

Salva Casa, come cambia la destinazione d'uso

Agostino Sola - Avvocato

Tra gli ambiti d'intervento del d.l. n. 69/2024, cd. "Salva Casa", convertito in legge, si segnala anche una modifica della normativa sul cambio di destinazione d'uso

Martedì 3 settembre 2024

La disciplina del d.P.R. n. 380/2001 è stata modificata dal d.l. 69/2024 cosiddetto "Salva Casa", convertito in legge, e ora prevede un **regime semplificato per i mutamenti di destinazione d'uso** la cui disciplina precedente aveva portato a numerosi interventi giurisdizionali, **non sempre coerenti** tra loro.

Destinazione d'uso: le modifiche del decreto Salva Casa

L'intervento normativo del d.l. n. 69/2024 ha portato interessanti modifiche anche al d.P.R. n. 380/2001 e, per quanto di interesse, ha **modificato la disciplina** del cambio di destinazione d'uso, **semplificandola**. In particolare, infatti, la lettera c, comma 1, dell'art. 1, d.l. n. 69/2024, prevede:

- il **mutamento della destinazione d'uso** di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se **non comporta l'esecuzione di opere edilizie** ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli **interventi in regime di edilizia libera**;
- la modifica della disciplina afferente al mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante al fine di **agevolare i cambi di destinazione d'uso** di singole unità immobiliari senza opere mediante l'introduzione di **nuove fattispecie** in cui detto mutamento è consentito previa segnalazione certificata di inizio attività.

Il mutamento di destinazione d'uso

Il primo dei segnalati interventi interviene integrando l'articolo 23^{ter} d.P.R. n. 380/2001 di disciplina del mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, mediante la modifica del comma 1 e l'inserimento dei commi da 1^{bis} a 1^{quinquies}. Il mutamento di destinazione d'uso viene considerato **urbanisticamente rilevante** se determina il **passaggio tra le diverse categorie funzionali** individuate (residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale).

In particolare, sono apportate le seguenti modifiche alla disciplina sul mutamento della destinazione d'uso prevista dall'art. 23^{ter} d.P.R. n. 380/2001:

- al comma 1^{bis}, si ammette il mutamento della destinazione d'uso **all'interno della stessa categoria funzionale** (salvo il rispetto delle normative di settore e le previsioni più restrittive degli strumenti urbanistici comunali), ora a prescindere dall'esecuzione di opere edilizie;
- al comma 1^{ter}, si ammettono mutamenti di destinazione d'uso – a prescindere dall'esecuzione di opere edilizie – **tra categorie funzionali diverse** purché si rispettino le **indicazioni di dettaglio dei successivi commi 1^{quater} e 1^{quinquies}** (salvo in ogni caso il rispetto delle normative di settore e le previsioni più restrittive degli strumenti urbanistici comunali).

Per la realizzazione degli interventi volti al mutamento della destinazione d'uso, il comma 1^{quinquies} dell'art. 23^{ter} d.P.R. n. 380/2001, come ora modificato, prevede i seguenti titoli abilitativi:

- per i mutamenti di destinazione d'uso **senza opere**, ovvero con **opere in regime di edilizia libera**, è necessario presentare una **segnalazione certificata di inizio attività**;
- per gli altri casi è necessario presentare lo **stesso titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso**, ad eccezione dell'ipotesi di interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata per i quali si prevede la presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività.

Riflessioni conclusive

Si viene così a **semplificare e chiarire il regime normativo di riferimento** che, prima della novella legislativa, prevedeva, la necessità di richiedere il **permesso di costruire** quando il cambiamento riguardava il passaggio [da una categoria funzionale all'altra](#) (es. da commerciale a residenziale, da agricolo a turistico-ricettivo, etc.). Ad oggi, il testo si presenta secondo una **disposizione meno articolata**, che prevede la **semplificazione** anche dei titoli edilizi necessari per i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

Articolo tratto da *Teknoring*