

Cambio destinazione d'uso da cantina a residenziale con opere: quando serve il permesso di costruire

Il cambio destinazione d'uso da cantina a residenziale con opere, prima del Salva Casa, si configurava come intervento di ristrutturazione edilizia assentibile solo con permesso di costruire e, in sua assenza passibile di demolizione, mentre oggi, in caso di mutamento con opere 'minori' e sempre fermo restando le regole locali, è possibile procedere con una semplice SCIA.

di [Matteo Peppucci](#) – 29.10.2024

Le regole dei cambi di destinazione d'uso sono cambiate non poco col [Decreto Salva Casa](#) (69/2024, convertito in legge 105/2024), che ha semplificato in maniera notevole le procedure per questo tipo di operazioni, davvero all'ordine del giorno nel nostro Paese.

Va in ogni caso ribadito che, sebbene il Salva Casa possa consentire, in alcuni casi, il cambio di destinazione d'uso con opere anche tra categorie non omogenee con la SCIA, bisogna sempre considerare due aspetti:

- il **tipo di opere** che consentono di cambiare la destinazione d'uso;
- le **eventuali regole locali** (Regolamento comunale).

Ciò premesso, è senz'altro da evidenziare che, se prima del DL 69/2024 i cambi d'uso urbanisticamente rilevanti (tra stesse categorie con opere, tra categorie diverse anche senza opere) necessitavano del permesso di costruire, oggi si può - sempre considerando la possibilità da parte dei comuni di stringere le maglie, e sempre tenendo presente il tipo di lavoro edilizio - [procedere anche con la SCIA](#), con un evidente 'risparmio' a livello di adempimenti burocratici.

E' però importante sottolineare che le regole del Salva Casa si applicano a partire dall'entrata in vigore della legge di conversione (30 luglio 2024), mentre per i casi precedenti bisogna rifarsi al Testo Unico Edilizia vigente 'ratione temporis', come successo, per porre all'attenzione del lettore un esempio interessante, nella sentenza 6356/2024 del 15 luglio del Consiglio di Stato, che si occupa del cambio di destinazione d'uso da cantina ad ambiente residenziale.

Da cantina a residenziale: le regole sul cambio destinazione d'uso 'prima' del Salva Casa

Il caso riguarda l'intervenuto “cambio di destinazione d’uso da vano cantina a vano abitativo di un locale al piano terra di circa mq 18,00 composto da un bagno con angolo cottura, privo di fornitura a gas”.

Secondo la ricorrente, tra l'altro, non è dimostrato il cambio di destinazione d’uso da cantina a residenziale, atteso che la realizzazione delle opere effettuate all’interno del locale non depone indubitabilmente per l’intervenuto, asserito, mutamento, posto che l’angolo cottura in realtà si compendia in un mobile facilmente asportabile, che peraltro non è neppure in funzione, come gli stessi agenti della Polizia municipale hanno potuto constatare nel corso del sopralluogo, specificando nel relativo verbale che detto angolo cottura non si presentava collegato all’impianto del gas. Pertanto, la realizzazione del bagno non era idonea, da sola, a giustificare l’intervenuto cambio di destinazione d’uso con opere.

Palazzo Spada osserva che, in materia di rilevanza del mutamento di destinazione d’uso, con la realizzazione di opere o senza, ai fini dell’irrogazione della sanzione demolitoria, con riferimento alla normativa vigente all’epoca dei fatti qui di interesse, in linea generale, il **mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato ha per effetto il passaggio da una categoria funzionalmente autonoma dal punto di vista urbanistico ad un'altra e si traduce in un differente carico urbanistico**, con la precisazione che lo stesso a volte avviene senza la realizzazione di opere a seguito del mero mutamento d'uso dell'immobile, altre volte si caratterizza per la realizzazione di quelle opere in assenza delle quali l'immobile non può soddisfare quella diversa funzionalità che comporta il passaggio da una categoria funzionalmente autonoma dal punto di vista urbanistico ad un'altra.

Quindi, 'prima del Salva Casa', il presupposto del mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante ai fini dell'eventuale adozione della sanzione demolitoria è che **l'uso diverso, anche senza opere a ciò preordinate, comporti un maggior peso urbanistico effettivamente incidente sul tessuto urbano**.

Da ciò può dunque affermarsi che l'individuazione di elementi sintomatici si rende necessaria a stabilire se in concreto cambio c'è stato o meno ed essi **vanno individuati caso per caso**, a partire proprio da quelle dotazioni che, a maggior ragione ove consistite non in elementi di arredo ma in fattori strutturali, tradizionalmente connotano un determinato utilizzo del bene, in quanto necessarie allo scopo.

Quand'anche, dunque, **in singoli casi la realizzazione del servizio igienico o di un mero vano wc potrebbe anche non assumere rilevanza ex se**, come nel caso in cui il manufatto sia "pertinenziale" (ma tale qualificazione non emerge dagli atti nel caso qui in esame), lo stesso non si può affermare laddove, oltre a tale circostanza "logistica", **allo stesso si aggiungano altre dotazioni strutturali tipicamente riconducibili all'uso abitativo**, quali la **presenza di una cucina, anche se questa sia costituita da un "mobile" facilmente rimovibile** e, al momento del sopralluogo, non allacciato all'impianto di distribuzione del gas (il che non dimostra che detto "mobile cucina" potesse essere comunque funzionante e svolgere il proprio ruolo funzionale all'abitabilità del locale).



