

# Cambio destinazione d'uso: serve il permesso a costruire? guida completa

scritto da Nicola Spisso | Aprile 3, 2024

La **trasformazione della destinazione d'uso** di un immobile, come ad esempio da spazi accessori a vani destinati a residenza, rappresenta una procedura articolata che nella maggioranza dei casi richiede l'ottenimento di un **permesso a costruire**, al fine di assicurare che tali modifiche rispettino gli standard di sicurezza, igiene e pianificazione territoriale.

## Cosa dice la legge

Il **Testo Unico dell'Edilizia (DPR n. 380/2001)** gioca un ruolo fondamentale in questo ambito, in particolare l'**articolo 23-ter** stabilisce i **criteri secondo i quali si definisce un mutamento rilevante della destinazione d'uso** di un immobile.

Nel dettaglio, il passaggio da spazi come **cantine, autorimesse o depositi a spazi abitabili** non può essere considerato una mera formalità burocratica.

*La giurisprudenza ha ripetutamente sottolineato come tale operazione incida significativamente sul carico urbanistico e sulla volumetria degli spazi residenziali autorizzati, richiedendo quindi l'ottenimento del permesso di costruire.*

## Cosa dicono sentenze recenti

*Recenti sentenze del TAR in diverse regioni italiane hanno confermato questa interpretazione. Ad esempio, il TAR Lazio con la sentenza n. 3288 del 19 febbraio 2024 ha ribadito la necessità del permesso di costruire per la trasformazione di locali accessori in vani ad uso residenziale, sottolineando l'impatto di tali modifiche sulla volumetria e sulle caratteristiche urbanistiche dell'immobile.*

*Analogamente, il TAR Campania con la sentenza n. 475 del 21 febbraio 2024 ha evidenziato come il cambiamento di destinazione d'uso da locali precedentemente utilizzati per sgombero e deposito ad unità abitative comporti un aggravio del carico urbanistico e*

necessiti pertanto del permesso di costruire, in accordo con le disposizioni dell'art. 23-ter e dell'art. 32 del Testo Unico dell'Edilizia.

In sintesi, la **modifica della destinazione d'uso di parti di un immobile da non residenziali a residenziali** non è un processo da prendere alla leggera. **Richiede** un'attenta valutazione delle normative vigenti e l'ottenimento di tutti i titoli edilizi necessari, in primis il **permesso di costruire**, per garantire la conformità dell'intervento ai piani urbanistici ed agli standard di abitabilità.

Modifica della destinazione d'uso	Normativa di riferimento	Titolo edilizio necessario	Sentenze di riferimento
Da locali accessori ad vani residenziali	Art. 23-ter del DPR n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia)	Permesso di costruire	TAR Lazio, Roma, sent. 19 febbraio 2024, n. 3288; TAR Campania, Salerno, sent. 21 febbraio 2024, n. 475
Da locali non residenziali (garage, magazzini, soffitte) a residenziali	Art. 23-ter del DPR n. 380/2001	Permesso di costruire	TAR Campania, Salerno, sez. I, sent. 14 maggio 2018, n. 742
Mutamento all'interno della stessa categoria funzionale	Art. 23-ter del DPR n. 380/2001; leggi regionali e strumenti urbanistici comunali	Varia a seconda delle disposizioni regionali e comunali	–

## Quali sono i criteri per capire se serve il permesso a costruire?

I criteri per determinare la necessità o meno del permesso a costruire sono principalmente stabiliti dal Testo Unico dell'Edilizia (DPR n. 380/2001) e dalle relative leggi regionali. I criteri chiave includono:

- 1. Tipo di cambiamento nella destinazione d'uso:** Il permesso di costruire è generalmente richiesto quando il cambiamento prevede il passaggio da una categoria funzionale all'altra (es. da commerciale a residenziale, da agricolo a turistico-ricettivo, etc.), come stabilito dall'art. 23-ter del DPR n. 380/2001.
- 2. Impatto sul carico urbanistico:** Qualsiasi cambiamento che incide sull'**indice di edificabilità**, sulla **volumetria**, o sul **numero di unità abitative** può

richiedere un permesso di costruire, in quanto modifica il carico urbanistico dell'immobile.

