

# Cambio d'uso da ufficio ad abitazione: SCIA o permesso di costruire?

*Un mutamento d'uso rilevante, da ufficio ad abitazione, con suddivisione dell'unità in più vani ed accessori, di cui tre adibiti a camera da letto e uno a cucina, in assenza di interventi edilizi per i quali è necessario l'ottenimento del permesso di costruire, in virtù delle novità introdotte dal DL Salva Casa, è assentibile con SCIA, sempre tenendo presenti potenziali limitazioni imposte da regolamenti comunali sopravvenuti.*

di [Matteo Peppucci](#) – 21.04.2026

Il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione costituisce un mutamento rilevante ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001, poiché comporta il passaggio tra categorie funzionali diverse. Tuttavia, le modifiche introdotte dal DL Salva Casa hanno inciso sul regime dei titoli abilitativi, prevedendo che i cambi d'uso senza opere o con interventi edilizi minimi, anche "verticali", siano assentibili con SCIA. L'articolo analizza il quadro normativo aggiornato, anche alla luce della giurisprudenza, chiarendo quando è sufficiente la SCIA e quando resta necessario il permesso di costruire, tenendo conto delle eventuali limitazioni comunali.

---

Se è vero che il [mutamento di destinazione d'uso da commerciale e direzionale \(ufficio\) a residenziale \(abitazione\)](#) è un cambio d'uso rilevante, anche senza opere, è altrettanto vero il Decreto Salva Casa ha modificato l'[art. 23-ter T.U. Edilizia](#), prevedendo al comma 1-quinquies che per i mutamenti di destinazione d'uso **senza opere, anche tra aree non omogenee (quindi verticali)** sia richiesta la **SCIA** ex art. 19 L. 241/90.

Insomma: quando non ci sono opere rilevanti (cioè in assenza di opere o con interventi assentibili con CILA o SCIA), c'è una vera e propria liberalizzazione del cambio di destinazione d'uso, ancorché rilevante.

Attenzione però a due aspetti: primo, che il 'caso' si riferisca effettivamente a un cambio d'uso avvenuto nell'era del Salva Casa (cioè dal 27 luglio 2024); secondo, che eventuali regolamenti comunali 'post-Salva Casa' non abbiano introdotto condizioni più rigide al riguardo.

## Il caso: da ufficio ad abitazione con suddivisione dell'unità in più vani ed accessori

La domanda che ci sorge spontanea guardando il caso della sentenza 220/2026 del Tar Sicilia - che prendiamo come spunto per ricordare le regole sui cambi d'uso dopo l'avvento del Salva Casa - è: la SCIA può essere sufficiente anche con una **variazione d'uso da commerciale a residenziale con suddivisione dell'unità in più vani ed accessori, di cui tre adibiti a camera da letto e uno a cucina?**

## L'ordinanza di demolizione e il ricorso

Il comune ha intimato la demolizione, ma secondo la società proprietaria dell'immobile, la variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione non avrebbe comportato alcuna assegnazione «*ad una diversa categoria funzionale*» tra quelle previste dall'art. 23-ter del dpr 380/2001.

Anzi, l'art. 29 del regolamento edilizio del Comune di Caltanissetta qualificherebbe uffici e studi come «*locali di abitazione*», senza che la mera presenza di una cucina o di un punto di ristoro valga di per sé ad escludere la destinazione dei locali ad uso ufficio.

## Il concetto di cambio d'uso rilevante

Il Tar Sicilia conferma quanto disposto dal comune, in quanto l'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001, nella versione *ratione temporis* applicabile, esordisce stabilendo che «*Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale; [...] b) produttiva e direzionale; [...]*» (c. 1) e si chiude ammettendo che «*Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito*».

Da una lettura organica della disposizione si ricava, quindi, non che gli strumenti urbanistici comunali possano neutralizzare la rilevanza giuridica del passaggio da una categoria funzionale all'altra – come è il mutamento da ufficio (che rientra nella categoria «*produttiva e direzionale*») ad abitazione (che rientra, invece, in quella «*residenziale*») – bensì che possano **liberalizzare le variazioni di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale**.