Da cantina a cucina residenziale: 'prima' non si scappava dal permesso di costruire

Nel caso di specie, quindi, emergono **evidenti indici rivelatori del mutamento di destinazione d'uso** del locale in questione - tra l'altro di ampiezza non trascurabile perché misurato in circa 18 mq - **con opere, senza previa richiesta e rilascio del titolo abilitativo** (che avrebbe dovuto essere il permesso di costruire, per quanto si è sopra normativamente ricostruito) **da "cantina" a "residenziale"**.

In definitiva, trattandosi di un intervento riconducibile ad una ristrutturazione edilizia, esso (per quanto non abbia comportato un mutamento di sagoma esterna) ha **determinato un mutamento di destinazione d'uso, da "cantina" a "residenziale"** e quindi un aumento del carico insediativo, essendo il fabbricato preesistente di tipo rurale. Un simile intervento, quindi, avrebbe dovuto essere assentito con autonomo titolo edilizio.

Come richiedere il cambio di destinazione d'uso senza incorrere in sanzioni

Il cambio di destinazione d'uso di un immobile implica un processo rigoroso e regolato da normative specifiche, essenziale per evitare sanzioni per abusi edilizi. Recentemente, una sentenza del TAR Lazio ha evidenziato l'importanza di tali normative nel garantire la legalità e la sicurezza degli interventi edilizi.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Cambio destinazione d'uso: la rivoluzione del Salva Casa

Il DL 69/2024, con le disposizioni dell'art.1 comma 1 numero 1 lett.c), ha 'ritoccato' l'articolo 23-ter del Testo Unico Edilizia, che disciplina il **mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante**.

Dallo scorso 30 luglio, quindi:

- è sempre consentito il **cambio di destinazione d'uso** di una singola unità immobiliare all'interno della stessa **categoria funzionale**, anche se accompagnato da **interventi edilizi**, purché si rispettino le normative di settore e siano osservate le eventuali condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali;
- il cambio di destinazione d'uso tra **categorie funzionali diverse** (escluse quelle rurali) è **sempre permesso** per unità immobiliari situate in immobili localizzati nelle zone A), B) e C) previste dall'art. 2 del D.M. 1444/1968, **anche se comporta opere edilizie**;
- il **mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali differenti è sempre possibile**, con la possibilità per i comuni di imporre condizioni specifiche tramite gli strumenti urbanistici, comprese quelle che adeguino l'uso dell'unità immobiliare alla destinazione prevalente delle altre unità presenti nello stesso immobile.

Da cantina a residenziale con la SCIA? A determinate condizioni, col Salva Casa si può fare

Con il DL Salva Casa oggi è quindi teoricamente possibile - ferma restando la possibilità, per i comuni, di fissare specifiche condizioni - effettuare un **cambio d'uso da cantina a residenziale, anche con opere, assentibile con SCIA**, qualora **non si debbano effettuare opere che richiedono il permesso di costruire**.

Non è, evidentemente, il caso di specie, che ha comportato l'effettuazione di opere per le quali era necessario il permesso di costruire, che resta quindi 'obbligatorio' anche oggi.

Diventa quindi fondamentale 'sapere prima' che tipo di titolo edilizio serva per effettuare il cambiamento di destinazione d'uso, cioè se le opere edilizie che si andranno a effettuare comportano la necessità di richiedere il permesso di costruire o possano essere effettuate con una semplice CILA. Perché fa la differenza sul tipo di 'burocrazia' che si dovrà andare ad affrontare.

Infatti, secondo le disposizioni del DL 69/2024, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

- a) nelle ipotesi di cui comma 1, primo periodo (cioè all'interno della stessa categoria funzionale), alla **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** di cui all'art. 19 della L. 241/1990;
- b) **nei restanti casi, al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso**, fermo restando che, per i **mutamenti accompagnati dalla esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis** (ossia gli **interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata-CILA**), si procede ai sensi della lettera a), quindi tramite **SCIA**.

In definitiva: se il cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale è **senza opere edilizie oppure con opere assentibili con CILA**, si potrà **procedere con la SCIA**, mentre i caso di lavori 'pesanti' bisognerà comunque richiedere il permesso di costruire.



SPECIALE SALVA CASA

**Il Documento uscito in GU,
il Testo Unico Coordinato,
gli Approfondimenti e
i Commenti degli Esperti**

Leggi anche

[Da deposito a sottotetto abitabile: cambio destinazione d'uso con permesso di costruire o SCIA?](#)

[È previsto il silenzio-assenso nel cambio di destinazione d'uso?](#)

[Cambio destinazione d'uso da magazzino ad appartamento: quando basta la SCIA](#)

[Come richiedere il cambio di destinazione d'uso senza incorrere in sanzioni](#)

[Cambio destinazione d'uso con opere da magazzino a cucina: permesso di costruire o SCIA?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*