

# 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](#)







