



COMUNE DI PALERMO

AREA TECNICA DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E DELLE INFRASTRUTTURE

Staff del Capo Area

U.O. Programmazione, monitoraggio, coordinamento processo di realizzazione opere pubbliche, social housing ed edilizia convenzionata.

Via Ausonia n° 69 – 90146 Palermo

Circolare n° 3 del 23 gennaio 2017

Prot. n. 55088 del 23 gennaio 2017

- Al Dirigente del SUE
SEDE
- Al Dirigente dell'Ufficio Città Storica
SEDE
- Al Dirigente dell'Ufficio Condoni edilizio
SEDE
- All' UO Programmazione, monitoraggio,
coordinamento processo di realizzazione
opere pubbliche, social housing ed edilizia
convenzionata
SEDE
- E p.c. All' Assessore alla Riqualificazione
Urbana e alle Infrastrutture
SEDE
- Al Segretario Generale
SEDE
- Al Capo Area Amministrativa della
Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture
SEDE
- Al Dirigente del S.U.A.P.
SEDE
- Alla Posizione Organizzativa - U.O. 2 - Staff
Capo Area tecnica R.U.I.
SEDE
- Al Responsabile UO Staff
Amministrativo - Capo Area tecnica R.U.I.
SEDE
- Al Presidente dell'Ordine degli

Architetti di Palermo
oappc.palermo@archiworldpec.it

Al Presidente dell'Ordine degli
Ingegneri di Palermo
ordine.palermo@ingpec.eu

Al Presidente del Collegio dei Geometri di
Palermo
collegio.palermo@geopec.it

Oggetto: Circolari nn. 35 e 41 del 2016. Precisazioni e modifiche_

Le recenti modifiche della disciplina edilizia in campo nazionale e regionale, e la correlazione tra dette norme ai fini della identificazione dei limiti di applicabilità delle prime e delle modifiche introdotte dalle seconde, ha reso necessaria la stesura di circolari esplicative in tempi brevi, al fine di non provocare ritardi nell'attività degli uffici in indirizzo e, quindi, non arrecare danno ai cittadini. Tuttavia, il successivo maggiore approfondimento della materia ha indotto questo ufficio a ritornare su talune problematiche, al fine di meglio precisare o di modificare l'orientamento eventualmente già assunto nella definizione dell'iter procedurale dei procedimenti in materia edilizia.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001, recepito con l'art. 1 della L.r. n. 16/2016, stante l'orientamento della recente giurisprudenza e le modifiche normative intervenute con l'entrata in vigore del D. Lgs. N. 222/2016 nella parte che attiene all'utilizzo della SCIA in luogo del permesso di costruire, si ritiene opportuno rivedere l'indirizzo espresso sull'argomento nella Circolare n. 35/2016. In particolare, fermo restando l'assunto normativo che dispone che devono intendersi mutamenti di destinazione urbanisticamente rilevanti i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali definite al comma 1 del predetto articolo (scollegate dalle categorie catastali), i cambi di destinazione d'uso fra categorie edilizie omogenee, come chiarito da giurisprudenza recente, non necessita di permesso di costruire, mentre, allorchè intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento



al regime del permesso di costruire, anche in assenza di esecuzione di opere (TAR Campania sez. III sent. N. 3206/2016,

Cass. Pen., sez. III, 24 giugno 2014, n. 39897; TAR Lazio, Roma, sez. I quater, 4 aprile 2012, n. 3096). Tale orientamento deve essere, tuttavia, coordinato con la normativa regionale, in particolare con l'art. 24 della l. n. 16/2016, che ha definito carico urbanistico quello derivante da interventi edilizi rapportati agli standard ovvero alle destinazioni fissate dal decreto ministeriale n. 1444/68; precisa la norma, al comma 2, che si verifica aumento di carico urbanistico se la modifica di destinazione d'uso è incompatibile con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico per le singole zone omogenee. Ne consegue che il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali individuate dall'art. 23-ter comporta aumento del carico urbanistico solo se lo stesso non è compatibile con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico per la zona omogenea alla quale ci si riferisce; in questo caso si ricorre alla variante urbanistica.

Qualora il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali non comporti aumento di carico urbanistico, come definito dall'art. 24 della L.r. n. 16/2016, anche in assenza di opere, si ricorre al permesso di costruire, ovvero, alla SCIA (pesante) di cui al comma 1, lett. g) punto 3), dell'art. 3 del D. Lgs. N. 222/2016, con la corresponsione del conguaglio degli oneri, corrispondente alla differenza fra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli originariamente corrisposti, come determinati con deliberazione di C.C..

I mutamenti di destinazione all'interno di ciascuna delle categorie funzionali, intese come categorie edilizie omogenee, secondo l'orientamento espresso dalla Cassazione penale che ha ritenuto non doversi applicare l'istituto del permesso di costruire, si dovrà fare ricorso alla SCIA (leggera) come definita dall'art. 10 della L.r. n. 16/2016.

La stessa può applicarsi anche a edifici o unità immobiliari, compresi nelle zone omogenee A), che subiscono mutamenti di destinazione nell'ambito di categorie edilizie omogenee, mediante interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti modifica di sagoma, di prospetti e di volume o sostituzione di solai.

Per ciò che attiene, invece, all'art. 20 della L.r. n. 4/2003 e alla sua applicabilità a seguito dell'emanazione della L.r. n. 16/2016, senza entrare nel merito della questione, si ritiene che a seguito della pubblicazione della Circolare dell'A.R.T.A. n. 1/2016 sulla G.U.R.S. n. 50 del

18.11.2016, atteso che la posizione del Dipartimento Regionale dell'Urbanistica assume valore di indirizzo per gli uffici tecnici dei comuni siciliani in virtù dei compiti assegnati al Dipartimento dall'Ordinamento Regionale, al fine di non porre l'attività del Comune di Palermo in contrasto con quella degli altri comuni e, quindi, di non imporre difformità di trattamento ai cittadini, si rimanda al testo della superiore Circolare regionale.

La modifica all'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001, introdotta dall'art. 3 comma 1 lett. d) del D. Lgs. N. 222 del 25 novembre 2016, con riferimento alla documentazione da presentare a corredo dell'istanza del permesso di costruire e delle dichiarazioni che devono essere rese dal professionista incaricato, elimina la preclusione della verifica della conformità alle norme igienico-sanitarie nei casi in cui la stessa comporti valutazioni tecnico-discrezionali, di fatto ampliando, fino all'emanazione, da parte del Ministro della salute, di un decreto nel quale siano definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici, le fattispecie per le quali i tecnici liberi professionisti possano dichiarare la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari degli immobili.

Per tale ragione, **si dispone che fino all'emanazione del decreto del Ministro della salute** (90gg dal 11.12.2016), **per le istanze di permesso di costruire, ovvero per le SCIA, la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari degli immobili**, anche nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali, **sia dichiarata dal professionista incaricato**.

La presente circolare è adottata con la finalità di garantire uniformità all'azione amministrativa ed è stata condivisa con i componenti del Nucleo interno di consulenza e di valutazione tecnico-giuridica, nell'ambito della riunione dell'11 gennaio 2017.

Delle superiori determinazioni dovrà essere data adeguata pubblicità nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale del Comune.

Il Capo Area

(Arch. Mario Li Castri)

