

Bagno nel seminterrato: è un cambio d'uso o un semplice lavoro su una pertinenza?

Consiglio di Stato: quando il lavoro determina un aumento del carico urbanistico è necessario il permesso di costruire

di Paola Mammarella

21.05.2024 - Come si distingue il cambio di destinazione d'uso dalla realizzazione o modifica di una pertinenza dell'edificio principale? Capire bene la differenza è fondamentale per evitare contenziosi e non incorrere in sanzioni.

La differenza è stata spiegata dal Consiglio di Stato con la **sentenza 3645/2024**.

Cambio di destinazione d'uso o pertinenza, il caso

I giudici hanno analizzato il ricorso contro l'ordine di demolire le opere che avrebbero dato luogo ad un cambio di destinazione d'uso da garage a residenza.

Le opere consistono nella realizzazione di un bagno e di una cucina e sono state realizzati nel locale seminterrato di una villetta.

Secondo il Comune, e anche a parere del Tar, si tratta di un cambio di destinazione d'uso che avrebbe richiesto il permesso di costruire.

Il proprietario dell'immobile sostiene che non c'è stato alcun cambio di destinazione d'uso perché il locale seminterrato era e rimane una pertinenza dell'abitazione e la presenza del bagno è compatibile con un utilizzo non residenziale del locale.

Differenza tra cambio di destinazione d'uso e intervento su una pertinenza

I giudici hanno ricordato che il Testo Unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) individua cinque categorie di destinazione urbanistica:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

Se l'immobile resta nella stessa categoria, il cambio d'uso non è significativo perché il carico urbanistico dell'edificio, come modificato dopo i lavori, resta analogo. Non è quindi richiesto alcun permesso.

Se, invece, l'immobile cambia categoria, il cambio di destinazione d'uso genera un mutamento del carico urbanistico e richiede il permesso di costruire.

I giudici hanno analizzato anche le norme locali, in base alle quali i locali interrati o seminterrati della zona possono solo essere destinati a garage, cantine o depositi.

Dal tipo di interventi realizzati, il CdS ha concluso che l'intenzione del proprietario era trasformare il garage in locali ad uso residenziale. Il cambio di destinazione d'uso è stato quindi considerato abusivo, perché realizzato senza prima aver richiesto il permesso di costruire.