



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
Via Ugo La Malfa 169 – 90146 Palermo

Prot. n. 14979 del 19.09.22

OGGETTO: Quesito in merito alla possibilità di cambio di destinazione d'uso di opifici, costruiti da oltre 5 anni, per la lavorazione e trasformazione agricola, ai sensi della L.R. 17/94. Riscontro.

All' Assessore all'Urbanistica del
Comune di **Santa Maria di Licodia**
protocollo@pec.comune.santamariadilicodia.ct.it

e, p.c. Al Responsabile dell'U.T.C. del
Comune di **Santa Maria di Licodia**

Con riferimento alla richiesta della S.V., pervenuta con nota del 07/09/2022, trasmessa a mezzo pec e registrata al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 08/09/2022 al n. 14449, 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 01.6.2012, "*il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento*".

Pertanto, 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.

Riguardo alla questione generale inerente al mutamento della destinazione d'uso di un immobile, il parere C.G.A. n. 267/2021 del 29/07/2021, ha chiarito che: "*In teoria generale e*

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

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

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.”

L’art. 23 ter del D.P.R. n. 380/200, recepito dinamicamente dalla legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii, ha definitivamente stabilito:

- che le “diverse categorie funzionali” sono le seguenti:
“residenziale”, “turistico/ricettiva”, “produttiva/direzionale”, “commerciale” e “rurale”;

- e che “costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso ogni forma di utilizzo dell’immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria (...) purchè tale da comportare l’assegnazione dell’immobile o dell’unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale (...)”.

Riguardo alla questione si rammenta, inoltre, 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.”

Trattandosi di zona territoriale omogenea “E” - verde agricolo, potevano essere assentiti manufatti edilizi destinati ad usi agricoli, abitativi o interventi produttivi ex art.22 della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71 e ss.mm.ii., oggi abrogata.

La legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e ss.mm.ii. “ *Norme per il governo del territorio*”, con l’art.37 norma gli interventi produttivi nel verde agricolo, indicandoli al comma 1 dello stesso articolo, quali: “*impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti*

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

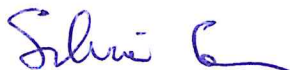
Orario e giorni di ricevimento: lunedì ore 9:00 - 13:00, mercoledì ore 15:00 - 17:00, venerdì ore 9:00 - 12:00

agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate nello strumento urbanistico.”

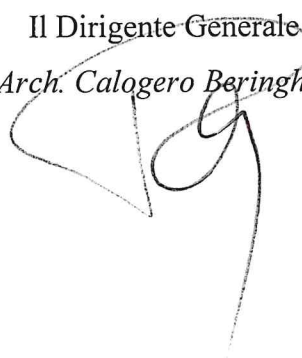
Alla luce di tutto quanto sopra, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di codesto Comune, che legge per conoscenza, valuterà, nei casi specifici, gli interventi edilizi da assentire o l'eventuale attivazione di una variante allo strumento urbanistico del Comune, ai sensi della normativa vigente.

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

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

