

Come richiedere il cambio di destinazione d'uso senza incorrere in sanzioni

Alfonsina Capone

Il cambio di destinazione d'uso di un immobile implica un processo rigoroso e regolato da normative specifiche, essenziale per evitare sanzioni per abusi edilizi. Recentemente, una sentenza del TAR Lazio ha evidenziato l'importanza di tali normative nel garantire la legalità e la sicurezza degli interventi edilizi.

Normative, procedure e requisiti per il cambio di destinazione d'uso

Il cambio di destinazione d'uso è un procedimento che viene utilizzato da un punto di vista urbanistico e catastale per indicare la modifica delle finalità di utilizzo di un'unità immobiliare, per esempio il passaggio da ufficio ad abitazione o viceversa.

La procedura di cambio destinazione d'uso di un immobile non è arbitraria ma è regolata da normative precise e qualsiasi intervento effettuato non rispettando tali direttive comporta un abuso edilizio ed è punito con pesanti sanzioni.

Le norme che influenzano un cambio di destinazione d'uso sono:

- **i piani urbanistici locali**, i quali non devono prevedere ostacoli al cambiamento di destinazione, in quanto un cambio di destinazione implica un differente carico urbanistico nella zona omogenea in cui è locato l'immobile;
- **i limiti impiantistici**, ossia devono essere rispettati tutti i parametri riguardanti gli impianti della nuova destinazione urbanistica;
- **le disposizioni dimensionali dei locali** stabilite dalle normative relative alla nuova destinazione;
- le eventuali **restrizioni previste nel regolamento condominiale**;
- **le normative tecniche strutturali nel caso che occorra acquisire l'autorizzazione sismica**, ossia qualora gli **interventi incidano su elementi strutturali** variandone rigidezza e/o resistenza (per esempio apertura di vani porta in maschi murari) o la variazione di destinazione comporti un aumento del carico in fondazione superiore al 10%;
- **le restrizioni previste nel caso di interventi su beni vincolati** per l'acquisizione dei pareri delle autorità competenti.

Quando si richiede un cambio di destinazione d'uso per un immobile deve essere avviata la procedura per ottenere il titolo edilizio abilitativo adeguato, quindi i requisiti che si devono rispettare sono:

- se i **cambi d'uso sono privi di opere** è sempre necessario presentare la segnalazione certificata di inizio attività (**SCIA**);
- se i **cambi d'uso includono opere**, è necessaria la **presentazione di SCIA** anche se per il tipo di intervento edilizio, ovvero per le opere edilizie da realizzare, sia necessario un titolo abilitativo inferiore come la comunicazione inizio lavori asseverata (**CILA**).

Costi e tempistiche nel cambio di destinazione d'uso

Il **cambio di destinazione d'uso** segue un **iter** ben preciso ossia:

- il primo step riguarda la **redazione della pratica urbanistica** da richiedere presso il Comune di competenza territoriale per autorizzare gli interventi necessari a livello urbanistico e dedicati alla nuova finalità di utilizzo che assumerà l'immobile;
- il secondo step riguarda la **variazione catastale** in quanto, ottenuto il titolo edilizio dal comune, deve essere comunicata all'agenzia delle entrate il cambio di destinazione d'uso con una pratica di variazione catastale per contemplare la variazione reddituale e di valore del bene in oggetto;
- infine **quando il cambio di destinazione d'uso assume rilevanza urbanistica si conclude il processo comunale mediante il deposito della segnalazione certificata di agibilità**, atta ad attestare il rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e efficienza energetica degli edifici e la conformità degli impianti tecnici dell'immobile coinvolto nel cambio di destinazione d'uso, come definito dall'art. 24 del testo unico edilizia D.P.R. 380/01.

Il cambio di destinazione d'uso presenta un costo a seconda della tipologia dell'immobile, della complessità delle opere necessarie e dei tributi locali applicabili, infatti, devono essere considerati:

- i costi per i professionisti, come geometri, architetti o ingegneri;
- i costi di istruttoria delle pratiche edilizie, ogni comune ha infatti specifici regolamenti che stabiliscono le tariffe per le diverse le autorizzazioni necessarie per il cambio di destinazione d'uso;
- le spese relative ad eventuali lavori di adeguamento architettonico, strutturale e impiantistico dell'immobile;
- i mancati introiti dovuti all'impossibilità di utilizzare l'immobile durante i lavori di adeguamento.

Naturalmente qualora il cambio di destinazione d'uso venga effettuato senza le necessarie autorizzazioni è possibile andare in contro a ingenti sanzioni economiche. Infatti, se il cambio di destinazione d'uso non è conforme alle norme e alle direttive si può incorrere in problematiche in abuso edilizio.

Dal punto di vista delle tempistiche non è possibile stabilire dei range certi in quanto i tempi per completare il cambio di destinazione d'uso variano in base alla complessità delle opere richieste e alla rapidità con cui vengono ottenute le autorizzazioni comunali, di solito è possibile stimare un intervallo che va da poche settimane a diversi mesi.

Il Tar Lazio sottolinea l'importanza dei titoli abilitativi

Con la sentenza n. 13369 del 02/07/2024 il Tar del Lazio risponde ad uno dei frequenti quesiti che si pongono sul cambio di destinazione d'uso. Nello specifico, Roma capitale ha contestato il cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare da residenziale a turistico-ricettivo, avvenuta senza la presentazione del titolo abilitativo necessario e in presenza anche di interventi strutturali. Gli interventi in essere che sono stati contestati dall'amministrazione comunale sono:

- l'installazione di porte e finestre;
- la ristrutturazione di una vasca da bagno;
- le modifiche di muri portanti.

In risposta i ricorrenti hanno contestato l'ingiunzione evidenziando varie violazioni da parte dell'amministrazione comunale, in particolare:

- la presunta inefficacia della comunicazione di sospensione dei lavori;

- la classificazione errata di alcune opere come manutenzione straordinaria;
- la mancanza di motivazione adeguata da parte dell'amministrazione nel descrivere gli abusi edilizi.

In propria difesa Roma Capitale evidenzia che gli interventi effettuati comportano un cambiamento della destinazione d'uso dell'intero edificio, il che giustificerebbe le azioni intraprese.

Alla luce di tutto ciò il Tar respinge il ricorso dei proprietari, stabilendo che l'amministrazione ha agito correttamente nella valutazione degli interventi.

La sentenza del Tar Lazio sancisce l'importanza del rispetto delle normative urbanistiche e della necessità di acquisire i titoli abilitativi adeguati prima di effettuare cambiamenti nella destinazione d'uso degli immobili in quanto violando le norme si possono avere delle importanti ripercussioni.