

Da lavatoio ad abitazione con opere: il cambio destinazione d'uso è rilevante

Per effettuare un cambio di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali prima del Salva Casa serviva sempre il permesso di costruire, mentre dal 30 maggio 2024 è possibile procedere con la SCIA quando gli interventi sono assentibili con CILA o SCIA, mentre serve comunque il permesso di costruire per i mutamenti d'uso con opere rilevanti.

di [Matteo Peppucci](#) – 18.03.2025

Il Decreto Salva Casa ha effettivamente [liberalizzato i cambi di destinazione d'uso](#) incidendo pesantemente sull'[art.23-ter del dpr 380/2001](#) e consentendo, in certi casi, di **passare da una categoria funzionale ad un'altra con una semplice SCIA** ma bisogna stare molto attenti quando si effettuano dei mutamenti d'uso rilevanti, perché **anche oggi, in presenza di opere, è necessario il permesso di costruire**.

Il cambio d'uso del contendere

Nel caso della sentenza 2168/2025 del 17 marzo del Consiglio di Stato, siamo di fronte al ricorso contro un ordinanza di demolizione - comunque emessa nel 2011, e quindi molto tempo prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa - avente ad oggetto un **intervento di ristrutturazione edilizia** abusivo ivi realizzato, consistente nel **cambio di destinazione d'uso di un locale lavatoio** di mq.30 x 2,40 h in **abitazione con w.c.**, nella tamponatura di uno stenditoio coperto di mq.10 con infissi in p.v.c., in una tettoia di m. 4 x 2 x 2,70 x 2,80 h.

Le esigenze abitative

In primis, secondo i ricorrenti, l'amministrazione non avrebbe tenuto conto che questo tipo di intervento era stato realizzato per primarie esigenze di natura abitativa.

Ma per pacifica giurisprudenza di legittimità: *“L'ordine di demolizione si inserisce in un complesso articolato normativo di ripristino del territorio comprensivo della confisca, sviluppato con varietà di iniziative tutte comunque dirette alla funzione di riassetto del territorio e della legalità urbanistica violata, rispetto al quale la stretta correlazione, sul piano funzionale, dei due predetti rimedi, non può che portare a riconoscere ad entrambi il carattere di misure amministrative ripristinatorie e non di pena. ... Il diritto all'abitazione, riconducibile agli articoli 2 e 3 Costituzione e all'articolo 8 Cedu, **non è tutelato in termini assoluti, ma è contemperato con altri valori di pari rango costituzionale**, come l'ordinato sviluppo del territorio e la salvaguardia dell'ambiente, che **giustificano, secondo i criteri della necessità, sufficienza e proporzionalità, l'esecuzione dell'ordine di demolizione di un immobile abusivo**, sempre che tale provvedimento si riveli proporzionato rispetto allo scopo che la normativa edilizia intende perseguire, rappresentato dal ripristino dello status preesistente del territorio”* (Cass. pen, III, 27.11.2024, n. 45425).

Il tipo di cambio d'uso

Venendo alla tipologia di intervento, siamo di fronte - continua Palazzo Spada - a un mutamento d'uso rilevante (**da locale accessorio o pertinenza a vano abitabile**), del tutto assimilabile a un **cambio di categoria rilevante** ai sensi dell'art. 23-ter, comma 1 del dpr 380/2001.

Oltre al cambio tra categorie, vanno considerate le concrete dimensioni dell'abuso, consistente nel **cambio di destinazione d'uso di un locale lavatoio** di mq. 30 x 2,40 h in **abitazione con w.c.**, nella tamponatura di uno stenditoio coperto di mq.10 con infissi in p.v.c., in una tettoia di m. 4 x 2 x 2,70 x 2,80h.

Ci sono quindi opere edilizie che necessitavano del permesso di costruire: è un abuso di dimensioni non trascurabili, che rende consequenziale l'ordinanza di demolizione.

Il decorso del tempo non giustifica l'abuso edilizio

In ultimo, il Consiglio di Stato ricorda che *“Il tempo trascorso (in ipotesi, anche rilevante) fra il momento della realizzazione dell'abuso e l'adozione dell'ordine di demolizione non determina l'insorgenza di uno stato di legittimo affidamento e non innesta in capo all'amministrazione uno specifico onere di motivazione. Ciò in quanto il decorso del tempo, lungi dal radicare in qualche misura la posizione giuridica dell'interessato, rafforza piuttosto il carattere abusivo dell'intervento”*.

Salva Casa: come è cambiata la regola sui cambi di destinazione d'uso? Quali titoli abilitativi servono

In virtù delle [nuove regole contenute nell'art.23-ter del dpr 380/2001](#), inserite dal DL 69/2024, oggi:

- è sempre possibile cambiare la destinazione d'uso di una singola unità immobiliare **all'interno della stessa categoria funzionale** (ad es. da ristorante a bed&breakfast), anche con opere edilizie, nel rispetto di eventuali condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali;
- è sempre possibile il **mutamento d'uso tra categorie funzionali diverse** (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale, ad es. da casa ad affittacamere), anche con opere edilizie;
- per le **singole unità immobiliari, il cambio d'uso è sempre consentito**, anche se gli strumenti comunali possono fissare specifiche condizioni.

Ciò che più importa però è quale tipo di titolo abilitativo serve per le modifiche. Bene, sia per i cambi d'uso orizzontali (dentro la stessa categoria) che per quelli verticali (tra categorie diverse, come nel caso di specie), bisogna utilizzare questi titoli abilitativi:

- SCIA, se non ci sono interventi edilizi;
- SCIA, se gli interventi contestuali al cambio d'uso si possono realizzare in edilizia libera (art.6 dpr 380/2001);
- SCIA, se gli interventi sono soggetti a SCIA;
- SCIA, se gli interventi sono soggetti a CILA;
- permesso di costruire, se gli interventi sono soggetti a permesso di costruire.

Nel nostro caso, il cambio d'uso è contestuale ad opere edilizie rilevanti (tamponatura, tettoia), per cui anche in vigenza di Salva Casa sarebbe comunque necessario il permesso di costruire.

Leggi anche

[Il cambio di destinazione d'uso è vincolato al permesso di costruire](#)

[Cambio destinazione d'uso: le regole definitive dopo il Salva Casa](#)

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

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*