Città di Palermo

COMUNE DI PALERMO

SPORTELLO AUTONOMO CONCESSIONI EDILIZIE

Via Ausonia n. 69 - 90146 PALERMO

PEC: ediliziaprivata@cert.comune.palermo.it

Oggetto: Circolare in materia di mutamenti di destinazione d'uso.

Ai **Funzionari tecnici responsabili di E.Q.**
arch. Maria Calò
Ing. Salvatore Grassedonio
Ing. Salvatore Saitta

e, p.c. agli **Assessori**
Prof. Maurizio Carta
Dott. Giuliano Forzinetti

" Alla **Segreteria SACE**

IL DIRIGENTE

PREMESSO che, in attesa delle modifiche alla deliberazione del Consiglio comunale n. 389 del 24/12/2024 (che rettifica la D.C.C. n. 10 del 01/03/2024) necessarie a garantire un'equa regolamentazione dei mutamenti di destinazione d'uso, l'assessore Dott. Giuliano Forzinetti ha emanato l'atto di indirizzo prot. n. 1476353/2026 del 21/10/2026;

CONSIDERATO che tale atto impegna questa funzione dirigenziale, nell'ambito delle proprie competenze gestionali e nel rispetto dell'autonomia tecnico-amministrativa, ad assicurare l'applicazione uniforme della normativa in materia, l'equivalenza funzionale delle attività economiche e la semplificazione delle procedure;

VISTO l'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 (come modificato dal D.L. n. 69/2024, convertito in Legge n. 105/2024), che disciplina i mutamenti di destinazione d'uso sia all'interno della stessa categoria funzionale (comma 1-bis) sia tra categorie diverse nelle zone A, B e C (commi 1-ter e 1-quater), escludendo l'obbligo di reperire ulteriori aree per servizi o parcheggi, ferma restando la normativa regionale sugli oneri di urbanizzazione secondaria;

VISTA la deliberazione di Consiglio comunale n. 389 del 24/12/2024 (di rettifica della D.C.C. n. 10 del 01/03/2024) in materia di oneri per i mutamenti di destinazione d'uso;

RITENUTO necessario superare interpretazioni disomogenee per attività economiche sostanzialmente equivalenti, evitando duplicazioni di oneri non giustificate dall'effettivo carico urbanistico;

RITENUTO inoltre che la distinzione tra diverse attività economiche, anche se riconducibili a sottocategorie della stessa categoria funzionale, non configuri automaticamente un mutamento di destinazione d'uso, dovendosi valutare l'uso effettivo dell'immobile, la compatibilità urbanistica e l'impatto sul carico urbanistico;

RITENUTO, infine, che l'applicazione degli oneri di urbanizzazione debba fondarsi sulle norme vigenti e sull'effettivo incremento del carico urbanistico, deducendo quanto già assolto ed evitando duplicazioni ingiustificate, in linea con la relazione allegata alla citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 389/2024;

VISTA la Sentenza della Corte costituzionale n. 86/2026, la quale in materia di mutamenti di destinazione d'uso stabilisce i seguenti principi:

1. **Rilevanza urbanistica**: il cambio di destinazione d'uso è "urbanisticamente rilevante" solo se comporta il passaggio da una all'altra delle cinque categorie funzionali dell'art. 23-ter, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale), poiché modifica il carico urbanistico e la richiesta di servizi territoriali. È invece "irrilevante" il mutamento interno alla stessa categoria funzionale, in quanto si presume una sostanziale omogeneità del carico urbanistico esistente;
2. **Indifferenza funzionale**: l'impianto introdotto dal D.L. n. 69/2024 (c.d. "Salva Casa"), convertito in Legge n. 105/2024, fonda il cambio d'uso interno alla medesima categoria sul principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni omogenee; pertanto, tale variazione non incide sul fabbisogno di dotazioni territoriali né richiede il reperimento di ulteriori spazi pubblici, come i parcheggi;
3. **Semplificazione nelle zone consolidate**: la finalità del Decreto "Salva Casa", fra l'altro, è quella di agevolare i mutamenti di destinazione d'uso, specialmente nelle zone A, B e C (art. 2 D.M. n. 1444/1968), in quanto contesti già urbanizzati dove l'incremento del carico si presume attenuato o compensato;
4. **Regime degli oneri**: per i cambi d'uso omogenei non è dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, la cui richiesta si tradurrebbe in una duplicazione di costi a fronte di servizi già esistenti. Resta invece dovuto, se previsto dalla legislazione regionale e nei limiti della stessa, il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria, finalizzato a sostenere i servizi necessari alla vita di relazione della zona;

PRESO ATTO che gli stessi principi sono ribaditi nella sentenza del C.G.A. Sicilia N. 531 del 29/07/2026;

CONSIDERATA la specificità delle normative di settore per le attività artigianali e i servizi alla persona (acconciatori, estetisti, ecc.) e attività assimilabili, che ne definiscono requisiti, condizioni e modalità di esercizio;

Si emana la presente

CIRCOLARE

a) Equivalenza delle destinazioni all'interno della medesima categoria funzionale

Le diverse attività e sottocategorie comprese nella stessa categoria funzionale sono considerate equivalenti ai fini dei mutamenti di destinazione d'uso, purché siano compatibili con la disciplina urbanistica e non comportino un incremento del carico urbanistico o una maggiore incidenza contributiva. Di conseguenza, il passaggio tra queste attività non costituisce mutamento di destinazione d'uso e non richiede ulteriori adempimenti.

b) Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e principio di assorbimento

- **Passaggio a categoria meno onerosa:** quando il cambio d'uso (ex art. 23-ter D.P.R. n. 380/2001) avviene da una categoria funzionale più onerosa a una meno onerosa, non vi è incremento del carico urbanistico. In questo caso si applica esclusivamente il tributo minimo forfettario previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 389 del 24/12/2024.

- **Altri passaggi tra categorie diverse:** in tutti gli altri casi di mutamento tra categorie funzionali differenti, continuano ad applicarsi i criteri ordinari stabiliti dalle medesime deliberazioni n. 10/2024 e n. 389/2024.

- **Ripristino della funzione originaria:** qualora l'immobile torni alla sua destinazione originaria (per la quale gli oneri erano già stati interamente versati) o sia destinato a una funzione comunque meno onerosa della prima, non è dovuto alcun nuovo contributo di urbanizzazione, salvo il versamento del tributo minimo forfettario. Ciò per garantire i principi di proporzionalità e il divieto di duplicazione degli oneri, essendo il carico urbanistico già compensato.

c) <u>Disciplina</u> delle attività artigianali e dei servizi alla persona

Le attività artigianali di servizio alla persona (quali acconciatori, barbieri, estetisti, centri estetici, tatuatori e simili) presentano un impatto sul territorio analogo a quello delle attività commerciali o para-commerciali (come le palestre). Pertanto, nel rispetto dei requisiti professionali e igienico-sanitari di settore, tali attività sono ricondotte alla categoria funzionale **"commerciale"**.

I Funzionari tecnici titolari di E.Q. in indirizzo sono onerati di portare a conoscenza il contenuto della presente Circolare a tutti i responsabili ed istruttori dei procedimenti di competenza.

Il Dirigente
Arch. Roberto Termini

ROBERTO TERMINI
Firmato da Roberto Termini
Data: 06/11/2026 18:20:35 CET