

Cambio di destinazione d'uso: ci vuole il permesso di costruire?

Come specificato nel Testo Unico Edilizia, il cambio di categoria funzionale rappresenta un mutamento urbanisticamente rilevante

di [Redazione tecnica](#) – 20.04.2022

Cosa succede quando si operano delle **trasformazioni edilizie** tali da cambiare totalmente la **destinazione d'uso** di un fabbricato? Semplice: senza **permesso di costruire**, si sta commettendo un **abuso edilizio**.

Cambio di destinazione d'uso e permesso di costruire: la sentenza del TAR

Lo ribadisce ancora una volta il TAR Lazio se. Latina, con la **sentenza n. 331/2022**, inerente il ricorso presentato per l'annullamento di **ordine di demolizione** emesso da un'amministrazione comunale. In particolare, il proprietario dell'edificio aveva trasformato una superficie di oltre 170 mq, destinata a magazzino e autorimessa, in due locali ad uso abitazione.

Ricordiamo che l'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) dispone che, *“salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, 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.*

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito”.

Cambio destinazione d'uso: quando è necessario il permesso di costruire

Di conseguenza, come ha ribadito il TAR nel valutare il caso, le opere non potevano essere realizzate in assenza di titolo edilizio, in quanto il cambio di destinazione d'uso di un immobile, o porzione di unità immobiliare, richiede appunto il preventivo permesso di costruire in due circostanze ben definite:

- cambio destinazione **completato da opere nuove**;
- cambio destinazione **urbanisticamente rilevante**.

Da questo punto di vista, si considera urbanisticamente rilevante ogni forma di utilizzo dell'immobile, o della singola unità immobiliare, **diversa da quella prescritta dalla normativa urbanistica di zona**, che comporti l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una **diversa categoria funzionale**. Questo perché è necessaria la corrispondenza biunivoca tra conformità urbanistica del bene e la sua agibilità.

Il ricorso è stato quindi respinto, confermando l'obbligo di permesso di costruire in caso di cambio di destinazione d'uso di un immobile.

[Documenti Allegati](#)

[Sentenza](#)