

Cambio d'uso da garage a casa: quando non si scappa dal permesso

Il cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione, se accompagnato da opere che rendono il locale stabilmente abitabile e ne aumentano superficie o volume, non è manutenzione, ma mutamento sostanziale dell'organismo edilizio: serve quindi il permesso di costruire e, in mancanza, l'ordine di demolizione è atto vincolato.

di [Matteo Peppucci](#) – 17.06.2026

L'articolo esamina quando il cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione richiede obbligatoriamente il permesso di costruire, anche dopo le semplificazioni introdotte dal DL Salva Casa. La trasformazione di un garage con tettoia in locale abitativo, accompagnata da chiusura della tettoia, incremento di superficie e volume e realizzazione di vani e impianti residenziali, costituisce infatti una trasformazione edilizia sostanziale. In tali casi non sono sufficienti CILA o SCIA: l'intervento integra una nuova costruzione urbanisticamente rilevante e, se privo di titolo, comporta la demolizione quale atto vincolato.

Da garage con tettoia ad abitazione: permesso o SCIA?

E' assolutamente vero che il [Decreto Salva Casa](#) ha [liberalizzato i cambi di destinazione d'uso](#), anche rilevanti - cioè tra categorie non omogenee - e anche con opere, **consentendo l'utilizzo della SCIA qualora gli interventi contestuali al mutamento siano assentibili, appunto, tramite SCIA o CILA.**

Ma quando ci sono opere 'importanti', come capita nel caso della sentenza 3934/2026 del Consiglio di Stato, che riguarda la trasformazione di un garage in abitazione, bisogna sempre richiedere e ottenere il permesso di costruire, perché dal DL 69/2024 in poi i mutamenti d'uso di ogni tipo sono strettamente collegati, a livello edilizio, alla tipologia di intervento edilizio collegato.

Palazzo Spada, quindi, ci ricorda che la **trasformazione di un garage con tettoia in locale abitativo**, se accompagnata da chiusura della tettoia, aumento di superficie, nuova volumetria e diversa distribuzione interna, **non è manutenzione né semplice recupero dell'esistente**. È una **trasformazione edilizia sostanziale, soggetta a permesso di costruire e, se priva di titolo, alla demolizione**.

Il mutamento d'uso del contendere

Il manufatto era originariamente destinato a garage con tettoia pertinenziale. Il Comune, dopo sopralluogo, accertava però la **presenza di soggiorno/pranzo, camera, bagno, impianti elettrico, idrico, termico e televisivo, oltre al camino**, contestualmente rilevando anche l'ampliamento dell'area di sedime, la chiusura della tettoia e l'incremento di superficie e volume.

La proprietaria sosteneva che si trattasse di opere interne, manutenzione straordinaria o ristrutturazione: teoricamente, quindi, assentibili con CILA o SCIA, che potevano portare alle liberalizzazioni del Salva Casa in materia di cambi d'uso.

Non è manutenzione

Il Consiglio di Stato conferma la decisione del TAR: l'intervento non conserva il bene, ma lo trasforma. L'aumento dell'area di sedime, la nuova volumetria derivante dalla chiusura della tettoia e la diversa conformazione funzionale **escludono la manutenzione**.

Anche la **ristrutturazione edilizia non può essere invocata** quando le opere producono un ampliamento non assentito e un organismo edilizio diverso per consistenza, assetto e funzione.

Realizzazione di nuova volumetria senza permesso: abuso automatico

Come correttamente ricordato dal TAR Umbria, la **realizzazione di una nuova volumetria senza alcun titolo legittimante comporta la violazione** degli artt. 3, co. 1, lett. e.1), e 10, co. 1, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001 e degli artt. 7, co. 1, lett. e.1), e 119, co. 1, lett. a), L.R. n. 1/2015, che configurano come intervento di nuova costruzione anche l'ampliamento dei manufatti esistenti all'esterno della sagoma esistente e subordinano

al **rilascio del permesso di costruire gli interventi di nuova costruzione**; per tali interventi, l'art. 31, co. 2, D.P.R. n. 380/2001 e l'art. 143, co. 2, L.R. n. 1/2015 prevedono la **demolizione**.

L'ordinanza di demolizione oggetto del giudizio di primo grado dà conto delle difformità rilevate nel corso del sopralluogo del luglio 2020, della mancanza di idoneo titolo edilizio e dell'inquadramento degli interventi in questione in "nuova costruzione". Pertanto, **l'Amministrazione comunale ha correttamente ordinato la demolizione** delle opere di cui si controverte.

