

Cambio di destinazione d'uso: non basta la SCIA, serve il permesso di costruire

del 22/05/2017

Cassazione: il cambio di destinazione d'uso di un immobile configura sempre, a prescindere dall'entità dei lavori, una ristrutturazione edilizia pesante

Il **cambio di destinazione d'uso di un immobile configura in ogni caso un'ipotesi di ristrutturazione edilizia** in quanto l'esecuzione dei lavori, anche se di entità modesta, porta pur sempre alla creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Per questo, l'intervento rimane assoggettato al previo rilascio del permesso di costruire con pagamento del contributo di costruzione dovuto per la diversa destinazione.

E' questo, il **principio di diritto** emanato dalla Cassazione nella [sentenza 6873/2017](#) dello scorso 14 febbraio, e che **assume notevole rilevanza poiché riferito ai lavori di trasformazione di Palazzo Tornabuoni a Firenze in residenza di lusso. Non basta, quindi, la SCIA**: si tratta sempre di ristrutturazione edilizia "pesante" ai sensi dell'art.3, comma 1 lettera d) del dpr 380/2001, soggetta a conseguenze penali - abuso edilizio NON sanabile - se priva del permesso di costruire.

La diretta conseguenza di questa pronuncia della Cassazione, quindi, è che **sono vietati i cambi di destinazione fatti con SCIA: nel caso di Firenze, si tratta di decine di lavori bloccati**, con relative proteste di geometri, architetti e ingegneri. La Rete toscana delle professioni tecniche ha scritto a Palazzo Vecchio per chiedere un incontro urgente, e invoca la modifica del regolamento urbanistico per riclassificare gli immobili in centro storico: per il regolamento comunale del Comune di Firenze, infatti, non sono ammessi (se non in casi eccezionali) interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" nell'area del centro storico e nella fascia intorno ai viali (la categoria massima di intervento consentita è il restauro e risanamento conservativo).

In tal senso, l'Anci ha presentato un emendamento, in sede di discussione della cd. Manovra Correttiva (decreto 50/2017), all'art.3, comma 1 del dpro 380/2001, che è stato dichiarato inammissibile. In ogni caso, **dal Comune di Firenze hanno fatto sapere che non sono in discussione gli interventi di restauro e risanamento fatti in passato.**