



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
e-mail: servizio6dru@regione.sicilia.it
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.:
tel. 091.7077982 - 091.7077831
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

prot. n. 10.609 del 29.07.2020

OGGETTO: Riscontro a richiesta di parere del Comune di Ragusa – recupero dei sottotetti degli immobili a destinazione Turistico Ricettiva.

Al Comune di Ragusa
protocollo@pec.comune.ragusa.gov.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune, senza protocollo né datazione, trasmesso a mezzo pec e assunto al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 24/06/2020 al n.9056, 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*".

Tuttavia, con la consueta disponibilità che contraddistingue l'attività di questo ramo dell'Amministrazione, si ritiene di poter fornire talune osservazioni di carattere generale al quesito di codesto Comune in merito alla possibilità di estendere la disciplina sul recupero dei sottotetti anche agli immobili aventi destinazione Turistico-Ricettiva.

A tal fine è necessaria un'analisi ragionata sulla base del combinato disposto degli artt. 18 LR 4/2003 e art. 23ter del DPR 380/2001, e del DM n. 1444/68.

In particolare, l'art. 18, LR 4/2003, rubricata "*Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio*" recita: "*1. La Regione promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.*

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21 (...)"

Per quanto riguarda il quesito posto, codesto Comune pone come affini le residenze private e quelle turistiche, al fine di riconoscere l'applicazione dell'art. 18 LR 4/2003 per il recupero dei

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

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, e-mail servizio6dru@regione.sicilia.it.

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

sottotetti anche gli immobili a destinazione turistico ricettiva, affermando che: *“trattasi di destinazioni analoghe e affini appartenenti alla medesima macrocategoria”*.

Tale asserzione è smentita dal decreto Sblocca Italia del 2014, il quale ha introdotto alcune semplificazioni che hanno in parte modificato la disciplina del cambio di destinazione d'uso. L' art. 23 – ter del Testo Unico dell'Edilizia -D.P.R. 380/2001 (recepito dinamicamente dall'art.1 della LR 16/2016) cui occorre fare riferimento così recita :

“ (...) costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso 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. “*

Pertanto, non si ritiene doversi condividere quanto affermato da codesto Comune in merito al considerare le residenze alberghiere come unità civili abitative, aventi destinazioni analoghe e affini appartenenti alla medesima macrocategoria.

Ed ancora, codesto Comune ha sostenuto che *“residenze private e turistiche sono un unicum, in quanto non incidono sul carico di zona”*

Tale asserzione va smentita per i motivi che di seguito verranno spiegati.

In primis, la nozione di carico urbanistico va valutata con riferimento all'aspetto strutturale e funzionale dell'opera ed è rilevabile anche nel caso di una concreta alterazione dell'originaria consistenza sostanziale di un manufatto in relazione alla volumetria, alla destinazione o all'effettiva utilizzazione, tale da determinare un mutamento dell'insieme delle esigenze urbanistiche valutate in sede di pianificazione, con particolare riferimento agli standard fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Cass. Sez. III n. 36104, 5/10/2011). Inoltre, l'aggravio del carico urbanistico deve essere considerato in relazione agli indici della consistenza dell'insediamento edilizio, del numero dei nuclei familiari, della dotazione minima degli spazi (Sez. III n. 6599, 17/2/2012).

Quindi, la nozione di carico urbanistico *“deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento c.d. primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas) che deve essere proporzionato all'insediamento primario ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte. Quindi, il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio”*.

Inoltre, l'incidenza di un intervento edilizio sul carico urbanistico deve essere considerata con riferimento all'aspetto strutturale e funzionale dell'opera, ed è rilevabile anche nel caso di una concreta alterazione dell'originaria consistenza sostanziale di un manufatto in relazione alla volumetria, alla destinazione o all'effettiva utilizzazione, tale da determinare un mutamento dell'insieme delle esigenze urbanistiche valutate in sede di pianificazione, con particolare riferimento agli standard fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Sez. 3, n. 36104 del 22/9/2011, PM. in proc. Armelani; Conforme, Sez. 3, n. 6599 del 24/11 /2011 (dep. 2012), Susinno).

A riprova di quanto sopra, si fa riferimento ad un caso giurisprudenziale penale che asserisce che non si possa modificare senza autorizzazione la destinazione d'uso di un edificio attraverso il suo artificioso frazionamento, 'trasformando', nel caso specifico, di fatto un albergo in un condominio (sentenza 22038/2019 del 20 maggio della Corte di Cassazione).

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

Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, e-mail servizio6dru@regione.sicilia.it.

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

In definitiva, si richiama il condiviso indirizzo di legittimità in forza del quale, in materia edilizia, configura comunque il reato di lottizzazione abusiva la modifica di destinazione d'uso di immobili oggetto di un piano di lottizzazione, attraverso il frazionamento di un complesso immobiliare, di modo che le singole unità perdano la originaria destinazione d'uso alberghiera per assumere quella residenziale, atteso che tale modificazione si pone in contrasto con lo strumento urbanistico costituito dal piano di lottizzazione (tra le altre, Sez. 3, n. 38799 del 16/9/2015, De Paola, Rv. 264717; Sez. 3, n. 13687 del 28/2/2007, Signori, Rv. 236340).

Quel che rileva, dunque, non è il regime proprietario della struttura, ma la configurazione della stessa (anche se appartenente a più proprietari) come albergo o struttura assimilata per finalità turistico-ricettiva, ed una configurazione siffatta deve essere caratterizzata dalla "*concessione in locazione delle unità immobiliari ad una generalità indistinta ed indifferenziata di soggetti e per periodi di tempo predeterminati*". Senza questa, non si ha più destinazione/utilizzazione (per l'appunto) turistico-ricettiva, bensì residenziale (per un diffuso richiamo giurisprudenziale, tra le altre, Sez. 3, n. 4248 del 15/1/2019, Diana+altri).

A conferma, lo stesso art. 23ter del DPR n. 380/2001, come sopra riportato, rappresenta come distinte macrocategorie funzionali, quella residenziale da quella turistico ricettiva, proprio perché avendo una destinazione d'uso diversa comporta un aggravio urbanistico differente, tale da determinare un mutamento dell'insieme delle esigenze urbanistiche valutate in sede di pianificazione, con particolare riferimento agli standard fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Tanto premesso, si esprime parere sfavorevole perché l'art. 18 LR 4/2003 prevede "*(...) un recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti (...)*", ossia una destinazione d'uso urbanistica diversa da quella turistico ricettiva (ex art. 23-ter del DPR 380/2001).

Il Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio

Silvia



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

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203, e-mail servizio6dru@regione.sicilia.it.

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