Le conseguenze derivanti dall’abusivo cambio di destinazione d’uso di un immobile

Diritto amministrativo | Edilizia e Urbanistica

Emiliano Chioffi

12 | 07 | 2021

La sesta sezione del Consiglio di Stato, con sentenza del 12 luglio 2021, n. 5264, è intervenuta sulla dibattuta questione se il mutamento di destinazione d’uso di un immobile alteri necessariamente il carico urbanistico e, quindi, necessiti di un’espressa autorizzazione da parte della pubblica amministrazione.

Il cambio di destinazione d’uso di un immobile è un mutamento della destinazione urbanistica impressa dai titoli abilitativi che hanno accompagnato la realizzazione dell’immobile stesso.

La disciplina è regolata dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico dell’edilizia) e, in particolare, dall’art. 23-ter – in combinato disposto con l’art. 3 relativo alla definizione degli interventi edilizi – e dagli artt. 6, 10, 22 e 23, relativi ai titoli abilitativi necessari per realizzare i vari interventi. In materia è poi intervenuto l’art. 65-bis, D.L. 24 aprile 2017, n. 50 (convertito in legge dalla L. 21 giugno 2017, n. 96) che ha modificato l’art. 3 cit., in materia di definizione degli interventi edilizi di restauro e di risanamento conservativo, al fine di prevedere che tali interventi possono consentire anche il mutamento della destinazione d’uso.

In generale, il mutamento di destinazione d’uso di un immobile deve considerarsi urbanisticamente rilevante e, come tale, soggetto di per sé all’ottenimento di un titolo edilizio abilitativo, con l’ovvia conseguenza che il mutamento non autorizzato della destinazione d’uso che alteri il carico urbanistico, integra una situazione di illiceità a vario titolo, che può e anzi deve essere rilevata dall’Amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza (Cons. Stato, sez. VI, 18 gennaio 2021, n. 534).

La giurisprudenza amministrativa ha già avuto modo di affermare che anche un mutamento di destinazione d’uso meramente funzionale, ovvero senza la realizzazione di opere edilizie, può determinare una variazione degli standard urbanistici ed è in grado di incidere sul tessuto urbanistico della zona (Cons. Stato, sez. VI, .18 luglio 2019, n. 5041; Cons. Stato, sez. VI, 12 dicembre 2019, n. 8454).

L'art. 17, comma 1, lett. n), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con mod., dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto l'art. 23-ter, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (rubricato reca "*Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*"), che, recependo l'indirizzo interpretativo sopra riportato, ha previsto che "*salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso 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*".

Nel caso di specie, la destinazione è stata mutata, da produttiva e direzionale a residenziale senza, peraltro, che potesse conseguirsi la sanatoria in mancanza del necessario presupposto della compatibilità urbanistica dell’uso mutato.

Secondo il Consiglio di Stato, l’abusività del mutamento, tra l'altro avvenuta all’evidenza tramite la realizzazione di opere parimenti abusive, comporta la doverosa applicazione delle conseguenze sanzionatorie, costituendo principio consolidato quello a mente del quale l’abusività dell'opera in sé e per sé legittima il conseguente provvedimento di rimozione dell’abuso, che è, di regola, atto dovuto e prescinde dall’attuale possesso del bene ovvero dall’esplicazione di motivi di interesse pubblico.

© Copyright 2026. All Rights Reserved • La Tribuna srl • Largo Erfurt 7 - 29122 Piacenza • Registrazione ROC 24492 • Pagina 1/2

Le conseguenze derivanti dall’abusivo cambio di destinazione d’uso di un immobile

Diritto amministrativo | Edilizia e Urbanistica

Emiliano Chioffi

12 | 07 | 2021

Riferimenti Normativi:

- art. 3, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- art. 6, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- art. 10, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- art. 23-ter, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- art. 17, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con mod., dalla L. 11 novembre 2014, n. 164

© Copyright 2026. All Rights Reserved • La Tribuna srl • Largo Erfurt 7 - 29122 Piacenza • Registrazione ROC 24492 • Pagina 2/2