

Cambio destinazione d'uso da residenziale a magazzino: col Decreto Salva Casa basta la SCIA

Il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, tra categorie non omogenee, da residenziale (abitazione) a non residenziale (magazzino), eseguito senza opere edilizie, oggi è realizzabile con una semplice SCIA grazie alle nuove misure introdotte dal Decreto Salva Casa.

di [Matteo Peppucci](#) – 12.12.2024

Le regole sui cambi di destinazione d'uso, anche urbanisticamente rilevanti, normati dall'art.23-ter del Testo Unico Edilizia, **sono cambiate profondamente con l'entrata in vigore del [Decreto Salva Casa](#)**, che ha semplificato non poco le procedure per effettuare questo tipo di operazioni in particolare quando non ci siano 'di mezzo' opere edilizie o quando le stesse siano assentibili con CILA.

Se, infatti, prima del DL 69/2024 (convertito in legge 105/2024) 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 notevole 'risparmio' a livello di adempimenti burocratici.



Cambio destinazione d'uso da residenziale a non residenziale senza opere: prima del Salva Casa serviva il permesso di costruire

La sentenza 21653/2024 del Tar Lazio, che si riferisce a fatti avvenuti prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa e quindi da trattare con le regole vigenti 'ratone temporis', è interessante perché ci permette di ricordare i cambiamenti tra 'ieri' e 'oggi' in materia di cambi di destinazione d'uso.

Nel caso specifico, è stata ordinata la rimozione o la demolizione di opere abusive in un immobile, consistenti nel cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale.

Il ricorso viene respinto in quanto viene in rilievo una **modifica di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale**, con conseguente **incidenza sugli standard e sul carico urbanistico**, ascrivibile alla categoria della **ristrutturazione edilizia**.

La natura degli abusi contestati, attraverso i quali è stato determinato un **incremento della superficie utile residenziale**, conducono a disattendere l'affermazione di parte ricorrente secondo cui non vi sarebbe alcuna alterazione della destinazione dell'immobile dell'aspetto e delle relative caratteristiche, e non vi sarebbe alcuna necessità della previa acquisizione di un titolo.

Va, invece, in senso contrario, affermato che in materia edilizia, il **mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali ontologicamente diverse, anche senza opere edilizie, ove realizzato senza permesso di costruire, è sanzionabile con la misura ripristinatoria**, in quanto viene a configurarsi un'opera nuova - e non di manutenzione straordinaria come qualificata dall' art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 - che costituisce un abuso rilevante e giustifica in quanto tale l'irrogazione della sanzione demolitoria o di rimessione in pristino ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, comportando il **mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali ontologicamente diverse un aggravio del carico urbanistico, anche se realizzato senza opere edilizie**, necessitante del permesso di costruire ex art. 10, comma 1, lett. c), D.P.R. n. 380/2001 che è perciò suscettibile di misure ripristinatorie.

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!](#)

La rivoluzione del Decreto Salva Casa: tutte le novità per i cambi destinazione d'uso

Nel nostro caso, quindi, l'ordinanza di demolizione è legittima perché le regole del Testo Unico edilizia vigenti all'epoca prevedevano l'obbligo di richiedere il permesso di costruire per un cambio di destinazione d'uso tra categorie non omogenee (come, appunto, da residenziale a non residenziale) anche senza opere.

Ma oggi come funziona?

Il comma 1 numero 1 lett.c) dell'art.1 del DL 69/2024 (Salva Casa) ha integrato l'articolo 23-ter del TUE, che disciplina il **mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante**, mediante la modifica del comma 1 e l'inserimento dei commi da 1-bis a 1-quinquies.

Oggi, 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 abitazione a magazzino senza opere: oggi si fa con la SCIA

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 abitazione a magazzino, senza opere, assentibile con una semplice SCIA**, qualora non si debbano effettuare opere che richiedono il permesso di costruire.

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, 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**.



Leggi anche

[Cambio destinazione d'uso da cantina ad abitazione: quando serve il permesso di costruire](#)

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

[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](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*