

Permessi edilizi per lavori interni, due recenti sentenze su soppalchi e tramezzature

Due recenti sentenze su un argomento che può comportare dubbi operativi ed essere fonte di contenzioso fra cittadino e ufficio tecnico comunale: i lavori realizzati all'interno degli edifici

di **Mario Petrulli** - 2 maggio 2022

Segnaliamo ai nostri lettori due recenti sentenze su un argomento che, in molti casi, può comportare **dubbi operativi** ed essere **fonte di contenzioso fra cittadino e ufficio tecnico comunale: i lavori realizzati all'interno degli edifici**.

In particolare vediamo due casi, che riguardano le opere di modifica degli spazi interni con lo **spostamento di tramezzature**, e la **realizzazione di un soppalco**.

Permessi per spostamento di tramezzi

Il **TAR Lazio, Roma, sez. II quater, nella sent. 19 aprile 2022, n. 4635**, ha affermato che la **modifica delle tramezzature interne** di un fabbricato non richiede né il permesso di costruire (o la SCIA alternativa al permesso di costruire) né l'autorizzazione paesaggistica [\[1\]](#).

Le **opere di modifica di spazi interni**, sia pure eseguite attraverso demolizione e ricostruzione di tramezzature, **non integrano un intervento soggetto a permesso di costruire e neanche a SCIA**, non venendo in rilievo alterazioni dei parametri urbanistici ovvero incrementi di volumetria e superficie; né rilevano i limiti imposti dal vincolo paesaggistico, ove presente, trattandosi di opere meramente interne, che **non comportano in alcun modo aumento dei volumi preesistenti**, né possono essere considerate, in generale, elementi detrattori del vincolo, non potendo in alcun modo alterare il paesaggio, né la percezione che di questo si abbia dai luoghi accessibili al pubblico.

Similmente, in precedenza il TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 27 maggio 2021, n. 1299, aveva affermato che *“La diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori, originariamente in forza dell'art. 6, comma 2, ed ora dell'art. 6 bis del d.p.r. n. 380/01, che disciplina gli interventi subordinati a CILA. In tali ipotesi, pertanto, l'omessa comunicazione non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo. Quando invece questo stesso intervento interessi parti strutturali del fabbricato, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. a), del d.p.r. n. 380/2001, la disciplina applicabile è quella della segnalazione certificata di inizio attività, la cui mancanza comporta, parimenti, l'irrogazione della sola sanzione pecuniaria (T.A.R. Napoli, sez. II, 22/08/2017, n.4098; Consiglio di Stato sez. VI, 14/10/2016, n. 4267)”*.

Ed ancora, come evidenziato dal TAR Molise, sez. I, nella sent. 30 luglio 2020, n. 215, *“la diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori, originariamente in forza dell'art. 6, comma 2, ed ora dell'art. 6 bis del d.p.r. n. 380/2001, che disciplina gli interventi subordinati a c.i.l.a. In quest'ipotesi, pertanto, l'omessa comunicazione non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo”*.

Permessi per soppalchi

La seconda pronuncia segnalata, questa volta sui **soppalchi**, è la **sent. 21 aprile 2022, n. 1065, del TAR Campania, Salerno, sez. II**, la quale ha ribadito che *“Nel caso in cui il soppalco sia di modeste dimensioni al servizio della preesistente unità immobiliare può ritenersi sufficiente una SCIA, mentre, viceversa, deve ritenersi necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e compori*

una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, comportando un incremento delle superfici dell'immobile e, quindi, anche un ulteriore possibile carico urbanistico" [2].

Conseguentemente, con riferimento al caso concreto oggetto di valutazione, è stata affermata la sufficienza di una SCIA per un soppalco delle **dimensioni di 10,00 mq e di altezza inferiore a 1,60 m**, con ringhiera e scala di accesso.

Anche in questo caso si tratta della conferma di un noto orientamento; ad esempio:

- il TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 17 giugno 2021, n. 1477, ha affermato che **"è sufficiente una SCIA per un soppalco, realizzato all'interno di un garage, che non presenta dimensioni significative e, soprattutto, non accresce il carico urbanistico dell'immobile, non risultando idoneo né ad ospitare il soggiorno di persone né ad alterare lo stato dei luoghi modificando sagoma o prospetto dell'edificio; l'assenza del suddetto titolo non è sanzionabile in via demolitoria, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 22 e 37 D.p.r. n. 380/2001"**;
- il TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 12 febbraio 2021, n. 402, ha evidenziato che **"Un soppalco in ferro e legno, accessibile con una scala in ferro/legno, avente le dimensioni di m. 4,10 x 2,22 per un'altezza interna di m 1,52, per le relative caratteristiche dimensionali e strutturali, è configurabile a guisa di vano adibito a deposito-ripostiglio ed è da intendersi, come tale, assoggettato non già al regime abilitativo del permesso di costruire, bensì al regime abilitativo della SCIA"**.