

# Destinazione d'uso e categoria catastale: perché sono diversi e cosa cambia dopo il Salva Casa

*Destinazione d'uso urbanistica e categoria catastale non coincidono: il catasto ha funzione fiscale, mentre l'uso legittimo deriva dai titoli edilizi. Tutte le verifiche che i professionisti tecnici devono effettuare dopo il Salva Casa.*

di [Matteo Peppucci](#) – 25.05.2026

La categoria catastale non prova, da sola, la destinazione d'uso urbanisticamente legittima di un immobile. Dopo le modifiche all'[art. 23-ter del d.P.R. 380/2001](#) introdotte dal DL Salva Casa, il [cambio di destinazione d'uso](#) richiede una verifica puntuale dello stato legittimo, della categoria funzionale, del titolo edilizio necessario e della disciplina regionale e comunale applicabile.

---

## Catasto e urbanistica: due piani giuridici diversi

Destinazione d'uso e categoria catastale vengono spesso utilizzate come se fossero concetti equivalenti. In realtà appartengono a due sistemi diversi.

La **destinazione d'uso urbanistico-edilizia** individua la funzione legittimamente attribuita a un immobile o a una singola unità immobiliare sulla base dei titoli edilizi, della disciplina urbanistica e della documentazione che concorre a ricostruirne lo stato legittimo.

La **categoria catastale**, invece, appartiene al sistema del catasto edilizio urbano e serve principalmente a classificare l'unità immobiliare ai fini censuari, fiscali e reddituali. L'Agenzia delle Entrate distingue, ad esempio, gli immobili a destinazione ordinaria nei gruppi A, B e C, gli immobili a destinazione speciale nel gruppo D, quelli a destinazione particolare nel gruppo E e le entità urbane nel gruppo F.

La conseguenza pratica è rilevante: **un immobile accatastato in una determinata categoria non è automaticamente legittimato, sotto il profilo urbanistico-edilizio, a essere utilizzato secondo quella funzione.**

## La destinazione d'uso legittima si ricostruisce dai titoli edilizi

L'errore più frequente consiste nel ritenere che la visura catastale sia sufficiente per stabilire l'uso consentito di un immobile.

Non è così.

La destinazione d'uso legittima va ricostruita attraverso la documentazione edilizia e urbanistica: titolo originario, eventuali titoli successivi, pratiche edilizie intervenute nel tempo, provvedimenti in sanatoria, elaborati assentiti, certificazioni e segnalazioni rilevanti. Il riferimento sistematico è oggi lo **stato legittimo dell'immobile**, disciplinato dall'[art. 9-bis del d.P.R. 380/2001](#).

La categoria catastale può costituire un elemento indiziario, soprattutto per immobili molto risalenti o in presenza di documentazione edilizia incompleta, ma non sostituisce il titolo edilizio e non vale, da sola, a sanare o legittimare un uso urbanisticamente non assentito.

Spesso si segnala una frequente confusione tra dati catastali e destinazione d'uso effettivamente abilitata dalle pratiche edilizie. Oggi, però, il tema deve essere riletto alla luce della disciplina aggiornata del cambio d'uso.

## Le categorie funzionali dell'art. 23-ter del Testo Unico Edilizia

Il riferimento normativo principale è l'**art. 23-ter del d.P.R. 380/2001**, dedicato al mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.

La norma distingue le destinazioni d'uso secondo categorie funzionali, che non coincidono con le categorie catastali. Le categorie funzionali previste sono:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;

- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

Il mutamento diventa urbanisticamente rilevante quando comporta il passaggio dell'immobile o della singola unità immobiliare da una categoria funzionale a un'altra. La rilevanza urbanistica non dipende necessariamente dall'esecuzione di opere edilizie: anche un cambio d'uso senza opere può incidere sul carico urbanistico, sui servizi, sulla mobilità, sugli standard e sull'assetto del territorio.

Il DL Salva Casa ha modificato l'art. 23-ter con l'obiettivo dichiarato di semplificare la disciplina del mutamento di destinazione d'uso, anche mediante procedure a finalità multipla, nel rispetto delle condizioni definite dalle amministrazioni competenti.

