

Cambio di destinazione d'uso

Cosa è cambiato con il Salva Casa, e come si
imposta la pratica senza farsi fermare dal Comune.

Anteprima — non in vendita

Come è fatto questo manuale

Questo volume non è firmato da un autore ma dalla Redazione Prassia, e non per modestia: ciò che ne garantisce l'affidabilità non è un nome, è un metodo che possiamo dichiarare per intero.

Le fonti si aprono, non si citano di seconda mano

Ogni affermazione su cui questo volume *conclude* poggia su un testo letto per intero nella versione vigente: le leggi su Normattiva e sul testo coordinato in *Gazzetta Ufficiale*, le pronunce sui rispettivi archivi ufficiali. Le materie specialistiche del capitolo 7 sono invece **richiamate come rinvio** — ti dicono quando scattano e dove si cerca, non concludono — e l'appendice le distingue espressamente dalle fonti lette.

Il perimetro di questo volume è il mutamento di destinazione d'uso. Le materie che il cambio d'uso attiva — struttura, antincendio, energia, acustica, accessibilità — sono oggetto di uno **screening**: segnalate con il criterio che le fa scattare, non trattate. Le disposizioni su cui lo screening si sbilancia sono verificate sul testo ufficiale, elencate una per una in appendice; per il resto il rinvio è agli specialisti e agli altri titoli della collana.

Non citiamo una sentenza che non abbiamo letto, nemmeno quando è riportata concordemente da più riviste di settore.

Dove la materia non è chiusa, lo diciamo

Su alcuni punti la norma è ambigua, o i giudici hanno deciso in modo divergente. Lì troverai il modulo **Controverso**, che espone le tesi in campo senza sceglierne una al posto tuo. Un testo che dà una risposta secca dove una risposta secca non esiste ti espone, perché tu quella risposta la useresti.

La data conta, e il perimetro anche

In copertina trovi la data di aggiornamento normativo, ed è la misura di quanto puoi fidarti di ciò che leggi. Questo volume è aggiornato ad **agosto 2026**. Quando la materia si muove il volume viene rivisto, e chi lo ha acquistato riceve le revisioni secondo le condizioni e per la durata indicate al momento dell'acquisto.

Non è un trattato. Serve a orientarti in fretta su un argomento che non è la tua specializzazione e a farti decidere se procedere da solo, con chi affiancarti e cosa chiedere prima di accettare l'incarico.

UNA DICHIARAZIONE CHE CI RIGUARDA

Questo volume **non è stato sottoposto a revisione tecnica esterna**. È costruito su fonti primarie lette e citate, e su quelle puoi controllarci; non ha però attraversato la lettura critica di un professionista che presenti pratiche in più Regioni.

Ne discende il modo in cui va usato: le indicazioni operative sono un punto di partenza da verificare sul caso concreto e sulla disciplina locale, mai una conclusione da applicare. Dove il testo distingue fra ciò che la norma dice e ciò che è interpretazione — ministeriale, giurisprudenziale o nostra — quella distinzione è l'informazione che ti serve per decidere quanto fidarti.

Come si legge questo manuale

Tutti i volumi di Prassia Studio hanno la stessa struttura. Alla seconda lettura sai già dove andare a cercare, e questo è metà del valore che hai comprato.

L'ordine dei capitoli

Si parte dal **problema**, cioè da come l'incarico arriva sulla tua scrivania e da cosa rischi a trattarlo male. Poi il **quadro normativo**: cosa si applica, da quando, e cosa ha sostituito cosa. Poi i **concetti che fanno sbagliare**, che sono le definizioni su cui si inciampa e che non coincidono quasi mai con il linguaggio comune.

Al centro sta la **procedura passo per passo**: è la parte operativa vera e il capitolo a cui tornerai. Seguono i **casi pratici** svolti per intero, gli **errori frequenti** con il meccanismo che li produce, le **situazioni particolari** e la **check-list** da tenere aperta mentre lavori.

Chiude il capitolo su **cosa sta per cambiare**, che dice apertamente quali parti di questo libro hanno una scadenza, e l'apparato delle **fonti**, con i riferimenti per esteso.

Tre modi di usarlo

Se hai **fretta e sai già cosa ti serve**, il capitolo 4 e la check-list bastano: sono scritti per essere letti da soli.

Se devi **decidere se accettare l'incarico**, parti dal capitolo 1 e vai direttamente alla check-list: insieme ti dicono cosa chiedere al cliente prima di dare un prezzo e una data.

