

Cambio di destinazione d'uso rilevante: SCIA o permesso di costruire?

Pur prevedendo una modifica degli standard urbanistici, i titoli abilitativi da richiedere in caso di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante possono essere diversi

di [Redazione tecnica](#) – 11.10.2022

Il **cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) necessita sempre del **permesso di costruire**? Dipende dalla tipologia di interventi operati, come spiega il TAR Abruzzo con la **sentenza n. 344/2022**.

Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante: la sentenza del TAR

Il giudizio di primo grado nasce dal ricorso presentato contro un ordine di demolizione disposto da un'Amministrazione comunale per cambio di destinazione d'uso rilevante, effettuato in assenza di titolo abilitativo. Nel dettaglio, il proprietario aveva operato un cambio da categoria A/10 (ufficio) ad A/2 (abitazione), che, secondo il Comune era illegittimo perché in contrasto con le NTA e gli standard urbanistici: *"è consentita inoltre la destinazione d'uso residenziale permanente fino ad un massimo del 25% della superficie territoriale del lotto di ogni intervento unitario e con s.u. di ogni abitazione non inferiore a mq.90 per ogni unità immobiliare"*.

Da qui il ricorso, sull'assunto che si era stato effettuato un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ma senza opere edilizie, motivo per cui la sanzione demolitoria sarebbe stata sproporzionata.

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante: l'art. 23-ter del Testo Unico Edilizia

Sulla questione, il Collegio ha prima di tutto rilevato l'introduzione dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 operata dall'art. 17, comma 1, lett. n), del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, relativo al "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante". 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.

Cambio destinazione d'uso senza opere edilizie: quale titolo è necessario?

Secondo l'orientamento giurisprudenziale più diffuso, anche un mutamento di destinazione d'uso meramente funzionale, ovvero senza la realizzazione di opere edilizie, determina una variazione degli standard urbanistici ed è perciò in grado di incidere sul tessuto urbanistico della zona. Inoltre, sempre secondo consolidata giurisprudenza, la categoria uffici e quella residenziale sono omogenea, e quindi tale modifica, per quanto appena detto, sarebbe possibile in astratto, e ammissibile senza permesso di costruire ma con **mera segnalazione certificata di inizio attività**.

Secondo il giudice, le motivazioni addotte su superficie e lotto minimo non sono sufficienti a legittimare un ordine di demolizione: il cambio di destinazione, infatti, è avvenute senza opere, dunque l'ingiunzione può avere a oggetto solo il ripristino dei luoghi nel senso della **rimozione dei mobili e degli impianti incompatibili con la destinazione di uso originaria**, non ovviamente la demolizione delle mura dell'unità che non ha ricevuto sul piano edilizio alcuna trasformazione non autorizzata.

Il ricorso è stato quindi accolto: il cambio di destinazione d'uso rilevante da una categoria urbanistica a un'altra, benché fatto in maniera illegittima, non va sanzionato con la demolizione, ma con un ripristino dello stato dei luoghi consistente nella rimozione dei mobili che configurano un'abitazione e non un ufficio. Inoltre per un intervento del genere, non essendoci opere edilizie, è sufficiente una **SCIA** piuttosto che un permesso di costruire.