

Cambio di destinazione d'uso dopo il "Salva Casa": il TAR Lazio conferma la prevalenza dell'art. 23-ter sulle NTA comunali

13 Febbraio 2026

Il **TAR Lazio (sentenza n. 2533/2026)** ha affermato un principio di grande rilievo operativo per imprese e professionisti: l'art. 23-ter del Testo Unico Edilizia, come modificato dal Decreto "Salva Casa", prevale sulle previsioni urbanistiche comunali incompatibili.

Il caso

Una proprietaria aveva presentato SCIA per cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, senza opere, per una singola unità immobiliare situata in zona omogenea ammessa (A, B o C ex DM 1444/1968).

Roma Capitale aveva dichiarato l'inefficacia della SCIA richiamando le NTA del PRG, che consentivano il cambio verso abitazioni solo in caso di "ripristino" dell'originaria destinazione.

Il principio affermato dal TAR

Il Tribunale ha chiarito che:

- l'art. 23-ter TU Edilizia consente il mutamento tra categorie funzionali nelle zone ammesse;
- i Comuni possono introdurre "specifiche condizioni", ma devono essere:
 - espresse,
 - motivate,
 - oggettive e non discriminatorie,
 - adottate formalmente dopo l'entrata in vigore del Salva Casa;
 - le NTA antecedenti alla riforma non possono essere utilizzate per ricavare divieti impliciti o generalizzati;
 - in caso di contrasto, la norma statale prevale e la previsione urbanistica regolamentare è recessiva.

Implicazioni operative per le imprese

Per le imprese di costruzione e i tecnici:

- nei cambi d'uso delle singole unità immobiliari, la disciplina di riferimento è oggi primariamente quella statale;
- eventuali limitazioni comunali devono essere puntualmente motivate;
- le NTA previgenti non possono automaticamente bloccare mutamenti ammessi dall'art. 23-ter;
- resta necessario verificare la sussistenza delle condizioni oggettive previste dalla norma (zona omogenea, categorie funzionali ammesse, rispetto normativa di settore).

La sentenza rafforza un orientamento già emergente: il mutamento di destinazione d'uso post Salva Casa non è più rimesso alla sola discrezionalità pianificatoria locale, ma si colloca in un quadro

normativo direttamente applicabile.

Allegati

sentenza-tar-lazio-09022026-2533

[Apri](#)



-



-



-



-