

Il cambio di destinazione d'uso dopo il decreto "salva casa"

9 Febbraio 2026

L'entrata in vigore del DL 69/2024 (Salva Casa), ha introdotto una rilevante discontinuità rispetto al quadro previgente in tema di cambio di destinazione d'uso.

Il DL Salva Casa ha modificato l'art. 23-ter del Testo Unico dell'Edilizia, introducendo al comma 1-quinquies un principio di carattere generale, ovvero il mutamento di destinazione d'uso è assoggettato al titolo edilizio richiesto per le opere che lo rendono possibile.

Ne consegue che il cambio d'uso, anche tra categorie funzionali diverse, non comporta più automaticamente il permesso di costruire; inoltre, il titolo necessario va individuato in funzione della tipologia di intervento edilizio effettivamente realizzato.

In particolare, la norma prevede che:

- per i cambi d'uso senza opere sia sufficiente la SCIA;
- la SCIA o la CILA siano idonee anche quando il mutamento d'uso sia accompagnato da opere assentibili con tali titoli;
- il permesso di costruire resti richiesto solo nei casi in cui le opere configurino interventi edilizi di maggiore impatto (per esempio aumento di volume o modifiche sostanziali dei parametri urbanistici).

Resta ferma comunque la necessità di verificare la conformità urbanistica rispetto agli strumenti comunali (PGT e regolamenti edilizi), nonché la facoltà dei Comuni di introdurre disciplina più restrittiva, nei limiti consentiti dalla legge nazionale.