

Spostamento tramezzi e sostituzione finestre, le corrette pratiche edilizie

di [Paola Mammarella](#)

Il Tar Lazio, intervenendo su un lavoro in area vincolata, ricorda la classificazione degli interventi e i titoli abilitativi richiesti

10.05.2022 - Lo spostamento dei tramezzi interni e la sostituzione degli infissi in area vincolata non necessita di permessi né di autorizzazione paesaggistica. Lo ha ribadito il Tar Lazio che, con la [sentenza 4635/2022](#), ha annullato l'ordine di demolizione di alcune opere.

Lavori in casa, il contenzioso

I giudici si sono pronunciati sul ricorso contro l'ordine di demolizione, emesso dal Comune, di una serie di opere edilizie realizzate senza permesso in area vincolata.

Il Comune ha contestato la realizzazione di una serie di lavori, tra cui opere di ristrutturazione interna, di cui erano visibili le tramezzature allo stato rustico, e la rimozione di alcuni infissi. Trattandosi di un edificio situato in un'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004, il Comune riteneva che fossero necessarie la Scia e l'autorizzazione paesaggistica.

Secondo il responsabile degli interventi, invece, era sufficiente la comunicazione di inizio lavori (Cil, oggi Cila), che era stata presentata e mai annullata o revocata.

Lavori in casa, le pratiche edilizie corrette

I giudici, richiamando precedenti pronunce, hanno affermato che i lavori di ristrutturazione interna, con creazione di **tramezzature interne**, non richiedono né il permesso di costruire né la Segnalazione certificata di inizio attività (Scia). Questo perché, spiega la sentenza, non si creano alterazioni dei parametri urbanistici ovvero incrementi di volumetria e superficie.

Lo spostamento dei tramezzi rientra tra gli interventi di **manutenzione straordinaria, come indicato dall'articolo 3, comma 1, lettera b) del Testo Unico dell'edilizia** (Dpr 380/2001). In base del Decreto "Scia" ([D.lgs 222/2016](#)), per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta la Comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**). È invece necessaria la Segnalazione certificata di inizio attività (**SCIA**) se i lavori di manutenzione straordinaria interessano le parti strutturali del fabbricato.

Trattandosi di **opere interne**, che non alterano il paesaggio né la sua percezione dai luoghi accessibili al pubblico, aggiungono i giudici, non è neanche richiesta l'autorizzazione paesaggistica.

Per quanto riguarda la **rimozione degli infissi**, il Tar ha osservato che l'intervento era stato indicato nella Cil, ma soprattutto che si qualifica come **manutenzione ordinaria** perché rientrante tra le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, come indicato dall'articolo 3, comma 1 lettera a) del Testo Unico dell'edilizia.

I giudici hanno aggiunto che, in base all'articolo 6, comma 1, del Testo Unico dell'edilizia, le opere di manutenzione ordinaria ricadono nel regime dell'**edilizia libera**, per le quali non deve essere richiesto il permesso di costruire né va presentata la Scia alternativa al permesso di costruire.

Il Tar ha quindi accolto il ricorso e annullato l'ordine di demolizione del Comune.

Norme correlate

Sentenza 19/04/2022 n.4635

[Tar Lazio - Pratiche edilizie per spostamento tramezzi e sostituzione finestre](#)