

Frazionamento di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso: quando serve il permesso

Il frazionamento di unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso - specie se accompagnato da opere edilizie rilevanti - è soggetto a permesso di costruire. In assenza, il Comune deve ordinare la demolizione delle opere. Serve quindi il titolo abilitativo pieno anche in vigore di Salva Casa, che prevede l'utilizzo della SCIA solo se le opere si possono assentire con CILA o SCIA.

di [Matteo Peppucci](#) – 26.05.2025

E' vero che il [Decreto Salva Casa](#) ha semplificato, in alcuni casi, i [cambi di destinazione d'uso](#) consentendo di poter **procedere con una semplice SCIA** - in luogo del permesso di costruire - **anche quando il mutamento è 'rilevante'** (cioè tra diverse categorie, ad. es. da non residenziale a residenziale), ma questo può avvenire solamente se per tale modifica è necessaria una CILA o una SCIA e se non c'è un regolamento comunale ad hoc che dispone il contrario, perché **in tutti gli altri casi, laddove serve un permesso di costruire, bisogna richiedere il titolo abilitativo pieno.**

Le modifiche all'[art. 23 ter del Testo Unico Edilizia](#) consentono quindi anche ai mutamenti d'uso rilevanti (cioè tra categorie non omogenee) la possibilità di procedere con una semplice SCIA (ma solo a determinate condizioni, se il regolamento comunale lo consente e se le opere collegate al cambio sono assentibili con CILA o SCIA).

Il caso: frazionamento di unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso

Nel caso della sentenza 9783/2025 del Tar Lazio, i proprietari di un complesso immobiliare a Roma hanno impugnato un'ordinanza comunale che disponeva la demolizione di numerose opere ritenute abusive, tra cui il frazionamento di unità immobiliari, modifiche interne, modifiche di prospetti e soprattutto il **cambio di destinazione d'uso di parte di un ufficio in abitazione, con realizzazione di nuovi accessi e trasformazione di vani.**

Modifica dei prospetti: è un cambio d'uso rilevante e serve il permesso di costruire

Il TAR ha rigettato il ricorso, confermando che:

- **il frazionamento di unità immobiliari, accompagnato da un cambio di destinazione d'uso (ad esempio da ufficio ad abitazione)** e da interventi edilizi rilevanti (come modifiche dei prospetti o realizzazione di accessi indipendenti), **non può essere qualificato come mera opera interna** o intervento minore, ma costituisce una trasformazione edilizia e funzionale di rilievo;
- in questi casi è **sempre necessario il permesso di costruire** ai sensi degli artt. [3](#), [10](#) e [33](#) del DPR 380/2001 e dell'art. 16 della L.R. Lazio n. 15/2008.

I principi giuridici e il frazionamento edilizio

In pratica, il TAR fissa alcuni importanti principi:

- **cambio di destinazione d'uso con opere:** quando il mutamento di destinazione d'uso comporta **modifiche delle sagome, dei volumi, dei prospetti** o la creazione di nuove unità autonome, occorre il permesso di costruire;
- **frazionamento edilizio:** il frazionamento con cambio d'uso non è una mera manutenzione, ma una **ristrutturazione edilizia "pesante"**, che necessita del permesso di costruire;
- **valutazione unitaria dell'abuso:** gli abusi edilizi vanno valutati globalmente, non per singoli interventi, specie se tutti incidono sulla funzionalità e l'assetto urbanistico-edilizio dell'immobile.

Cambio destinazione d'uso da garage ad abitazione: è possibile con la SCIA?

Per realizzare un mutamento di destinazione d'uso con opere da box auto/garage ad appartamento/abitazione, prima dell'entrata in vigore del Decreto Salva Casa era necessario il permesso di costruire, mentre ora può bastare la SCIA (con opere assentibili in edilizia libera o con CILA) sempre che il Regolamento comunale non preveda regole più restrittive in materia.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Salva Casa: quando basta la SCIA per il cambio d'uso rilevante?

Anche considerando le regole del Salva Casa, quindi, in questo caso sarebbe stato necessario il permesso di costruire.

Infatti, oggi è possibile effettuare un cambio d'uso **con opere** (ad esempio da cantina o garage a locale abitativo) **presentando una semplice SCIA**, purché **non siano necessari interventi che richiedono il permesso di costruire**.

Ciò che discrimina, quindi, è il tipo di intervento: **se aumentano la volumetria e la superficie residenziale**, come in questo caso, serve il permesso di costruire anche con le regole del DL 69/2024.

Infatti, in virtù delle nuove disposizioni:

- 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 (e la SCIA), si torna al permesso di costruire.

Leggi anche

[Il condono del cambio di destinazione d'uso è possibile?](#)

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

[Condono edilizio del cambio destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale: le regole](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*