Se **qualcosa non torna** — il Comune ha risposto in un modo che non ti aspettavi, o la pratica si è fermata — allora servono i capitoli 6 e 7, che sono costruiti proprio sui punti in cui le cose si inceppano.

I moduli che ricorrono

Dentro i capitoli trovi sempre gli stessi tre riquadri, e ognuno risponde a una domanda diversa.

IN PRATICA

È il passaggio operativo: cosa fai concretamente, adesso. Se leggessi solo questi riquadri, avresti comunque la sequenza di lavoro.

ATTENZIONE

Il punto preciso in cui si sbaglia, e il momento in cui l'errore viene a galla — che quasi mai coincide con quello in cui è stato commesso.

CONTROVERSO

Qui la materia non è chiusa: la norma è ambigua, o i giudici hanno deciso in modo divergente.

- **Una tesi** si presenta così, introdotta dal segno.
- **L'altra** subito sotto, senza che il manuale scelga al posto tuo.

Casi, riferimenti e codici

I **casi** sono situazioni verosimili svolte dall'inizio alla fine. Non sono esempi illustrativi: servono a farti riconoscere la tua situazione in una loro.

I **riferimenti normativi** compaiono in carattere monospaziato — **art. 23-ter, comma 1-bis** — perché sono dati. I principali sono ripresi in appendice, con la fonte ufficiale e la distinzione fra fonti lette e rinvii.

Il codice in copertina e in testatina — **URB-02-A** — indica area tematica, numero del titolo e professione. Dello stesso argomento esistono edizioni diverse: cambiano casi, errori e check-list, perché cambiano i problemi.

Indice

.01	Il problema	10
	Da dove arriva l'incarico · Il malinteso del Salva Casa · Cosa rischi davvero	
.02	Quadro normativo	14
	Una norma sola, riscritta · Le cinque categorie funzionali · Con opere e senza opere · Cosa possono fare le Regioni · Le linee guida del Ministero · La linea del tempo	
.03	I concetti che fanno sbagliare	24
	Orizzontale e verticale · Singola unità e intero immobile · Lo stato legittimo · Le zone A, B e C · Ricostruire lo stato legittimo · Le tolleranze · Il tecnico davanti al notaio	
.04	La procedura, passo per passo	42
	Le due domande e le quattro situazioni · I quattro casi · Quale titolo si presenta · Quando il Comune ti blocca · Il fascicolo · Dopo il deposito	
.05	Casi pratici	58
	L'ex negozio in centro storico · Il sottotetto con il lucernario · Il fienile ricettivo · La villetta unifamiliare · Lo studio medico in condominio	

.06	Errori frequenti	72
	Gli undici errori, con il meccanismo che li produce e il momento in cui vengono a galla	
.07	Situazioni particolari	80
	Immobili vincolati · Zone A · Agibilità e requisiti igienico-sanitari · Cosa la norma non tocca · Quando scattano le altre normative	
.08	Check-list operativa	95
	Prima di dare una risposta · Prima di accettare l'incarico · Prima di depositare · La lettera d'incarico	
.09	Cosa sta per cambiare	101
	Cosa è ormai stabile · I tre fronti aperti · I due regimi speciali	
Appendici		
.10	Fonti e riferimenti	108
	Norme · Giurisprudenza · Prassi amministrativa · Dove si consultano	
.11	Domande, tavole e glossario	116
	Dodici domande frequenti · Tavola degli oneri · Glossario	

Il problema

Nessun cliente ti chiede un cambio di destinazione d'uso. Ti chiede un preventivo per una ristrutturazione, o una verifica prima di un rogito che ha già una data. Il problema è riconoscerlo prima che venga nominato, perché quando viene nominato di solito è tardi.

Anteprima — non in vendita

IN QUESTO CAPITOLO

- | | | |
|--------------|---------------------------------|----|
| 01.01 | Non te lo chiedono mai per nome | 11 |
| 01.02 | Il malinteso del Salva Casa | 12 |
| 01.03 | Cosa rischi davvero | 13 |

Non te lo chiedono mai per nome

Il cambio di destinazione d'uso arriva quasi sempre travestito da qualcos'altro. Il cliente ha comprato un fondo commerciale e ti chiede un preventivo per farne casa. L'agenzia ti chiama perché il compromesso è firmato e il notaio ha sollevato un dubbio. La banca ha chiesto una perizia e il perito ha trovato che l'uso reale non corrisponde a quello dei titoli.

