eventuali futuri interventi; va da sé che le “norme di diritto privato che regolano gli assetti proprietari dei beni” richiamate nel contesto del quesito che si riscontra non possono in alcun modo asseverare la legittimità degli atti posti in essere in violazione delle disposizioni di legge o regolamento in materia urbanistica ed edilizia.

Pertanto risulta chiaro che nelle aree in argomento non sarà consentito modificare la destinazione urbanistica di “**insediamenti alberghieri a gestione unitaria**” pur potendo mutare estrema ratio solo qualora ne ricorrano le condizioni e purché sia espressamente previsto la destinazione d'uso del singolo immobile con attività compatibili alla destinazione urbanistica originaria, con riferimento alla classificazione richiamata dall'art. 23ter citato.

---

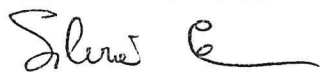
Responsabile procedimento \_\_\_\_\_ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

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

Infine, poiché l'art.21 delle N.T.A. definisce in maniera inequivocabile la gestione unitaria dell'insediamento turistico alberghiero in ambito chiuso, qualora lo riterrà opportuno, codesto Comune potrà avviare un procedimento di modifica di quanto prescritto dall'art. 21 delle NTA in variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art.26 della legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e s.m.i..

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