3. **Realizzazione di opere edilizie:** Se il cambiamento di destinazione d'uso comporta anche l'esecuzione di **opere edilizie (anche non strutturali) che modificano la sagoma o la distribuzione interna dell'immobile**, è necessario il permesso di costruire.
4. **Normative locali e regionali:** Le leggi regionali possono introdurre specifiche disposizioni che influenzano la necessità di un permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso, ampliando o restringendo i casi in cui è richiesto rispetto a quanto previsto dalla normativa nazionale.
5. **Prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali:** Gli strumenti di pianificazione territoriale adottati dai comuni (come piani regolatori, piani di zona, ecc.) possono definire ulteriori condizioni specifiche relative al cambio di destinazione d'uso, influenzando quindi la necessità di ottenere un permesso di costruire.
6. **Salvaguardia del patrimonio storico-artistico:** Per gli immobili soggetti a vincoli di tutela (es. immobili storici, beni paesaggistici, ecc.), il cambio di destinazione d'uso può essere sottoposto a restrizioni particolari e richiedere specifiche autorizzazioni.
7. **Requisiti di abitabilità e sicurezza:** Il cambio di destinazione d'uso che comporta nuovi requisiti in termini di abitabilità, sicurezza, igiene e risparmio energetico può richiedere il permesso di costruire per assicurare che l'immobile sia adeguato alle nuove funzioni.

## Quando possiamo evitare il permesso a costruire?

Esistono diverse situazioni in cui è possibile modificare la destinazione d'uso di un immobile senza necessità di ottenere un permesso di costruire. Questi casi includono:

1. **Cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale:** In certe circostanze, il cambio di destinazione d'uso che non comporta un passaggio tra categorie funzionali diverse (es. da ufficio ad altro tipo di attività commerciale) può non richiedere un permesso di costruire, a meno che non siano previste modifiche strutturali all'immobile.
2. **Interventi di lieve entità:** Alcuni interventi considerati di lieve entità, che **non incidono sulla struttura portante, sulla sagoma o sulle superfici principali dell'edificio e non alterano il carico urbanistico**, possono non richiedere il permesso di costruire. Questi possono includere **piccoli**

**adattamenti interni o modifiche che non influenzano la sicurezza e l'abitabilità dell'edificio.**

3. **Normative regionali specifiche:** Diverse regioni hanno adottato norme **specifiche** che consentono il cambio di destinazione d'uso senza permesso di costruire sotto determinate condizioni, **per incentivare** ad esempio la **rigenerazione urbana** o l'**adattamento funzionale degli immobili** a nuove esigenze.
4. **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività):** In alcuni casi, per il cambio di destinazione d'uso può essere **sufficiente la presentazione di una SCIA**, che permette l'avvio dei lavori immediatamente dopo la segnalazione all'amministrazione comunale, senza attendere un permesso di costruire. Questa procedura è spesso applicabile a **cambi di destinazione d'uso che non comportano opere edilizie o che rientrano in specifici casi previsti dalla legge.**
5. **CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata):** Per alcuni interventi di cambio di destinazione d'uso che implicano **opere edilizie minori**, può essere **sufficiente la presentazione di una CILA**, una **procedura semplificata** che richiede la dichiarazione di un tecnico abilitato sulla conformità dei lavori alle normative vigenti.

Quali documenti sono necessari per presentare un cambio di destinazione d'uso?

La presentazione di una richiesta di permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso di un immobile richiede una serie di documenti, il cui dettaglio può variare a seconda delle specifiche normative regionali e comunali. Tuttavia, esiste un nucleo di documentazione generalmente richiesto:

1. **Domanda di permesso di costruire:** Una lettera formale indirizzata al comune in cui si trova l'immobile, specificando la natura del cambio di destinazione d'uso che si intende realizzare.
2. **Relazione tecnica:** Un documento redatto da un professionista abilitato (architetto, ingegnere o geometra) che descrive il progetto, le modifiche previste, la destinazione d'uso attuale e quella proposta, e come queste rispettino le normative edilizie e urbanistiche vigenti.
3. **Progetto tecnico:** Include disegni tecnici (piante, sezioni, prospetti) che illustrano le modifiche previste. Questi disegni devono essere dettagliati e comprendere le informazioni necessarie per valutare le modifiche strutturali,

distributive e funzionali dell'immobile.

4. **Calcoli strutturali:** Se il cambio di destinazione d'uso comporta modifiche strutturali, è necessario includere una relazione di calcolo strutturale che attesti la sicurezza dell'intervento.
5. **Certificazioni:** Documenti che attestano la conformità dell'immobile e del progetto alle normative vigenti in materia di sicurezza, antisismica, risparmio energetico e accessibilità.
6. **Attestazioni di proprietà:** Documenti che comprovano la proprietà dell'immobile o l'autorizzazione del proprietario a procedere con i lavori (in caso di richiesta presentata da un soggetto diverso dal proprietario).
7. **Pagamento diritti di segreteria:** Ricevute del pagamento delle tariffe applicabili per l'esame della pratica da parte dell'amministrazione comunale.
8. **Eventuali pareri o autorizzazioni:** In alcuni casi, potrebbero essere necessari pareri o autorizzazioni da parte di enti o autorità specifiche, come la Soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici, in caso di immobili vincolati.