

Urbanistica

Cambio di destinazione d'uso, tra categorie non omogenee serve il permesso

di Davide Madeddu

13 Novembre 2023

Lo ha ribadito il Tar Lazio bocciando il ricorso di due proprietarie

NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

Per il cambio di destinazione d'uso fra categorie edilizie non omogenee serve il permesso a costruire. Nello specifico, per modificare la destinazione d'uso da abitazione a locale professionale serve il permesso perché il passaggio determina un differente carico e un maggiore impatto urbanistico. È quanto emerge dalla sentenza pronunciata dal Tar di Roma, [la numero 16569/2023](#), in merito al ricorso presentato nel 2013 da due persone contro il Comune di Roma Capitale che aveva rigettato la domanda di condono edilizio relativa a interventi di risanamento conservativo e mutamento d'uso di tre manufatti di 23, 45 e 80 metri quadrati. Le due proprietarie avevano presentato istanza di condono in sanatoria al competente ufficio comunale per le tre strutture situate in area in cui erano presenti dei vincoli. Secondo le ricorrenti l'amministrazione non avrebbe «indicato a quale categoria di abusi sono riconducibili le opere oggetto di istanza e non ne ha accertato la compatibilità paesaggistica, errando tra l'altro nell'indicazione dei dati catastali».

Tesi non condivisa dal Collegio. I giudici, invece, sottolineano di condividere la «consolidata giurisprudenza» secondo cui «il cambio di destinazione d'uso di un immobile tra categorie non omogenee è riconducibile alla tipologia di abuso n. 3, e cioè agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380 del 2001, non potendo essi qualificarsi né come nuove costruzioni, né come attività di manutenzione straordinaria, né tanto meno come attività di restauro o risanamento conservativo». Non solo, nel provvedimento ricordano che «il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, anche se eseguito senza opere, soggiace ormai al permesso di costruire, e ciò al pari della ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante"». Non solo, rimarkano anche che, nel caso specifico «Non può condividersi dunque quanto talora affermato dalla giurisprudenza più risalente, secondo cui il cambio d'uso da abitazione ad ufficio, anche se eseguito senza opere, non sia mai soggetto a permesso di costruire, e ciò anche perché un immobile destinato ad attività professionale presuppone un traffico di persone e la necessità di servizi e, quindi, di "carico urbanistico" superiore a quello di una semplice abitazione.

Pertanto, 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». Inoltre sottolineano che «soltanto il cambio di destinazione d'uso fra categorie edilizie omogenee non necessita di permesso di costruire (in quanto non incidente sul carico urbanistico) mentre, allorché lo stesso intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, integra una vera e propria modificazione edilizia con incidenza sul carico urbanistico, con conseguente necessità di un previo permesso di costruire, senza che rilevi l'avvenuta esecuzione di opere».