Il fatto che la **variazione della destinazione d'uso da "ufficio" ad "abitazione" non sia mai neutra è stato, del resto, già riconosciuto dalla giurisprudenza amministrativa** (cfr. Cons. Stato, III, 8 maggio 2024, n. 4127, e Cons. Stato, VI, 29 maggio 2024, n. 4809, che conferma T.a.r. Napoli, II, 19 febbraio 2021, n. 1082, secondo cui «*appare evidente come il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione [...] non sia configurabile come un cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, in quanto tale compatibile con il regime della SCIA, essendo invece in tal caso necessario il permesso di costruire, non trattandosi di categorie edilizie omogenee*»; cfr. anche T.a.r. Roma, II-bis, 16 ottobre 2025, n. 17871), sul presupposto che ad ogni categoria funzionale corrisponda un diverso "carico urbanistico".

### **Quali opere edilizie 'dentro' il cambio d'uso?**

Nel nostro caso, la presenza di un **vano cucina e tre camere da letto**, con i relativi arredi, rilevata dai tecnici del Comune in occasione del sopralluogo del 22 marzo 2021, e la **fissazione della propria residenza presso l'indirizzo del medesimo immobile** sono chiaramente indicative di uno **stabile asservimento dell'unità immobiliare ad esigenze abitative**, che gli strumenti urbanistici non ammettono in quell'area.

L'abuso è confermato, l'ordinanza di demolizione è legittima.

### **Le novità introdotte dal Salva Casa**

Traslando il caso ai 'giorni nostri', possiamo affermare che oggi i **cambi d'uso senza opere o con opere 'minimali' (quali, come nel caso di specie, uno spostamento di tramezzi o una diversa redistribuzione degli spazi) tra categorie funzionali diverse** - sempre che il comune non preveda diversamente con apposito regolamento, ma questo deve essere 'successivo' all'entrata in vigore del DL Salva Casa - **si effettuano con semplice SCIA**.

Infatti, oggi, un cambio di destinazione d'uso - anche se rilevante - 'segue' il titolo edilizio collegato: [l'art. 23 ter comma 1 quinquies del Testo Unico Edilizia](#) richiede un **titolo edilizio coerente con le opere attraverso le quali tale mutamento è stato realizzato**.

Riepilogando:

- in caso di **cambio d'uso senza opere, anche tra categorie funzionali diverse, si può procedere con la SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
- se i lavori sono **assentibili con CILA**, quindi non impattano su struttura o volumetria, **basta la SCIA**;
- 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.

In definitiva, se per questo cambio d'uso (da commerciale a residenziale), bisogna verificare se, **a parte gli arredi (letti, mobili) e l'installazione della cucina, che di base non richiedono il permesso di costruire**, sono stati posti in essere ulteriori interventi edilizi per i quali è necessario il permesso di costruire.

In caso contrario, sempre traslando il caso ai giorni nostri, può essere sufficiente una SCIA anche se il cambio d'uso è rilevante.

### **Cambio d'uso da ufficio ad abitazione: FAQ**

#### **Il cambio d'uso da ufficio ad abitazione è sempre un mutamento rilevante?**

Sì. Il passaggio da ufficio (categoria produttiva e direzionale) ad abitazione (categoria residenziale) è un cambio d'uso rilevante, perché comporta l'assegnazione dell'immobile a una diversa categoria funzionale con diverso carico urbanistico.

#### **Dopo il DL Salva Casa è possibile effettuare il cambio d'uso con SCIA anche tra categorie diverse?**

Sì. L'art. 23-ter, comma 1-quinquies, consente il cambio di destinazione d'uso senza opere, anche tra categorie funzionali diverse, mediante SCIA, salvo diverse previsioni di leggi regionali o regolamenti comunali successivi.

### **La suddivisione interna dell'unità immobiliare incide sul titolo edilizio necessario?**

Dipende dal tipo di interventi. Se la redistribuzione interna avviene senza opere strutturali o senza interventi che richiedono il permesso di costruire, il cambio d'uso può essere gestito con SCIA.

### **Quando è ancora necessario il permesso di costruire per il cambio d'uso?**

Il permesso di costruire è richiesto se il mutamento di destinazione è accompagnato da opere edilizie che incidono su struttura, volumetria o sagoma dell'edificio, oppure quando i lavori non sono assentibili con CILA o SCIA.

### **I regolamenti comunali possono limitare la liberalizzazione introdotta dal Salva Casa?**

Sì. I Comuni possono introdurre condizioni più restrittive, ma solo con regolamenti urbanistici o edilizi adottati successivamente all'entrata in vigore del DL Salva Casa (27 luglio 2024).

---

## **Leggi anche**

[Cambio destinazione d'uso da abitazione a ufficio: col Salva Casa ok alla SCIA](#)

[Da ufficio ad abitazione senza opere: nell'era del Salva Casa basta la SCIA](#)

[Oneri di urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso: quando il mutamento è "gratis"](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*