

Cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale: quando serve il permesso

La modifica di locali che, da deposito pertinenziale, vengono trasformati in attività commerciale, con realizzazione di un vano cucina e di uffici, richiede il permesso di costruire o al massimo la SCIA alternativa al permesso. Infatti il DL Salva Casa, tenuto conto delle disposizioni dei regolamenti locali, consente il cambio d'uso rilevante con SCIA solo se le opere contestuali al mutamento d'uso sono assentibili con CILA o in edilizia libera.

di [Matteo Peppucci](#) – 09.07.2025

E' possibile effettuare un **cambio di destinazione d'uso da deposito/magazzino ad attività commerciale**, con opere edilizie, **evitando di dover presentare il permesso di costruire** e [cavandosela con una semplice SCIA?](#)

La risposta, in tempi di Salva Casa, è: dipende. Da cosa? Beh: **dal tipo di opere e dalle modifiche urbanistiche che il cambio d'uso comporta.**

Sul tema si è espresso di recente il TAR Campania, che con sentenza n. 4799/2025 ha respinto il ricorso contro un'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi relativa a un immobile oggetto di trasformazione da deposito ad attività commerciale.

La decisione chiarisce che **quando un cambio di destinazione d'uso comporta una modifica urbanisticamente rilevante**, non è sufficiente una semplice CILA (o una SCIA ordinaria) ma è necessario il permesso di costruire o la SCIA alternativa.

Il caso evidenzia l'importanza di una corretta qualificazione giuridica degli interventi edilizi e le conseguenze dell'abusivismo edilizio.

Il caso: da deposito ad attività commerciale

La controversia riguarda un'unità immobiliare ad uso deposito, oggetto di una CILA per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'intervento, inizialmente dichiarato come finalizzato al "*miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'intero deposito*" con realizzazione di un servizio igienico, ha comportato in realtà una **trasformazione ben più ampia.**

L'accertamento comunale ha rivelato che i lavori avevano determinato la **modifica di locali** che, da deposito pertinenziale, erano stati **trasformati in attività commerciale, con realizzazione di un vano cucina e di uffici.**

La relazione tecnica comunale ha evidenziato la presenza di **ambienti dotati di impianti elettrici, di illuminazione, antenna TV, impianti termici** e persino di una cucina in muratura con cappa di aspirazione, elementi incompatibili con la destinazione originaria di deposito.

La qualificazione giuridica: ristrutturazione edilizia "pesante"

Il TAR ha qualificato l'intervento come "**ristrutturazione edilizia pesante**" ai sensi dell'[art. 10 del D.P.R. 380/2001](#), in quanto consistente in una modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante. La trasformazione da deposito ad attività commerciale non può essere considerata una semplice manutenzione straordinaria, poiché comporta un mutamento della destinazione d'uso con rilevanza urbanistica.

La definizione di "manutenzione straordinaria" dell'[art. 3, comma 1, lett. b\) del D.P.R. 380/2001](#) esclude espressamente gli interventi che comportano "*mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico*".

Nel caso di specie, la planimetria di fine lavori dimostrava chiaramente la **modifica di alcuni locali da deposito ad uffici**, configurando una differente destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

Perché non basta la SCIA: i presupposti normativi

Il TAR ha chiarito che la **CILA presentata non poteva autorizzare il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante**, che necessitava invece di SCIA alternativa al permesso di costruire o di vero e proprio permesso di costruire.

La distinzione è fondamentale: mentre la CILA è idonea per interventi di manutenzione che non alterano la destinazione d'uso, i cambi di destinazione urbanisticamente rilevanti richiedono titoli abilitativi più stringenti.

L'art. 10 del D.P.R. 380/2001 sottopone a permesso di costruire gli "*interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso*".

Le conseguenze sanzionatorie

L'assenza del titolo abilitativo idoneo ha comportato l'applicazione dell'[art. 33 del D.P.R. 380/2001](#), che prevede l'**ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi per gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati senza permesso di costruire**.

La sanzione è più grave rispetto alla semplice pena pecuniaria prevista dall'[art. 37](#) per le violazioni relative a interventi di minore entità.

Il TAR ha respinto la tesi delle ricorrenti secondo cui l'intervento sarebbe stato sanzionabile solo ex art. 37, chiarendo che la natura dell'intervento (ristrutturazione edilizia pesante) impone l'applicazione dell'art. 33 con conseguente obbligo di ripristino.

Cambi d'uso rilevanti con la SCIA: cos'è cambiato col Salva Casa?

C'è sicuramente da evidenziare che l'entrata in vigore del **Decreto Salva Casa** (DL 69/2024, convertito in legge 105/2024), ha modificato in maniera 'sostanziosa' la disciplina dei **mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti**, di cui all'[art. 23-ter del DPR 380/2001](#).

Oggi, infatti, i cambi d'uso **sono sempre ammessi**, anche **tra diverse categorie funzionali** (ad esempio, da magazzino ad uffici commerciali, come nel caso di specie) e **anche quando comportano opere edilizie**, purché siano rispettate alcune condizioni. In particolare, **è possibile utilizzare la SCIA** in luogo del permesso di costruire **se gli interventi edilizi previsti sono realizzabili con semplice CILA**.

In pratica, prima del Salva Casa, qualsiasi mutamento d'uso con opere tra categorie funzionali differenti richiedeva il **permesso di costruire**, indipendentemente dalla portata dell'intervento.

La norma, oggi, prevede che:

- **cambio d'uso all'interno della stessa categoria funzionale** (es. da ufficio a negozio): sempre consentito, anche con lavori, se si rispettano le normative di settore e gli eventuali vincoli del piano urbanistico comunale;
- **cambio tra categorie diverse** (es. **da magazzino a residenziale**): permesso per unità immobiliari situate nelle zone A, B e C del DM 1444/1968, **anche con opere**;
- i Comuni possono comunque imporre **condizioni specifiche**, ad esempio per mantenere l'equilibrio funzionale dell'edificio, in base alla destinazione prevalente delle altre unità.

In definitiva, grazie al DL 69/2024 oggi è possibile effettuare un cambio d'uso **con opere** (es. da deposito a locale commerciali) **presentando una semplice SCIA**, purché **non siano necessari interventi che richiedono il permesso di costruire**.

Quindi:

- se i lavori sono **assentibili con CILA**, quindi non impattano su struttura o volumetria, **basta la SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
- negli altri casi, si applica il titolo edilizio **previsto per le opere da eseguire**: se si va oltre la CILA, si torna al permesso di costruire.

Nel caso di specie, c'è un evidente aumento del carico urbanistico con opere - come realizzazione di un vano cucina e di uffici, muniti di impianti elettrici, termici e di illuminazione - che richiedevano il permesso di costruire, motivo per il quale anche in vigenza di Salva Casa, non si poteva prescindere dalla richiesta del titolo abilitativo pieno.

Leggi anche

[Cambio destinazione d'uso da commerciale a residenziale: oggi si fa con la SCIA!](#)

[Cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione: le regole](#)

[Cambio destinazione d'uso da deposito ad abitazione: quale titolo abilitativo serve](#)

[Cambio destinazione d'uso da residenziale a magazzino: col Decreto Salva Casa basta la SCIA](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*