Il cambio d'uso del garage

Il **passaggio da garage/accessorio a civile abitazione è decisivo**. Non basta richiamare la pertinenzialità rispetto alla casa principale: la creazione di vani abitabili, bagno e impianti integra un uso residenziale stabile e incide sul carico urbanistico.

Per il Collegio il mutamento è avvenuto con salto tra categorie funzionali ai sensi dell'[art. 23-ter del d.P.R. 380/2001](#); è quindi **urbanisticamente rilevante e richiede il permesso di costruire**, tanto più perché **accompagnato da opere e incremento planovolumetrico**.

A tal proposito, il Cons. Stato, Sez. IV, Sentenza, 18/03/2026, n. 2301 (quindi successiva all'entrata in vigore del DL Salva Casa) ha recentemente e condivisibilmente sostenuto che **"Il mutamento di destinazione d'uso da rurale a residenziale, accompagnato da opere edilizie che comportino incrementi di superficie e volume e un conseguente aggravio del carico urbanistico (art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001), costituisce intervento urbanisticamente rilevante e non può essere qualificato come semplice variazione funzionale interna, risultando soggetto a permesso di costruire e, se realizzato in assenza di titolo, alla sanzione demolitoria di cui all'art. 31, comma 2, D.P.R. n. 380/2001"**.

Le novità del DL Salva Casa

Come abbiamo visto sopra, il DL 69/2024, convertito nella legge 105/2024, ha semplificato i cambi di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari: consente più agevolmente i mutamenti senza opere nella stessa categoria funzionale e, in determinate zone, anche tra alcune categorie, nel rispetto delle condizioni comunali e delle normative di settore.

Ma la riforma **non liberalizza le trasformazioni sostanziali: se il cambio d'uso richiede opere edilizie rilevanti, il titolo resta quello necessario per tali opere**.

Nel caso esaminato, il Salva Casa non cambia il 'finale', perché la trasformazione del garage in abitazione è insieme funzionale, strutturale e volumetrica. Se, invece, il mutamento fosse stato effettuato con opere edilizie assentiabili con CILA o SCIA, allora si sarebbe potuto procedere con una semplice SCIA.

Cambio destinazione d'uso: le regole definitive dopo il Salva Casa

Approfondimento tecnico sul cambio di destinazione d'uso e le semplificazioni alla luce delle novità introdotte dalle linee guida MIT in seguito all'entrata in vigore del DL 69/2024

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

FAQ TECNICHE: Da garage ad abitazione con opere | Ingenio

Il cambio d'uso da garage a casa è sempre libero con il DL Salva Casa?

No. Il DL 69/2024 ha semplificato i mutamenti di destinazione d'uso, ma solo quando non sono accompagnati da opere edilizie rilevanti. Se l'intervento comporta trasformazioni strutturali o volumetriche, resta necessario il permesso di costruire.

Quando il cambio d'uso da garage ad abitazione richiede il permesso di costruire?

È obbligatorio quando il mutamento è accompagnato da opere che rendono il locale stabilmente abitabile, come chiusura di tettoie, aumento di superficie o volume, nuova distribuzione interna e realizzazione di impianti residenziali.

La chiusura di una tettoia pertinenziale è manutenzione?

No. La chiusura della tettoia con creazione di nuova volumetria integra un ampliamento dell'organismo edilizio. Non si tratta di manutenzione né di semplice ristrutturazione, ma di intervento soggetto a permesso di costruire.

Il passaggio da garage a abitazione è urbanisticamente rilevante?

Sì. Il salto tra categorie funzionali ex art. 23-ter del d.P.R. 380/2001 incide sul carico urbanistico, soprattutto se accompagnato da opere e incremento planovolumetrico, rendendo il mutamento urbanisticamente rilevante.

Cosa succede se il cambio d'uso avviene senza permesso di costruire?

Se l'intervento realizza nuova volumetria o un organismo edilizio diverso, l'opera è abusiva. In questi casi l'ordinanza di demolizione è un atto vincolato e non può essere evitata invocando CILA, SCIA o liberalizzazioni del Salva Casa.

Leggi anche

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

[Cambio destinazione d'uso da garage ad abitazione: è possibile con la SCIA?](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*