

Cambio destinazione d'uso da cantina ad abitazione: quando serve il permesso di costruire

Per realizzare un cambio di destinazione d'uso con opere da cantina/magazzino ad appartamento (residenziale), prima del Decreto Salva Casa era sempre necessario il permesso di costruire, mentre col Decreto Salva Casa può bastare la SCIA se le opere sono assentibili con CILA e il regolamento comunale non prevede regole più restrittive al riguardo

di [Matteo Peppucci](#) – 04.12.2024

I **mutamenti d'uso rilevanti** ex art.23-ter del dpr 380/2001 hanno subito notevoli cambiamenti con l'avvento del [Decreto Salva Casa](#), visto che adesso sono sempre consentiti, anche con opere tra categorie funzionali diverse, e a determinate condizioni possono essere realizzati con semplice SCIA.

Mentre, quindi, prima del DL 69/2024 (convertito in legge 105/2024) i cambi d'uso con opere all'interno della stessa categoria funzionale e di qualsiasi tipo (cioè senza o con opere) tra categorie funzionali diverse (es. da produttivo a residenziale) necessitavano del permesso di costruire, oggi si può [procedere anche con una semplice SCIA](#) a determinate condizioni, in primis che i lavori (cioè le opere) siano assentibili con semplice CILA.

La domanda che sorge dalla lettura della sentenza 17871/2024 del Tar Salerno è quindi: **è possibile passare da cantina ad abitazione, con opere, presentando una semplice SCIA? O serve comunque, anche oggi, in vigore del Decreto Salva Casa, il permesso di costruire?**



Cambio destinazione d'uso da cantina ad abitazione con la CILA?

Il ricorrente - per un caso, meglio ricordarlo, che va decifrato con le regole del Testo Unico Edilizia vigente 'ratione temporis' - ha lamentato che il **mutamento di destinazione sarebbe irrilevante sul piano del carico urbanistico** per l'unicità dell'immobile e per la sua pertinenza a quello sito al piano terzo, sempre di sua proprietà, per cui **le opere al più sarebbero riconducibili agli interventi per i quali è possibile presentare la CILA** ai sensi dell'art. 6-bis D.P.R. n. 380/2001 o a quelli pertinenziali ex art. 3, lett. e), passibili in caso di violazione alla sola sanzione pecuniaria.

Inoltre, l'accorpamento dei locali sarebbe legittimo, in quanto effettuato solamente attraverso la **demolizione di un tramezzo interno**, integrante quindi un intervento di edilizia libera ex art. 6, comma 2,

lett. a) T.U. Edilizia trattandosi in tesi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del T.U. Edilizia; al massimo, secondo parte ricorrente, l'intervento potrebbe qualificarsi come **"restauro e risanamento conservativo"** ex art. 3, lett. c) D.P.R. n. 380/01, **non necessitante del permesso di costruire**.

Se così fosse, quindi, il cambio di destinazione d'uso, oggi, si potrebbe effettuare con la SCIA, ma per il TAR queste opere necessitavano del permesso di costruire.

Se c'è incremento del carico urbanistico serve il permesso di costruire

Secondo il TAR, il mutamento di destinazione d'uso in parola è sicuramente rilevante, in quanto ha comportato **incremento di carico urbanistico**, in ragione della **trasformazione dei locali accessori di cantina e garage in vani residenziali abitabili**, avvenuta senza il necessario titolo edilizio.

Proprio l'**aumento di carico urbanistico** impedisce la riconducibilità all'ambito di operatività della CILA ex art. 6-bis T.U. Edilizia o all'ambito degli interventi pertinenziali esonerati dall'autorizzazione edilizia; in fattispecie analoghe, la giurisprudenza ha infatti affermato che **"La trasformazione di un garage o di una soffitta in un locale abitabile si configura come un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire e non può essere ritenuta urbanisticamente irrilevante"** (Cons. Stato, Sez. VII, 02/11/2023, n. 9416).

Bisogna poi effettuare una valutazione complessiva degli interventi realizzati, non potendo parte ricorrente valutarli in modo atomistico e singolarmente, al fine di sostenerne la riconducibilità nell'edilizia libera; sul punto va condiviso l'orientamento secondo cui **"A fronte dell'abusività complessiva di un intervento, non costituisce condizione ostativa all'ordine di demolizione il fatto che alcuni degli interventi, qualora fossero singolarmente considerati e decontestualizzati, avrebbero potuto essere assentiti con SCIA o realizzati con attività di edilizia libera"**.

Per i giudici di legittimità, non 'regge' neanche la tesi dell'intervento rientrante nel restauro e risanamento conservativo.

In definitiva, **"Il mutamento di destinazione d'uso consentito in caso di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d.P.R. n. 380 del 2001, postula sempre il requisito della compatibilità con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio; tale compatibilità pertanto è da ritenere esclusa nel caso di trasformazione di vani accessori in vani abitabili in un edificio residenziale, per la quale rimane necessario il rilascio di un apposito permesso di costruire"**.

Quindi: siccome la trasformazione di un garage/cantina o di una soffitta in locale abitabile comporta un aggravio del carico urbanistico, serve il permesso di costruire, in assenza del quale scatta l'abuso e la conseguente demolizione.

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 rilevante: cos'è cambiato col Salva Casa?

Il comma 1 numero 1 lett. c) dell'art.1 del DL 69/2024 ha integrato l'articolo 23-ter del TUE, che disciplina il **mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante**, stabilendo tra l'altro che:

- 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.

Cambio di destinazione d'uso con la SCIA: le condizioni

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

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, 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**.

Quindi, per quel che riguarda il caso di specie, siamo davvero al limite: il TAR, però, ha disposto che per quel tipo opere - proprio perché modificano l'assetto - fosse necessario il permesso di costruire. E ciò varrebbe anche se fossimo nel perimetro regolamentare del Salva Casa.

Se però si riuscisse a dimostrare che per quel tipo di opere, nel loro complesso, è sufficiente una CILA, allora il mutamento - oggi - potrebbe effettuarsi con semplice SCIA.



SPECIALE SALVA CASA

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

Leggi anche

[Cambio destinazione d'uso da abitazione a ristorante con opere: prima e dopo il Salva Casa](#)

[Sottotetto abitabile con cambio destinazione d'uso: servono prove certe per demolire](#)

[Cambio destinazione d'uso da residenza ad affittacamere con opere: serve il permesso di costruire](#)

[Cambio destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale con opere: quando basta la SCIA](#)

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