

Da magazzino ad abitazione: col Salva Casa basta la SCIA o serve il permesso?

Il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, con suddivisione del locale in quattro ambienti distinti, realizzato su una unità immobiliare posta al piano seminterrato, in assenza di una specifica disciplina regionale e comunale, anche in vigore del Decreto Salva Casa è soggetto al permesso di costruire.

di [Matteo Peppucci](#) – 06.05.2025

Per passare da magazzino ad abitazione è sempre necessario il permesso di costruire? Il [Decreto Salva Casa](#) non ha [semplificato le procedure](#) consentendo, il virtù del nuovo [art.23-ter del dpr 380/2001](#), di poter passare da deposito a casa, in assenza di opere o con opere minori, di procedere con una semplice SCIA?

Cambi d'uso rilevanti: il Salva Casa lo consente con la SCIA?

E' molto importante, in tal senso, ricordare in primis che **ogni singolo ente locale può regolamentare in maniera personalizzata** il cambio d'uso e cosa serve per assentirlo, anche se va rimarcato che effettivamente il DL 69/2024 ha **velocizzato le procedure**, inserendo i cambi d'uso rilevanti - cioè quelli tra categorie funzionali diverse - tra quelli potenzialmente assentibili con SCIA.

Oggi, infatti, i cambi d'uso **sono sempre ammessi**, anche **tra diverse categorie funzionali** (ad esempio, da produttivo a residenziale, proprio 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**.

Ma ci sono dei casi limite, come quello che analizziamo di seguito, che sono assolutamente da conoscere per comprendere anche il rapporto vigente tra legge nazionale e strumenti urbanistici comunali.

Il caso: cambio d'uso da magazzino ad abitazione

La sentenza 8313/2025 del 29 aprile, recentissima, tratta il caso dell'ingiunzione di demolizione impartita dal comune ad un privato per l'esecuzione di alcune opere edilizie, in assenza di titolo ed autorizzazione sismica, su un fabbricato a destinazione magazzino.

Gli interventi contestati consistono, in particolare, in un insieme sistematico di opere realizzate al fine di attuare il [mutamento di destinazione d'uso da magazzino a residenziale](#), mediante la **suddivisione del locale in quattro distinti ambienti** così descritti:

- “1) vano ingresso-corridoio ammobiliato avente accesso dalla scala condominiale, dotato di prese della corrente, accensione luci e un quadro elettrico”;
- “2) vano accessibile dal corridoio con mobilio tra cui: parti di un letto matrimoniale, un armadio a sei ante, una scarpiera ed altro, avente una apertura realizzata nella muratura sulla parete lato corridoio, dotato di prese della corrente e luci oltre a presa tv”;
- “3) vano adibito a soggiorno con angolo cottura, al cui interno è presente del mobilio tra cui: - piano cucina con fornelli a gas allacciati a delle bombole di seguito descritte, lavello, forno elettrico, forno a microonde, frigorifero e relativi arredi, dotato di prese della corrente e accensione luci; - sala da pranzo composta da un tavolo, mobile tv, divano, impianto stereo e piccola stufa a legna ... con scarico dei fumi a parete, dotata da prese della corrente, luci e presa tv”;
- “4) vano adibito a bagno, al quale si accede dal vano soggiorno, composto da lavatrice, bidet, wc, box doccia e lavandino, dotato di prese della corrente e luci”.

Cambio d'uso con opere interne: per il ricorrente basta la SCIA

Secondo il ricorrente, *“L'intervento eseguito è stato quello di variare la destinazione d'uso dell'immobile, ricavando un bagno, e due locali. **Non vi è stato aumento di volumetria, e le opere sono meramente interne mutando solo parzialmente l'uso del locale.** L'intervento eseguito è di mera variazione di destinazione d'uso e può essere pacificamente **sanata, non sussistendo alcun elemento che impedisca la predetta attività, a mezzo di una SCIA**, giusta indicazione della normativa vigente del D.L. 69/2024”.*

Salva Casa: occhio ai piani seminterrati!

