

Mutamento d'uso tra categorie diverse, ci vuole sempre il permesso di costruire

di [Giorgio Tacconi](#)

Il passaggio dalla categoria “produttiva e direzionale” a quella “residenziale” è soggetto a permesso di costruire o a scia alternativa, con obbligo di corrispondere il contributo di costruzione

Mercoledì 5 giugno 2024

Il Consiglio di Stato, nella **sentenza n. 4127 dell'8 maggio 2024**, ha respinto l'appello di un'impresa che reclamava il suo diritto a ripetere le somme pagate quale **contributo di costruzione** chiesto dal Comune, per il rilascio dei permessi di costruire per **mutamento d'uso tra categorie diverse**, senza opere, di unità immobiliari in origine destinate ad attività terziarie, in seguito destinate a “residenze”.

Mutamento d'uso tra categorie: il caso

L'impresa contestava in appello la decisione del Tar Puglia, che aveva respinto il ricorso, in quanto il **mutamento di destinazione d'uso**, ancorché non accompagnato da opere, è avvenuto **tra categorie funzionali diverse**, incidendo sul carico urbanistico: si tratta, dunque, di un mutamento di destinazione d'uso rilevante ai sensi dell'art. 23 ter, comma 1, del dpr n. 380/2001.

L'impresa sosteneva che il contributo di costruzione deve essere corrisposto **solo per gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire**. Nella specie, tuttavia, l'intervento avrebbe anche potuto essere assentito con Scia, in quanto “ristrutturazione edilizia”. Secondo l'appellante, infatti, il mutamento di destinazione d'uso senza opere sarebbe assimilabile a una **ristrutturazione “leggera”**.

La rilevanza urbanistica

Il Consiglio di Stato ha ritenuto errata questa tesi, sulla base della sua costante giurisprudenza, secondo cui *“Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve considerarsi **urbanisticamente rilevante** e, come tale, soggetto di per sé all'ottenimento di un titolo edilizio abilitativo, con l'ovvia conseguenza che il mutamento non autorizzato della destinazione d'uso che **alteri il carico urbanistico**, integra una situazione di illiceità a vario titolo, che può e anzi deve essere rilevata dall'Amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza”* (Consiglio di Stato sez. VI, n. 5264 del 12 luglio 2021).

In particolare, il dpr 380/2001 prevede che il mutamento di destinazione d'uso che comporta una modifica delle sagome e dei volumi degli edifici è **sempre sottoposto al regime del permesso di costruire**. Il cambio di destinazione d'uso senza opere è invece soggetto a segnalazione certificata di inizio attività qualora intervenga **nell'ambito della stessa categoria urbanistica**, mentre è richiesto il permesso di costruire per le modifiche di destinazione che comportino il passaggio ad una diversa categoria funzionale fra quelle previste dall'art. 23 ter dpr. 380/2001.

Mutamento d'uso tra categorie: sanzioni e possibili deroghe

Secondo la normativa nazionale, dunque, l'irrogazione della **sanzione demolitiva è doverosa** qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti il passaggio ad una distinta categoria funzionale. Tale disciplina è tuttavia **derogabile dalle Regioni**, le quali possono ampliare l'ambito degli interventi realizzabili tramite Scia.

La Regione Puglia è intervenuta nella materia con la **legge regionale n. 48 del 1° dicembre 2017 “Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull'attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili”** ove, all'art. 4, comma 3, ha stabilito che i mutamenti di destinazione d'uso senza opere “rilevanti” sono realizzati mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, a seconda della tipologia dell'intervento edilizio al quale è connesso il mutamento della destinazione d'uso. Gli interventi che prevedono una diversa destinazione d'uso tra

quelle **ricongducibili alla medesima categoria** funzionale sono invece realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività.

Dato che l'intervento realizzato dall'appellante è **sicuramente riconducibile alla categoria del mutamento di destinazione d'uso "rilevante"**, avendo comportato il passaggio dalla categoria "produttiva e direzionale" a quella "residenziale", è fuori di dubbio, per il Consiglio di Stato, che l'intervento fosse soggetto a permesso di costruire o a scia alternativa a permesso di costruire, donde **l'obbligo di corrispondere il contributo di costruzione**. L'appello, perciò, è stato ritenuto infondato ed è stato respinto.

Articolo tratto da *Teknoring*