

Cambio di destinazione d'uso da portico ad abitazione: serve permesso di costruire

Quando il cambio di destinazione d'uso richiede il permesso di costruire: implicazioni normative e giurisprudenziali per la trasformazione di un portico in abitazione.

di [Mario Petrulli](#) – 16.12.24

Il **cambio di destinazione d'uso** (o mutamento di destinazione d'uso) è una tematica rilevante nel diritto edilizio, soprattutto quando comporta un **mutamento tra categorie funzionali non omogenee**. In particolare, la trasformazione di un portico in abitazione non può essere considerata una semplice variazione priva di rilevanza urbanistica.

Vediamo la regola generale e il recente caso concreto.

Regola generale in materia di mutamento della destinazione d'uso

Come affermato dalla giurisprudenza in più occasioni, *“Il cambio di destinazione d'uso di un preesistente manufatto **non richiede alcun titolo abilitativo nel solo caso in cui si realizzi fra categorie edilizie omogenee**; viceversa, se interviene **tra categorie edilizie funzionalmente autonome** fra quelle previste dall'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 e **non omogenee** integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, soggetta a **permesso di costruire**”*[\[1\]](#).

Ricordiamo che l'art. 23-ter citato, pur consentendo alle Regioni di legiferare[\[2\]](#), prevede le seguenti categorie:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Il mutamento di destinazione d'uso di un portico in abitazione

Come ricordato recentemente dal [TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 2 dicembre 2024, n. 2336](#), il **permesso di costruire** è richiesto per la trasformazione di vani finestre, di terrazzi e di portici. Nel caso specifico, un proprietario aveva presentato una **SCIA** per il cambio di destinazione d'uso[\[3\]](#) della superficie di un portico[\[4\]](#) in abitazione; detta modifica era stata ottenuta mediante la **chiusura del predetto portico**, inglobato all'interno dell'unità immobiliare di proprietà.

I giudici hanno affermato che **la SCIA non costituisce titolo astrattamente idoneo** a supportare la chiusura di un portico, risultando invece necessario, in tali casi, l'ottenimento di un **permesso di costruire**, essendo dinanzi a categorie non omogenee.

In ragione dell'espressa previsione di cui all'art. 23-ter, comma 1 *quinquies*[\[5\]](#), del Testo Unico Edilizia, il cambio di destinazione d'uso può ottenersi **tramite SCIA soltanto lì dove si sostanzia in opere ascrivibili e categorie edilizie omogenee**[\[6\]](#), necessitando il permesso di costruire negli altri casi. In particolare, il permesso di costruire è richiesto per la trasformazione di vani finestre, di terrazzi e, come nell'odierna vicenda, di portici; in tal senso è stato affermato che *“È pacifico che il mutamento di destinazione di un volume o superficie non residenziale in superficie e/o volumetria abitabile, integrando gli estremi del mutamento d'uso tra categorie funzionali ontologicamente diverse, che, perciò solo, creano un **aggravio del carico urbanistico di zona**, necessitano del permesso di costruire, ex artt. 23-ter e 32 del d.P.R. 380/2001”*[\[7\]](#).

E proprio con riferimento a fattispecie analoghe a quella oggetto della sentenza in commento, nelle quali il cambio di destinazione d'uso aveva riguardato la trasformazione di un portico, il Consiglio di Stato ha precisato che *“I locali accessori e le unità a uso residenziale appartengono a categorie edilizie non omogenee, con la conseguente necessità del rilascio di un permesso di costruire affinché i primi possano essere utilizzati per finalità residenziale. Ciò in quanto una tale modifica incide sul carico urbanistico e quindi sul calcolo degli standard urbanistici, che devono essere conseguentemente adeguati alla maggiore pressione*

antropica che si determina in conseguenza della maggiore superficie residenziale e dell'incremento dei volumi utilizzabili a fini abitativi" [8].

Similmente all'ipotesi analizzata nella sentenza in commento, ricordiamo che, secondo la giurisprudenza, **anche la trasformazione di un mero deposito o magazzino in una vera e propria abitazione**, mediante l'installazione di **impianti ed arredi**, aggrava il carico urbanistico già valutato ed assentito dall'ente locale in sede di rilascio del titolo edilizio originario, con conseguente **necessità del preventivo rilascio di un permesso di costruire** [9].

Ovviamente, una volta assodata la necessità del permesso di costruire, **in sua assenza le opere devono ritenersi abusive e destinatarie dell'ordinanza di demolizione e ripristino** (come avvenuto nel caso specifico).

