

Manufatto in legno ricostruito in muratura con cambio d'uso: il permesso è obbligatorio

La ristrutturazione edilizia demoricostruttiva con mutamento di destinazione d'uso è qualificabile come ristrutturazione edilizia "pesante", in quanto comporta un aggravio del carico urbanistico, e come tale, deve ritenersi assentibile con permesso di costruire o Scia sostitutiva.

di [Matteo Peppucci](#) – 01.12.2025

E' vero che il [Salva Casa](#) ha operato notevoli [semplificazioni in materia di cambi di destinazione d'uso](#), portando alla formula per la quale un mutamento d'uso 'segue', di fatto, il suo titolo edilizio: tradotto, [l'art. 23 ter comma 1 quinquies del Testo Unico Edilizia](#) richiede, comunque, un **titolo edilizio coerente con le opere attraverso le quali tale mutamento è stato realizzato**.

Quindi: è **possibile utilizzare la SCIA** in luogo del permesso di costruire **se gli interventi edilizi previsti sono realizzabili con semplice CILA** (o con la SCIA). Se, però, per assentire i lavori (ad. es. in caso di ristrutturazione edilizia pesante) è necessario il permesso, allora da lì non si scappa.

Questo succede nel caso della sentenza n.20097 del Tar Lazio, inerente il ricorso contro l'ordinanza di demolizione del comune per alcuni interventi di ristrutturazione edilizia.

Il ricorso: cambio d'uso come manutenzione straordinaria?

Il ricorrente prospetta:

- a) la violazione e falsa applicazione degli artt. 23 ter e [33](#) d.p.r. n. 380/01 nonché il difetto di istruttoria e motivazione e travisamento dei fatti in quanto **nella fattispecie non vi sarebbe stato alcun mutamento di destinazione d'uso a residenziale**, sia per le opere accertate che per il carattere pertinenziale del locale rispetto all'abitazione, ed, in ogni caso, **trattandosi di mutamento senza opere, l'intervento, qualificabile come manutenzione straordinaria**, sarebbe consentito con una semplice scia come previsto dal nuovo testo dell'art. 23 ter d.p.r. n. 380/01;
- b) la violazione degli artt. [33](#) d.p.r. n. 380/01 e [16](#) l.r. n. 15/08 nonché il difetto d'istruttoria e di motivazione in quanto l'intervento posto in essere sarebbe riconducibile alla manutenzione straordinaria con la conseguente applicazione degli artt. [22](#) e [37](#) d.p.r. n. 380/01 che escludono la sanzione demolitoria.

La ristrutturazione ricostruttiva richiede il permesso di costruire

Niente da fare. Secondo il TAR, infatti, la **demolizione di un precedente manufatto di legno e la sua ricostruzione in muratura integrano un intervento di ristrutturazione edilizia demoricostruttiva**.

Per quanto concerne, poi, l'avvenuto mutamento di destinazione d'uso va rilevato che, ferma restando l'originaria destinazione non residenziale del manufatto come risultante dalla concessione edilizia in sanatoria, **le opere da ultimo accertate** (presenza di un **bagno** e di un **lavatoio** come risultanti dalle foto allegate al verbale di sopralluogo del 03/02/25) **comprovano l'uso residenziale del locale**.

La **ristrutturazione edilizia demoricostruttiva con mutamento di destinazione d'uso** è qualificabile come **ristrutturazione edilizia "pesante"**, in quanto comporta un aggravio del carico urbanistico, e come tale, deve ritenersi **assentibile con permesso di costruire o Scia sostitutiva**, secondo quanto previsto dall'[art. 10 comma 1 lettera c\) d.p.r. n. 380/01](#).

Leggi anche

[Cambio d'uso da garage a residenziale: il permesso di costruire è obbligatorio?](#)

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

[Ristrutturazione edilizia demoricostruttiva: il criterio della continuità costruttiva](#)