

T.A.R. Lazio - Sezione Seconda Bis (Roma)

Sentenza n. 2533/2026 (R.G. n. 10775/2025) - Cambio d'uso da ufficio ad abitazione con SCIA e prevalenza della norma statale sulle NTA comunali

OGGETTO

Mutamento di destinazione d'uso funzionale (senza opere edilizie) ed eterogeneo, da «ufficio/terziario» ad «abitazione», assentito con SCIA - Contrasto con le NTA comunali più restrittive - Prevalenza dell'art. 23-ter, comma 1-ter, D.P.R. 380/2001 (come modificato dal c.d. Salva Casa, D.L. 69/2024) - Zone territoriali omogenee A, B e C del D.M. 1444/1968.

IL FATTO

La proprietaria di un'unità immobiliare di circa 38 mq a Roma, con destinazione «uffici e terziario» e collocata in un edificio a prevalente destinazione abitativa, presentava una SCIA per il cambio di destinazione d'uso, senza opere, verso la categoria abitativa. Roma Capitale dichiarava l'inefficacia della SCIA e archiviava la pratica, opponendo l'art. 45, comma 7, delle NTA del P.R.G., che nell'area ammette i cambi d'uso verso abitazioni singole solo in caso di «ripristino» di una precedente destinazione abitativa - ipotesi non ricorrente, non essendo l'immobile mai stato adibito ad abitazione.

IL PRINCIPIO DI DIRITTO

Il mutamento di destinazione d'uso funzionale (senza opere) ed eterogeneo (tra categorie diverse) della singola unità immobiliare situata nelle zone omogenee A, B e C del D.M. 1444/1968 è ammesso dall'art. 23-ter, comma 1-ter, del D.P.R. 380/2001, come modificato dal c.d. Salva Casa (D.L. 69/2024, conv. L. 105/2024). Tale norma statale prevale sulle previsioni più restrittive delle NTA comunali: la disciplina locale (nel caso, l'art. 45 NTA, che consente il cambio solo per «ripristino») non può precludere un mutamento che la normativa primaria consente. Il cambio d'uso può quindi essere legittimamente assentito con SCIA, ferma restando la sola facoltà dei Comuni di fissare specifiche condizioni nei limiti della legge statale.

L'ESITO (P.Q.M.)

Ricorso accolto. Annullato il provvedimento di Roma Capitale che aveva dichiarato l'inefficacia della SCIA e archiviato la pratica. Spese di lite compensate per la novità delle questioni. Sentenza resa in forma semplificata ai sensi dell'art. 60 c.p.a. (camera di consiglio del 27 gennaio 2026).

QUADRO NORMATIVO

Art. 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, D.P.R. 380/2001 (mutamento della destinazione d'uso; modifiche del c.d. Salva Casa, D.L. 69/2024 conv. L. 105/2024); D.M. 1444/1968 (zone territoriali omogenee A, B, C); art. 60 c.p.a. (sentenza in forma semplificata).