Ci sono poi i casi che nascono da soli, dentro un altro lavoro: chiedi una comunicazione per rifare la cucina e scopri che l'appartamento in cui il cliente vive da dodici anni è nato ufficio e ufficio è rimasto. O una successione, in cui il negozio di famiglia chiuso da vent'anni va venduto e nessuno lo ha mai regolarizzato.

Un ultimo ingresso, sempre più frequente, è l'apertura di un'attività: un affittacamere, uno studio medico, un piccolo laboratorio. Qui il cliente ha già firmato un contratto di locazione o comunicato una data di apertura, e ti chiede se «si può fare» aspettandosi un sì.

La cosa in comune

In tutte queste situazioni tu entri quando la scadenza esiste già. Il rogito ha una data, la stagione turistica ha una data, il trasloco è prenotato. Nessuna di queste date è stata fissata tenendo conto dei tempi tecnici, perché quando sono state fissate il problema non era ancora emerso.

IN PRATICA

La prima domanda da fare non è cosa vuole farci il cliente. È quale sia oggi la destinazione risultante dai titoli — non dal catasto, non dall'uso. Se il cliente non sa rispondere, e quasi mai lo sa, la risposta va cercata prima di dare qualunque tempo e qualunque prezzo.

Il malinteso del Salva Casa

Il cliente che ti chiama nel 2026 ha già una sua idea, e l'ha presa dai giornali. L'idea è che sia stato liberalizzato tutto e che la pratica sia diventata una formalità. Non capisce perché serva uno studio tecnico per quello che, nella sua testa, è un timbro.

Questo scarto va gestito subito, prima di aprire qualunque fascicolo, perché se non lo gestisci diventa il metro con cui il cliente giudicherà il tuo lavoro e la tua parcella.

Cosa è stato semplificato davvero

La riforma del 2024 ha semplificato molto, ma in un perimetro preciso: la **singola unità immobiliare**. Fuori da quel perimetro — quando in gioco c'è un intero fabbricato — è cambiato molto meno di quanto si creda, e in un caso non è cambiato nulla.

Ha inoltre tolto di mezzo alcuni ostacoli economici, ma non tutti, e ha lasciato ai Comuni uno spazio che negli ultimi due anni è stato terreno di contenzioso fino alla Corte costituzionale.

C'è poi il fronte più insidioso: l'**agibilità**. La riforma lo ha toccato, ma non come si crede. Non ha abolito altezze e superfici minime: ha consentito al progettista, entro limiti precisi e a condizioni stringenti, di asseverare la conformità anche sotto quelle soglie. La differenza fra «non serve più» e «si può asseverare se ricorrono certe condizioni» è tutto il capitolo 7.

ATTENZIONE

«Sempre consentito» non significa «senza titolo». È l'equivoco più diffuso e il più costoso, perché produce pratiche mai presentate: il cliente cambia uso all'immobile convinto di essere a posto, e il problema riemerge anni dopo, al primo atto notarile.

Cosa rischi davvero

Il rischio in questa materia non è sbagliare un calcolo: è **asseverare**. Nella segnalazione certificata sei tu ad attestare, sotto la tua responsabilità, che la situazione di partenza è quella che dichiari e che l'intervento è conforme. Se la destinazione di partenza non era quella, l'attestazione è non veritiera anche quando l'errore è in buona fede.

Il rischio non sparisce con l'atto

C'è un dato che sorprende quasi tutti: la Cassazione, nel 2025, ha salvato l'atto in presenza dell'attestazione. Il rogito regge e l'acquirente tiene il suo immobile. Questo però non alleggerisce la tua posizione, che resta in piedi da sola — quanto tu ne risponda dipende poi dall'incarico, dalla condotta e dal concorso degli altri soggetti coinvolti.

E poi ci sono i tempi

Il secondo rischio è più banale e più frequente. Una verifica saltata all'inizio — la zona, il regolamento comunale, un vincolo — non si manifesta subito: si manifesta sei settimane dopo, quando la pratica si ferma e la data del rogito è tra dieci giorni. A quel punto il ritardo è tuo, qualunque ne sia la causa.

Il terzo rischio non è tecnico ma economico, e discende dai primi due. Un incarico accettato sulla base di una fattibilità non verificata si trasforma quasi sempre in lavoro non preventivato: ricerche d'archivio, integrazioni, un secondo sopralluogo, telefonate all'ufficio tecnico. Quel lavoro lo fai comunque, e quasi mai riesci a farlo pagare, perché il cliente lo percepisce come rimedio a un problema tuo.