Il TAR conferma l'operato del comune, sottolineando che ove si dovesse interpretare il motivo di ricorso come diretto a **sostenere l'assentibilità del mutamento di destinazione d'uso** posto in essere dal ricorrente mediante SCIA ai sensi dell'art. 23-ter del DL 69/2024, convertito dalla legge 105/2024 - anziché mediante permesso di costruire come ritenuto nel provvedimento impugnato - lo stesso si rivelerebbe infondata, atteso che:

- nella fattispecie all'esame viene in rilievo un **mutamento d'uso di carattere "verticale"**, vale a dire effettuato tra categorie funzionali diverse (cfr. T.A.R. Lazio, Sez. II stralcio, 27 gennaio 2025, n. 1792, secondo cui *"il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, in quanto implicante il passaggio da una categoria funzionale ad altra, incide ex se sul carico urbanistico, il quale va parametrato sulla base della superficie utile residenziale, la quale, per effetto del cambio d'uso, ha subito un incremento"*), che è stato realizzato su una **unità immobiliare posta al piano seminterrato**;
- per le **unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate**, il comma 1-quater, ultimo periodo, del richiamato art. 23-ter del dpr 380/2001 **attribuisce il compito di disciplinare il mutamento di destinazione d'uso "verticale" alla legislazione regionale**, chiamata, in particolare, a prevedere i **casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le misure di semplificazione** introdotte ai commi da 1-ter a 1-quinquies dello stesso art. 23-ter si applicano anche a dette unità immobiliari;
- **in assenza di tale disciplina regionale e delle conseguenti previsioni degli strumenti urbanistici comunali**, le quali, in sostanza, per questo aspetto, hanno la finalità di consentire la piena operatività della nuova disciplina di semplificazione dettata dalla legge statale anche con riferimento alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, il **mutamento di destinazione d'uso** posto in essere dal ricorrente doveva, pertanto, considerarsi **soggetto al permesso di costruire**, come ritenuto dal Comune resistente, con conseguente doverosità della sanzione demolitoria.

In definitiva: non essendoci un regolamento comunale che prevede la possibilità di assentire con SCIA un cambio d'uso con opere interne da magazzino a residenziale, per quanto riguarda le u.i. poste al primo piano fuori terra o seminterrate, l'ampliamento di superficie residenziale 'basta e avanza' per giustificare la necessità di richiedere il permesso di costruire.

Il cambio d'uso tra categorie diverse è rilevante

Il TAR conclude la sua disamina riprendendo alcuni concetti espressi in passato dalla giurisprudenza amministrativa, secondo cui *"Il passaggio, per effetto del cambio d'uso di un immobile, ad una diversa categoria funzionale, comporta una innovazione dell'assetto edilizio, dovendo al riguardo ricordarsi che allorquando il cambio di destinazione d'uso di un manufatto preesistente avvenga non tra categorie edilizie omogenee, ma tra categorie edilizie funzionalmente autonome, viene ad integrarsi una modificazione edilizia, con effetti che incidono sul carico urbanistico, con conseguente soggezione alla necessità di un permesso di costruire (ex plurimis: Consiglio di Stato, sez. VI, 26 settembre 2022, n. 8256; T.A.R., Milano, 4 novembre 2021, n. 2419), dal momento che il mutamento di destinazione d'uso di un immobile che determini, dal punto di vista urbanistico, il passaggio tra diverse categorie in rapporto di reciproca autonomia funzionale, comporta inevitabilmente un differente carico ed un maggiore impatto urbanistico, da valutare in relazione ai servizi e agli standard ivi esistenti, integrando tale cambio di destinazione d'uso tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee una vera e propria modificazione edilizia con incidenza sul carico urbanistico, senza che rilevi l'assenza di opere strutturali e di rilevanza esterna"*.

L'aumento di volumetria è decisivo, ma siamo al limite

I dubbi, comunque, rimangono.

Infatti, secondo quanto disposto dal DL Salva Casa, oggi è 'tecnicamente' possibile effettuare un cambio d'uso **con opere** (es. da cantina o garage a locale abitativo) **presentando una semplice SCIA**, purché **non siano necessari interventi che richiedono il permesso di costruire**.

Ciò significa che:

- 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 nostro caso non c'è un aumento di volumetria dell'immobile 'protagonista' del cambio d'uso, ma, come evidenziato dal TAR, la superficie residenziale si amplia.

C'è poi la questione del piano seminterrato che complica ulteriormente le cose, e che abbiamo visto rischia di creare problematiche e contenziosi perché non sempre esiste un regolamento comunale ad hoc.

Leggi anche

[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](#)

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

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*