

Da ufficio ad abitazione: il cambio d'uso è rilevante ma può bastare la SCIA

Prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa, qualsiasi cambio di destinazione d'uso rilevante (tra categorie edilizie diverse, come ad esempio da ufficio ad abitazione, o nella stessa categoria con opere) richiedeva il permesso di costruire, mentre oggi si può procedere con la SCIA se gli interventi contestuali al mutamento d'uso sono assentibili liberamente o con CILA/SCIA.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.02.2026

La nuova discriminante introdotta dal [Decreto Salva Casa](#) per definire il giusto titolo abilitativo necessario ai fini di un [cambio di destinazione d'uso](#), anche rilevante, non è più il fatto che si tratti di un passaggio tra categorie non omogenee ma il tipo di opera collegato al mutamento stesso.

Se, cioè, **l'intervento edilizio contestuale al cambio d'uso si può assentire in edilizia libera o con SCIA/CILA, allora sarà sufficiente una SCIA**. Viceversa, quando i lavori necessitano di permesso di costruire, sarà questo il titolo abilitativo necessario.

E' importante, tra l'altro, distinguere tra i casi 'pre-Salva Casa' e quelli 'post', visto che si applica la disciplina vigente al momento della realizzazione del cambio d'uso (tempus regit actum).

Da ufficio ad abitazione: il caso

Pertanto, è utile analizzare il contenuto della sentenza 220/2026 del Tar Palermo, inerente l'ordinanza di demolizione impartita da un comune per la **variazione della destinazione d'uso ad abitazione di un locale commerciale (ufficio)**, a causa sia della **rilevata suddivisione dell'unità in più vani ed accessori**, di cui tre adibiti a **camera da letto e uno a cucina**, tutti completi degli **arredi tipici di tale uso**.

Il ricorso: non c'è cambio di categoria funzionale?

Secondo la società ricorrente, 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 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.

Prima del Salva Casa: il concetto di cambio d'uso rilevante tra diverse categorie

Il TAR richiama l'art.23-ter nel testo vigente all'epoca dei fatti, evidenziando che 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”**.

Nel caso di specie, secondo il P.R.G. del Comune, la zona alla quale appartiene l'immobile in questione ricade nel Piano Integrato “DPI” (Programmi di Intervento Integrati) con destinazione

commerciale/direzionale, sicché la destinazione “abitativa” non può dirsi «*consentita dagli strumenti urbanistici*» e ricorrono gli estremi delle «*variazioni essenziali*» che non possono essere autonomamente apportate dal proprietario alla propria unità immobiliare.

Occhio alle opere edilizie che accompagnano il cambio

In definitiva, 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.

Col Salva Casa sarebbe cambiato qualcosa? Le nuove regole

Oggi, applicando le regole del Decreto Salva Casa, sappiamo che un cambio di destinazione d'uso - anche se rilevante - 'segue' infatti 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**.

Quindi, sempre tenendo presenti i regolamenti comunali che potrebbero disporre in modo più rigido, **è possibile procedere con la SCIA** allorquando il cambio d'uso viene effettuato senza opere edilizie, o con **opere edilizie assentibili in edilizia libera o con la CILA/SCIA**, anche se si tratta di passaggi da una categoria all'altra.

Dopo il Salva Casa: da ufficio ad abitazione con la SCIA! Quando è possibile

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.

Oggi, quindi, i cambi d'uso **sono sempre ammessi**, anche **tra diverse categorie funzionali** (ad es., da ufficio a residenziale, come nel caso di specie) e **anche se accompagnati da opere edilizie**, purché siano rispettate alcune condizioni.

Può quindi bastare la SCIA (evitando il permesso di costruire) se gli interventi edilizi previsti sono realizzabili con semplice CILA, con la SCIA o in edilizia libera (ma anche quando non sia prevista alcuna opera edilizia).

Bisogna quindi verificare se **oltre agli arredi (letti, mobili) e all'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 negativo, **può bastare una semplice SCIA!**

Leggi anche

[Da magazzino a residenziale: quando basta la SCIA?](#)

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

[Cambio destinazione d'uso rilevante: quanto costa il passaggio?](#)