



**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](mailto: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](mailto:urp.urbanistica@regione.sicilia.it)

prot. n. 1609 del 26 GEN. 2022

**OGGETTO:** Definizione dell'intervento edilizio del cambio di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante/ urbanisticamente rilevante ai sensi degli artt. 3 e 23 ter del DPR 38072001, recepiti in Sicilia con l'art.1 della L.R. n.16/2016 ss.mm.ii., in combinato disposto con l'art.24 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.  
Sussumibilità dell'intervento entro i pertinenti titoli abilitativi edilizi e pagamento contributo concessorio.

Al Comune di Mistretta  
Area Tecnica - Urbanistica  
[info@pec.comune.mistretta.me.it](mailto:info@pec.comune.mistretta.me.it)

Con riferimento al quesito di codesto Comune pervenuto con nota prot. n. 13042 del 28/12/2021, registrata al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 04/01/2022 al n. 290, 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 particolare, al riguardo la citata Circolare ha chiarito che la limitazione del ricorso all'attività consultiva fa parte di quel processo di semplificazione amministrativa volto ad alleggerire il carico degli oneri burocratici per i cittadini e le imprese. Ciò in quanto occorre precludere ingiustificati rallentamenti dei tempi certi fissati per legge per la definizione dei procedimenti amministrativi attivati dai cittadini e dalle imprese, atteso che gli Enti locali non possono sospendere illegittimamente l'iter di un procedimento in attesa di un parere non previsto per legge.

Alla luce di quanto sopra, fermo 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 alle questioni poste da codesto Comune.

Al fine di affrontare la questione posta da codesto Comune, occorre procedere alla disamina delle norme citate, e parzialmente riportate, nella nota che si riscontra.

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

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

La definizione di cambio d'uso urbanisticamente rilevante è stata chiarita con l'art.23 *ter* del DPR n.380 /2001 e ss.mm.ii. recepito con l'art.1 della legge regionale 1° agosto 2016, n.16. Tale definizione non fa alcun riferimento all'incremento del carico urbanistico ma esclusivamente alla variazione di “*categoria funzionale*” (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale).

Il D.M. 2 aprile 1968, n.1444 che, all'art. 2 definisce le zone territoriali omogenee (ZTO) inerenti agli strumenti urbanistici, tra le altre disposizioni, fissa i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi. E, precisamente, per gli insediamenti residenziali, la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali, lo stesso D.M. recita: “(...) *si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).*”

Per le zone F “*parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale*”, all'art.4 p.5, differenti quantità di spazi per attrezzature pubbliche (istruzione superiore, attrezzature sanitarie, parchi pubblici). Infine, per le ZTO destinate ad insediamenti di carattere industriale le superfici da destinare a spazi pubblici sono regolamentate dall'art. 5 del medesimo D.M..

L'art. 3 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii., recepito nella Regione siciliana con l'art. 1 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., al comma 1 definisce gli interventi edilizi, ed in particolare alla lett.b) gli interventi di manutenzione straordinaria, specificando che gli stessi non possono comportare “*mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico*”. Tale dicitura non modifica la nozione di cambio d'uso urbanisticamente rilevante (ex art.23 *ter* del DPR n.380 /2001 e ss.mm.ii.) ma, ad avviso di questo Ufficio, esclude, dalla definizione di “interventi di manutenzione straordinaria” quelli che comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti (art.23 *ter*) e, contestualmente, incrementano il carico urbanistico.

L'art. 24 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. definisce il concetto di carico urbanistico come di seguito riportato: “*L'aumento del carico urbanistico si verifica tutte le volte in cui la previsione di nuovi interventi edilizi o del mutamento di destinazione di uso degli interventi edilizi esistenti rende necessario un aumento degli standard di cui al comma 1.*”, facendo esplicito riferimento all'aumento degli standard definiti nelle quantità minime dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 riguardanti le diverse zone territoriali omogenee.

Nella valutazione del mutamento di destinazione d'uso e dell'eventuale incremento del carico urbanistico, si rammenta quanto chiarito, in materia di definizioni di costruzioni edilizie, dalla circolare del Ministero dei LL.PP. del 23 luglio 1960, n.1820, richiamata nella nota che si riscontra, secondo cui “*Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè il più della cubatura) ad uso abitazione.*” ed ancora “*Per altri vani (di un fabbricato residenziale) si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, ecc.).*”

---

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

Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

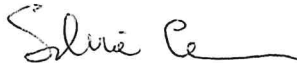
Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

Alla luce di tutto quanto sopra, si ritiene che, qualora sia richiesto un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante senza incremento del carico urbanistico, l'intervento si possa ascrivere quale "*manutenzione straordinaria*" normato, per quanto riguarda il titolo abilitativo e gli oneri concessori dagli artt.3, comma 2, e art. 8, comma 6, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii.. Tali articoli non fanno alcuna distinzione per gli immobili ricadenti in ZTO "A", fermo restando quanto specificato, nell'art.3 sopra citato, per le modifiche dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Qualora, di contro, si trattasse di un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante con incremento del carico urbanistico, l'intervento non potrà essere definito di "*manutenzione straordinaria*" e, sarebbe definito secondo la lett. d) "*interventi di ristrutturazione edilizia*" dello stesso art.3, fermo restando quanto prescritto nello stesso art.3 per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio o ubicati nelle zone omogenee "A". Per quanto riguarda i titoli abilitativi si rimanda all'art.5 della più volte citata l.r 16/2016 e ss.mm.ii..

Qualora si tratti di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non implicante incremento del carico urbanistico, sarà necessario valutare gli interventi edilizi da realizzare secondo le definizioni di cui allo stesso art. 3, comma 1, lett.a) "*interventi di manutenzione ordinaria*" o b) "*interventi di manutenzione straordinaria*" normati dagli artt. 3 e 8 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°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