### **Categoria catastale e categoria funzionale: perché non vanno confuse**

La categoria catastale e la categoria funzionale rispondono a logiche diverse.

Un'unità immobiliare classificata catastalmente come A/10, ad esempio, è censita come ufficio o studio privato. Tuttavia, per stabilire se quell'uso sia urbanisticamente legittimo occorre verificare se l'unità sia stata effettivamente assentita con destinazione direzionale o se, al contrario, la destinazione legittima risulti ancora residenziale.

Allo stesso modo, un locale censito in categoria C/2 come magazzino o locale di deposito non può essere considerato automaticamente utilizzabile come abitazione, studio professionale, negozio o laboratorio. Serve una verifica urbanistica autonoma.

La visura catastale fotografa una classificazione censuaria. Il titolo edilizio, invece, stabilisce la legittimità urbanistico-edilizia dell'uso.

Questa distinzione è decisiva in compravendite, locazioni, pratiche edilizie, cambi d'uso, verifiche di conformità, accesso a bonus edilizi, attività produttive e valutazioni di agibilità.

### **Dopo il Salva Casa: il cambio d'uso non è liberalizzato**

Una delle letture più rischiose della recente normativa consiste nel ritenere che il DL Salva Casa abbia liberalizzato il cambio di destinazione d'uso.

Non è corretto.

La riforma ha ampliato e precisato alcuni casi di ammissibilità, ma il cambio d'uso resta subordinato a una serie di verifiche: categoria funzionale di partenza e di arrivo, singola unità immobiliare o intero immobile, presenza o assenza di opere, zona urbanistica, strumenti comunali, normativa regionale, discipline settoriali e vincoli eventualmente presenti.

Le linee guida del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti precisano che, per i casi non rientranti nelle semplificazioni introdotte dal Salva Casa, resta fermo il rinvio alla disciplina generale e, in particolare, alla legge regionale per l'individuazione del titolo necessario.

### **Il cambio d'uso all'interno della stessa categoria funzionale**

Il nuovo assetto dell'art. 23-ter prevede che il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare **all'interno della stessa categoria funzionale** sia sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore e ferma la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Si tratta del cosiddetto cambio d'uso "orizzontale".

Esempio: il passaggio da una forma di uso direzionale a un'altra, se entrambe ricadono nella medesima categoria funzionale, può rientrare in questa ipotesi. Tuttavia, anche in questo caso non basta modificare il catasto: occorre formalizzare correttamente il mutamento secondo il regime edilizio applicabile.

### **Il cambio d'uso tra categorie funzionali diverse**

Più delicato è il cambio d'uso "verticale", cioè il passaggio da una categoria funzionale a un'altra: ad esempio da residenziale a commerciale, da produttivo a turistico-ricettivo, da rurale a residenziale.

In questi casi la verifica non può limitarsi alla categoria catastale. Occorre valutare:

- se il mutamento riguarda una singola unità immobiliare o un intero edificio;
- se l'immobile ricade in zona ammessa dalla disciplina statale, regionale e comunale;
- se vi siano condizioni poste dallo strumento urbanistico;
- se il mutamento comporti opere edilizie;
- quale titolo sia necessario;
- se siano dovuti oneri o contributi;
- se vi siano vincoli paesaggistici, culturali, igienico-sanitari, antincendio, acustici o di altra natura.

Le linee guida ministeriali chiariscono, inoltre, che per i mutamenti verticali di singole unità immobiliari riconducibili alle semplificazioni del Salva Casa non opera l'obbligo di reperire ulteriori aree per servizi di interesse generale né il vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi; resta però fermo, ove previsto e nei limiti della legislazione regionale, il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

### **Quale titolo edilizio serve?**

Il titolo edilizio non può essere individuato guardando solo alla categoria catastale o alla presenza di opere.

Dopo le modifiche introdotte dal Salva Casa, la disciplina va letta in modo coordinato: il mutamento di destinazione d'uso ha una propria rilevanza e deve essere trattato come tale.

