

09/07/2026

NOTE INFORMATIVE SUI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO- DOPO LE MODIFICHE AL DPR 380/2001 APPORTATE CON IL "DECRETO SALVA CASA" E LE LINEE DI INDIRIZZO/FAQ DEL MINISTERO:

-SEMPLIFICATI I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO DI SINGOLE UU.II.-

-I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO, CON O SENZA OPERE, SONO ASSOGGETTATI A SCIA/PDC-

Ad ormai due anni dall'entrata in vigore delle modifiche introdotte dal Decreto "Salva Casa" al DPR 380/01, viste le numerose richieste di chiarimenti da parte dei professionisti, si ritiene opportuno fare il punto sulle modalità applicative delle norme di semplificazione riguardanti i cambi di destinazione d'uso anche in relazione alla normativa comunale vigente.

Con la pubblicazione sulla G.U. della Legge di conversione n. 105 del 27/07/2024, del così detto **"Decreto Salva Casa"**, sono state apportate alcune importanti modifiche **all'art.23-ter del DPR 380/01**, in merito ai cambi di destinazione d'uso.

Nel ricordare:

a) le 5 categorie funzionali previste dal c.1 dell'art.23-bis:

- a) residenziale** (residenza urbana permanente o temporanea, collegi, convitti, RSA, ecc.);
- a-bis) turistico-ricettiva** (strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere come: alberghi, C.A.V., Campeggio, ecc.);
- b) produttiva e direzionale** (laboratori artigianali e industriali, magazzini produttivi, uffici, banche, agenzie assicurative, uffici tecnici, studi medici, ecc.);
- c) commerciale** (negozi, magazzini di vendita all'ingrosso, supermercati, centri commerciali, ristoranti, bar, pubblici esercizi, artigianato di servizio compatibile con la residenza, palestre, sale giochi, ecc.);
- d) rurale** (capanni di deposito mezzi agricoli, stalle, case coloniche, fenili, ecc.).

b) che si considera:

- **cambio di destinazione d'uso "Orizzontale" o "Irrilevante"** quando avviene all'interno della stessa categoria funzionale;
- **cambio di destinazione d'uso "Verticale" o "Rilevante"**, quando avviene tra una diversa categoria funzionale.

Con l'approvazione del Decreto Salva Casa:

1) Sono stati semplificati i cambi di destinazione d'uso sia "orizzontali" che "verticali" di singole unità immobiliari realizzati in assenza di opere (nei limiti della MO) o con opere.

In particolare:

- a) I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO "ORIZZONTALI"** (stessa categoria funzionale) sono sempre consentiti, senza necessità di verifica: dei parcheggi privati (P0) e privati d'uso pubblico (P1), delle eventuali percentuali degli usi previste per il sub-sistema, e senza pagamento degli Oneri di Urbanizzazione. Si paga solo il Contributo sul Costo di Costruzione (C.C.), ove previsto;
- b) I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO "VERTICALI"** (tra le diverse categorie funzionali), con esclusione delle attività agricole, e solo nelle zone omogenee A, B e C, sono sempre consentiti senza necessità di verifica: dei parcheggi privati (P0), privati d'uso pubblico (P1) e delle eventuali percentuali degli usi previste dal sub-sistema. Sono assoggettati al pagamento dei soli Oneri di Urbanizzazione Secondaria (O.U. 2^a) e Contributo sul Costo di Costruzione (C.C.).
- c) IN ENTRAMBI I CASI, LE SEMPLIFICAZIONI SI APPLICANO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:**
 - **riguardino singole uu.ii.** Le semplificazioni non si applicano agli interventi che prevedono il cambio di destinazione d'uso con contestuale accorpamento/frazionamento di più uu.ii.;
 - **riguardino uu.ii. che nei precedenti e successivi 5 anni dalla presentazione del titolo abilitativo edilizio NON siano state interessate/saranno interessate da interventi di frazionamento o fusione.** In tali casi si applicano le norme ordinarie oggi vigenti.
 - **siano rispettate le specifiche condizioni previste dallo strumento urbanistico;**
 - **siano rispettate le norme di settore** (es.: L.R. 22/21 sulle attività commerciali, PAI, compatibilità igienico-sanitaria, ecc.);
 - **sia rispettata l'eventuale destinazione d'uso esclusiva** prevista dal PRG (es. T, Tr, Tu, R, S, ecc.), quando la stessa risulti prevalente nel fabbricato, verificata in termini di Sup. Lorde (S.L.).
- d) SONO ESCLUSI DALLE SEMPLIFICAZIONI:**
 - **le uu.ii. ricadenti all'interno dei Piani Attuativi, C.C. e Piani di Recupero non ancora approvati e convenzionati;**
 - **i cambi di destinazione d'uso "verticali" riguardanti singole uu.ii. ricadenti in zone omogenee D, E e F o poste ai piani terra, rialzati o seminterrati degli edifici.** Per queste uu.ii. continuano ad applicarsi le norme ordinarie del PRG.
 - **i fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare;**
 - **i cambi di destinazione d'uso da Superfici accessorie** (es.: cantine, soffitte, garage, legnaie, ecc.) **a Superfici Lorde utili** (es: camere, soggiorni, uffici, negozi, ecc.).

2) I cambi di destinazione d'uso riguardanti singole unità immobiliari sono assoggettati, di norma, a SCIA "leggera", indipendentemente dal fatto che comportino un cambio di destinazione d'uso "verticale" o "orizzontale", o un incremento del carico urbanistico.

Fanno eccezione, in quanto assoggettati a PdC o Scia "Pesante" in alternativa al PdC:

- I cambi di destinazione d'uso con opere edili eccedenti quelle realizzabili con la SCIA;
- Il mutamento di destinazione d'uso da Sa a SL, ove consentito dal PRG (es.: zona A od E del PRG o in zone DA o DE del Parco) o dalla Legislazione Regionale (recupero sottotetti);
- Il mutamento di destinazione d'uso in zona "A" accompagnato da interventi di ristrutturazione edilizia [lettera c), c.1, art.10 del DPR 380/01];

- Il cambio di destinazione "rilevante" di un intero edificio [interv. residuale ai sensi del c.3, art.23-ter del DPR 380/01];
- Il cambio di destinazione comportante aumento dello standard ministeriale con opere di Ristrutturazione Edilizia [rif.: art.6 della L.R. n.14/86].

Con la CILA non potranno più essere previsti i cambi di destinazione d'uso!!!!.

- 3) Si evidenzia che quando gli interventi di cambio della destinazione d'uso di singole unità immobiliari sono accompagnati da interventi di ristrutturazione edilizia onerosa (es.: modifica scala interna, spostamento solai, ecc.), sono comunque dovuti:
- gli O.U. 1^a, nel caso del cambio d'uso "verticale", e
 - gli O.U. 1^a e 2^a, nel caso di cambio di destinazione d'uso "orizzontale",
- secondo le tariffe perviste per gli interventi di "Ri senza cambio di destinazione d'uso".

Si rimanda comunque alla lettura del testo coordinato del DPR 380/01 e delle Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del D.L. n.69/2024, convertito dalla L.105/24.