In collaborazione con studiolegalepetrulli.it

Note

[1] TAR Campania, Salerno, sez. III, sent. 25 settembre 2024, n. 1715; sent. 17 ottobre 2023, n. 2328.

[2] In Lombardia, la LR n. 12/2005 prevede:

- che i mutamenti di destinazione d'uso compatibili e senza opere sono subordinati solo ad una comunicazione da parte dell'interessato (art 52, comma 2);
- che serve il permesso di costruire per le modifiche della destinazione d'uso, con o senza opere, finalizzati alla realizzazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali (art. 52, comma 3-bis) ovvero dalla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo (art. 52, comma 3-ter);
- che i sottotetti recuperati a fini abitativi non possono subire modifiche alla destinazione d'uso nei dieci anni successivi all'ottenimento dell'agibilità (art. 64, comma 10);
- che nel caso di costituzione del diritto di superficie su aree di proprietà comunale, non è possibile la successiva modifica della destinazione d'uso (art. 68, comma 3).

In Toscana, la L.R. n. 64/2014 prevede:

- sette categorie funzionali, ossia: residenziale; industriale e artigianale; commerciale al dettaglio; turistico-ricettiva; direzionale e di servizio; commerciale all'ingrosso e depositi; agricola e funzioni connessi ai sensi di legge (art. 99);
- che serve il permesso di costruire (art. 134, comma 1, lett. e-bis), ovvero la SCIA alternativa al permesso di costruire (art. 134, comma 2-bis) per i mutamenti da una categoria all'altra se ricadenti nella zona "A";
- che è considerata attività edilizia libera il mutamento all'interno della stessa categoria in assenza di opere edilizie (art. 136, comma 1, lett. b-bis).

In Liguria, la L.R. n. 16/2008:

- richiede la SCIA per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere all'interno della medesima categoria (art. 13-bis);
- accanto alle cinque categorie previste dal legislatore nazionale, aggiunge "*autorimesse e rimessaggi*" e "*servizi*".

[3] L'espressione "*cambio di destinazione d'uso*" viene utilizzata da un punto di vista urbanistico e catastale per indicare una modifica delle finalità di utilizzo di un'unità immobiliare o di una parte di essa, tale da comportare un suo diverso impiego.

[4] "*Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio*": definizione regolamento edilizio tipo.

[5] *Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:*

- a) *nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;*
- b) *nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a).*

[6] TAR Campania, Napoli, sez. VII, sent. 3 novembre 2021, n. 6938; in termini: Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 15 maggio 2017, n. 2295; TRGA Trento, sent. 4 marzo 2022, n. 53; TAR Marche, sez. I, sent. 20 luglio 2020, n. 467; TAR Sicilia, Catania, sez. IV, sent. 12 luglio 2017, n. 1773; ad esempio, la SCIA è stata ritenuta idonea nell'ipotesi in cui, in zona agricola, si trasformi un locale originariamente adibito a concimaia/deposito attrezzi in stalla (TAR Valle d'Aosta, sent. 25 marzo 2019, n. 14) e nel caso di trasformazione di un albergo in residenza turistica alberghiera (TAR Marche, sez. I, sent. 20 luglio 2020, n. 467).

[7] TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 16 gennaio 2020, n. 848; Napoli, sez. VII, sent. 18 agosto 2022, n. 5444; TAR Lazio, Roma, sez. I, sent. 4 aprile 2012, n. 3101; sez. II, sent. 26 luglio 2018, n. 8452; sent. 30 agosto 2018, n. 9074; sent. 4 aprile 2017, n. 4225; sez. I, sent. 14 maggio 2018, n. 742; TAR Liguria, sez. I, sent. 26 luglio 2017, n. 682; TAR Puglia, Bari, sez. III, sent. 9 marzo 2022, n. 356.

- [8] Consiglio di Stato, sez. IV, sent. n. 6572/2023; nello stesso senso, sez. VI n. 2913/2023; TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 13 maggio 2021, n. 1185.
- [9] TAR Piemonte, sez. II, sent. 27 febbraio 2024, n. 199, secondo cui *“In generale, il mutamento di destinazione d’uso di un immobile deve considerarsi urbanisticamente rilevante e, come tale, soggetto di per sé all’ottenimento di un titolo edilizio abilitativo, con l’ovvia conseguenza che il mutamento non autorizzato della destinazione d’uso che alteri il carico urbanistico integra una situazione di illiceità a vario titolo, che deve essere rilevata dall’Amministrazione nell’esercizio del suo potere di vigilanza (Cons. Stato, IV, 13.7.2022, n. 5907)”*.

Leggi anche

Cambio destinazione d’uso da negozio ad appartamento: le regole del Salva-Casa [Clicca](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*