IN PRATICA

Prima di accettare l'incarico chiedi tre documenti: il titolo edilizio originario, tutte le varianti successive, visura e planimetria catastale aggiornate. Se il committente non li ha, non è un dettaglio da sistemare più avanti: è il motivo per cui la pratica si fermerà, e sarà già colpa tua.

La procedura, passo per passo

Due domande, quattro situazioni, quattro regimi diversi. Rispondere alle due domande nell'ordine giusto è tutto il lavoro: da lì discendono l'ammissibilità, il titolo da presentare e gli oneri da pagare.

IN QUESTO CAPITOLO

04.01	Le due domande	43
04.02	A · Singola unità, stessa categoria	44
04.03	B · Singola unità, categoria diversa	45
04.04	B · Gli oneri e le dotazioni	46
04.05	C · Intero immobile, stessa categoria	47
04.06	D · Intero immobile, categoria diversa	48
04.07	Quale titolo si presenta	49
04.08	Quando il Comune ti blocca	50
04.09	Avere ragione e non avere problemi	51
04.10	Cosa si allega alla segnalazione	52
04.11	Come si scrive l'asseverazione	53
04.12	Dopo il deposito	54

Norme

Testo unico dell'edilizia

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*. Articoli citati nel volume: **6** (attività edilizia libera), **6-bis** (comunicazione asseverata), **9-bis** (documentazione amministrativa e stato legittimo), **10** (interventi subordinati a permesso di costruire), **23-ter** (mutamento d'uso urbanisticamente rilevante), **24** (agibilità, con i commi 5-bis, 5-ter e 5-quater sui requisiti igienico-sanitari), **34-bis** (tolleranze costruttive), **94-bis** (interventi in zone sismiche: rilevanti, di minore rilevanza, privi di rilevanza).

Il Salva Casa ha modificato oltre venti articoli del testo unico. Questo volume tratta quelli che incidono sul mutamento di destinazione d'uso; per gli altri — in particolare quelli su sanatoria e regolarizzazione — si rinvia agli altri titoli della collana.

La riforma del 2024

Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*, convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105. Il testo utilizzato in questo volume è quello del **testo coordinato pubblicato in Gazzetta Ufficiale**, Serie generale n. 175 del 27 luglio 2024, nella parte che riporta gli articoli del testo unico come modificati.

Altre norme richiamate

Legge 7 agosto 1990, n. 241: **art. 19** (segnalazione certificata di inizio attività; il comma 3 disciplina il divieto di prosecuzione e la conformazione, il comma 6-bis riduce a trenta giorni il termine per la SCIA edilizia), **art. 19-bis** (segnalazione condizionata ad assensi) e **art. 21-nonies** (annullamento d'ufficio; il limite temporale è oggi di sei mesi per effetto della legge 2 dicembre 2025, n. 182; sulle due fattispecie del comma 2-bis, Corte costituzionale n. 88 del 2025).

Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, **art. 21** (mutamento di destinazione d'uso dei beni culturali).

Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (requisito di adattabilità, richiamato dall'art. 24, comma 5-ter).

Decreto ministeriale 5 luglio 1975 (requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione); sulle deroghe regionali generalizzate, dichiarate illegittime, vedi Corte costituzionale n. 86 del 2026.

Decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, **art. 10, commi 2 e 2-bis** (disciplina transitoria sui requisiti di altezza e igienico-sanitari: immobili realizzati prima del 1975 in zone A e B, e immobili di interesse culturale; il comma 2-bis è stato introdotto nel 2021) — testo vigente letto su Normattiva.

D.P.R. 380/2001, **art. 23** (segnalazione alternativa al permesso di costruire) e **art. 19-bis** della legge 241/1990 (segnalazione condizionata ad assensi di altre amministrazioni).

ANTEPRIMA

URB - 02 - A · MANUALI PER ARCHITETTI

Il manuale completo continua da qui.

Questa anteprima contiene la nota metodologica, il capitolo 1 e alcune pagine rappresentative. L'edizione completa per architetti — 121 pagine — copre il quadro normativo, i concetti che fanno sbagliare, la procedura passo per passo, cinque casi svolti per intero, gli errori frequenti, le situazioni particolari e la check-list operativa, con l'apparato fonti completo e i riferimenti cliccabili alle fonti ufficiali.

12,90 € · PDF A5 · AGGIORNATO AGOSTO 2026

www.prassia.it/urb-02-a.html

PRASSIA

ANTEPRIMA
NON IN VENDITA