

Cambio destinazione d'uso: DIA o permesso di costruire?



Cambio destinazione d'uso: se la trasformazione è "urbanisticamente rilevante" è necessario il permesso di costruire. Dal Tar Lazio i chiarimenti.

Solo il **cambio di destinazione d'uso** fra categorie edilizie omogenee non necessita di permesso di costruire, in quanto non incide sul carico urbanistico. Nel caso di trasformazione, attraverso opere interne ed esterne, di un immobile da garage ad uso residenziale, è necessario il permesso di costruire.

Questo il principio richiamato dal Tar Lazio con la recente sentenza.

Il Caso

Il caso in esame riguarda il ricorso presentato in seguito all'annullamento di una DIA, relativa ad un cambio di destinazione d'uso con opere e modifiche dei prospetti **da autorimessa e da magazzino ad abitazione**, realizzata conservando volumi e superfici lorde esistenti.

Il Comune dispone l'annullamento della DIA in quanto le opere sono volte a trasformare autorimessa e magazzino in abitazione, mutando radicalmente la destinazione d'uso degli immobili in questione ed incidendo in modo determinate sul carico urbanistico.

Parere Tar Lazio

Per la normativa edilizia, le opere interne e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come pure quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, necessitano del preventivo **rilascio del permesso**

di costruire, e non di semplice DIA, ogni qual volta comportino **mutamento di destinazione d'uso tra due categorie funzionalmente autonome**.

In particolare, viene richiamato l'art. 23-ter, comma 1 del dpr 380/2001, ai sensi del quale costituisce:

***mutamento d'uso urbanisticamente rilevante** ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.*

In linea al costante orientamento della giurisprudenza (TAR Lazio 4225/2017 e 1439/2017) i giudici romani stabiliscono che non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage in un locale abitabile, senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano.

Di fatto si configura un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire.

Alla luce di quanto esposto, **il ricorso viene respinto**.

Quando il cambio di destinazione d'uso è "urbanisticamente rilevante"?

Qualora il **cambio di destinazione d'uso avviene fra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee**, necessita di permesso di costruire poiché incide in maniera rilevante sul carico urbanistico, integra una modificazione edilizia con effetti incidenti.

Snodo cruciale è, quindi, la rilevanza urbanistica del cambio

di destinazione d'uso.

Secondo i giudici amministrativi si parte dalla distinzione tra:

- locali abitabili, immobili a destinazione residenziale
- locali accessori, autorimesse, cantine, garage

Se c'è passaggio tra i due, il cambio è "urbanisticamente rilevante".

Non occorre il permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso quando avviene tra categorie edilizie omogenee in quanto, in tal caso, la variazione non incide sul carico urbanistico.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"