

## Cambio di destinazione d'uso: si prova solo con specifico titolo abilitativo edilizio

Non basta il certificato di agibilità per dimostrare la trasformazione dell'immobile da magazzino ad esercizio commerciale

**Mercoledì 6 luglio 2022**

Una recente sentenza della Corte di Cassazione ([n. 19759/2022](#)) analizza il caso di un [cambio di destinazione d'uso](#), precisando quando può ritenersi raggiunta la prova sulla destinazione d'uso del bene, e quali documenti sono necessari per dimostrare in giudizio il mutamento di destinazione da magazzino a locale commerciale.

### Il caso

Il proprietario di un **magazzino posto al piano terra di un immobile condominiale** ha chiamato in causa il Condominio per ottenere il risarcimento del danno subito dal proprio locale le cui **pareti risultavano impregnate di umidità** provenienti da latitanti zone condominiali. La richiesta di risarcimento comprendeva anche il mancato utilizzo dell'immobile, e ai fini del calcolo dell'ammontare del danno, il proprietario prendeva come riferimento il valore locativo dell'immobile come locale commerciale.

### Prova della destinazione d'uso

Un nodo della causa, all'esame della Cassazione, riguardava la **prova della destinazione d'uso dell'immobile**.

La relazione del consulente tecnico di ufficio esperita nel giudizio di primo grado, conteneva infatti la planimetria del locale commerciale, che non era stata tenuta in considerazione dai giudici di merito, i quali avevano riconosciuto il danno nei termini di mancato affitto di un locale magazzino.

Secondo la Suprema Corte, la **planimetria prodotta in atti non è sufficiente a dimostrare il mutamento della destinazione d'uso del bene da magazzino ad esercizio commerciale**.

Sul punto la Cassazione richiama la consolidata giurisprudenza amministrativa, secondo la quale "la destinazione può essere dimostrata solo all'esito dell'esibizione di uno specifico titolo abilitativo edilizio".

### Certificato di agibilità e destinazione d'uso

Per la Suprema Corte, ai fini della prova della destinazione d'uso, non basterebbe neppure il **certificato di agibilità del locale commerciale**, che ha solamente la funzione di attestare le condizioni di sicurezza e salubrità di un immobile, atte a consentire l'utilizzabilità eventuale per usi commerciali, ma che non ha invece la finalità di dare prova dell'attuale destinazione di un immobile.

### Il principio di diritto

Secondo la Corte di Cassazione, ai fini della destinazione d'uso giuridicamente rilevante di un immobile, (e tanto più quando il cambio di destinazione d'uso riguardi categorie non omogenee), "è unicamente quella prevista da atti amministrativi pubblici, di carattere urbanistico o catastale". Bene avrebbe fatto dunque il giudice di merito ad escludere dal calcolo del risarcimento il valore locativo del bene come unità commerciale, e a riconoscere invece il pregiudizio patito, in base alla mera destinazione del locale come deposito/magazzino.