In linea generale:

- il cambio d'uso senza opere o con opere di limitata entità può richiedere la SCIA nei casi previsti dall'art. 23-ter;
- se il cambio d'uso è accompagnato da opere soggette a titolo edilizio più rilevante, occorre il titolo necessario per quelle opere;
- la CILA non deve essere utilizzata come strumento ordinario per formalizzare il mutamento di destinazione d'uso;
- nei casi più rilevanti può essere necessario il permesso di costruire o altro titolo previsto dalla disciplina edilizia applicabile.

Il punto centrale è che il tecnico deve qualificare separatamente e poi coordinare due profili: il mutamento funzionale e l'eventuale intervento edilizio.

### **Attenzione agli immobili datati e alla documentazione incompleta**

Il problema è particolarmente frequente negli immobili storici, nei centri urbani consolidati, negli edifici rurali trasformati nel tempo e negli immobili che hanno subito passaggi di proprietà senza una completa verifica edilizia.

In questi casi può accadere che il catasto riporti una categoria apparentemente coerente con l'uso attuale, mentre la documentazione edilizia non dimostri la legittimità di tale uso.

È il caso, ad esempio, di sottotetti, soffitte, depositi, autorimesse, locali accessori, seminterrati o unità accatastate come abitazioni ma prive dei presupposti urbanistici ed edilizi per essere considerate tali.

Il dato catastale, in queste situazioni, non è sufficiente. Occorre ricostruire la storia edilizia dell'immobile e verificare se l'uso attuale sia stato legittimamente assentito.

### **Il rischio nelle compravendite: quando l'immobile non è idoneo all'uso promesso**

La divergenza tra categoria catastale e destinazione d'uso legittima può avere conseguenze rilevanti anche nei contratti.

Se un immobile viene venduto o promesso in vendita come abitazione, ufficio, negozio o laboratorio, ma la destinazione urbanistica legittima non corrisponde all'uso dichiarato o atteso, può emergere un problema di inidoneità del bene rispetto alla funzione promessa.

La criticità non riguarda solo il valore economico dell'immobile, ma la sua utilizzabilità giuridica. Un locale accatastate in modo coerente con l'uso prospettato, ma privo di legittimazione urbanistico-edilizia, può generare contenzioso, richieste di risoluzione, riduzione del prezzo o risarcimento.

Per questo, nelle operazioni immobiliari, la verifica della destinazione d'uso non deve essere affidata alla sola visura catastale, ma deve entrare nella due diligence tecnica e legale.

### **Agibilità: non basta, ma va verificata**

Anche l'agibilità va correttamente inquadrata.

Nel sistema attuale non è più opportuno ragionare con il vecchio lessico "abitabilità/agibilità" come prova esclusiva della destinazione d'uso. Oggi il riferimento è la **segnalazione certificata di agibilità**, disciplinata dall'[art. 24 del d.P.R. 380/2001](#).

L'agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità dell'opera al progetto presentato, secondo quanto previsto dalla norma. Tuttavia, la destinazione d'uso legittima va ricostruita nell'ambito più ampio dello stato legittimo e dei titoli edilizi.

In altri termini: l'agibilità è un documento importante, ma non sostituisce l'analisi della legittimità urbanistico-edilizia dell'uso.

### **Verifiche operative per il tecnico**

Prima di qualificare l'uso di un immobile o di impostare un cambio di destinazione d'uso, il tecnico dovrebbe seguire un percorso istruttorio ordinato:

1. acquisire la visura catastale e la planimetria catastale;
2. ricostruire i titoli edilizi dell'immobile;
3. verificare lo stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del d.P.R. 380/2001;
4. individuare la destinazione d'uso urbanisticamente legittima;
5. confrontarla con l'uso attuale e con la categoria catastale;
6. verificare la categoria funzionale ai sensi dell'art. 23-ter;
7. controllare la disciplina urbanistica comunale;
8. verificare la normativa regionale applicabile;
9. valutare eventuali vincoli settoriali;
10. individuare il titolo edilizio necessario;
11. aggiornare il catasto solo dopo aver correttamente definito il profilo edilizio-urbanistico.

Il catasto, dunque, non viene ignorato. Ma viene collocato nel suo corretto ordine logico: **prima la legittimità urbanistico-edilizia, poi la coerenza catastale**.

### **Conclusione: la categoria catastale descrive, ma non legittima**

La distinzione può essere riassunta così: la categoria catastale descrive e classifica l'immobile ai fini censuari e fiscali; la destinazione d'uso urbanistica ne definisce la funzione legittima nel governo del territorio.

Confondere i due piani significa esporsi a errori tecnici, edilizi, contrattuali e fiscali.

Dopo il Salva Casa, il tema è ancora più rilevante: la disciplina del cambio d'uso è stata semplificata in alcuni passaggi, ma non è stata liberalizzata. Ogni mutamento richiede una verifica giuridica e tecnica puntuale, fondata sui titoli edilizi, sullo stato legittimo, sulla categoria funzionale e sulla disciplina urbanistica applicabile.

Per professionisti, proprietari, imprese e operatori immobiliari, la regola resta una: **la visura catastale è un punto di partenza, non una prova definitiva della destinazione d'uso legittima**.

---

## **FAQ TECNICHE - Destinazione d'uso e categoria catastale**

### **La categoria catastale coincide con la destinazione d'uso urbanistica?**

No, non coincidono e rispondono a logiche diverse. La categoria catastale ha finalità fiscali e censuarie, mentre la destinazione d'uso urbanistica deriva dai titoli edilizi e dalla disciplina urbanistica vigente. La prima non prova mai, da sola, la legittimità dell'uso dell'immobile.

### **La visura catastale è sufficiente per dimostrare l'uso legittimo di un immobile?**

No, la visura catastale è solo un elemento indiziario. L'uso legittimo si ricostruisce attraverso i titoli edilizi e lo stato legittimo dell'immobile ex art. 9-bis d.P.R. 380/2001. Il catasto non può sanare o legittimare una destinazione non assentita.

### **Cosa sono le categorie funzionali previste dall'art. 23-ter del Testo Unico Edilizia?**

Sono aggregazioni urbanistiche che classificano le destinazioni d'uso rilevanti ai fini del mutamento urbanistico. Comprendono residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale, commerciale e rurale. Il cambio tra categorie diverse è urbanisticamente rilevante anche senza opere.

### **Il Salva Casa ha liberalizzato il cambio di destinazione d'uso?**

No, non ha liberalizzato il cambio d'uso ma ne ha solo semplificato alcune fattispecie. Restano obbligatorie le verifiche su categoria funzionale, strumenti urbanistici, normativa regionale e vincoli. Il mutamento continua a essere soggetto a titolo edilizio nei casi previsti.

### **Quando il cambio di destinazione d'uso è considerato "orizzontale"?**

Quando avviene all'interno della stessa categoria funzionale, senza passaggio tra categorie diverse. In questi casi il mutamento è generalmente consentito, ma può essere regolato da condizioni comunali e deve comunque essere formalizzato correttamente dal punto di vista edilizio.

### **Quali verifiche deve fare il tecnico prima di un cambio d'uso?**

Deve ricostruire lo stato legittimo, analizzare i titoli edilizi e confrontare uso attuale e legittimo. Inoltre deve verificare categoria funzionale, disciplina urbanistica comunale, normativa regionale, eventuali vincoli e individuare il titolo edilizio necessario.

### **Qual è il rischio principale nelle compravendite immobiliari?**

Il rischio è che l'immobile sia catastalmente coerente ma urbanisticamente non legittimo per l'uso dichiarato. Questo può generare contenziosi, riduzioni di prezzo o risoluzione del contratto. Per questo la due diligence deve basarsi sui titoli edilizi e non solo sul catasto.

*\*Articolo predisposto con il supporto di AI ChatGPT*

---

### **Leggi anche**

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

[Cambio destinazione d'uso: da deposito a residenziale con CILA, SCIA o permesso?](#)

[Mutamento della destinazione d'uso e convenzioni urbanistiche: come interpretare l'art.23-ter del DPR 380/2001](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*