

Modifica delle tramezzature interne: quando serve il permesso di costruire per spostare porte, finestre e scale interne

Il Tar Napoli analizza un caso molto particolare dove vengono spostate porte, finestre e scala interna con conseguenti variazioni prospettiche, il tutto in una zona con vincolo paesaggistico.

Giovedì 3 novembre 2022

I Giudici amministrativi del Tar Napoli, analizzano un caso molto particolare in cui durante i lavori vengono spostati non solo le tramezzature interne ma viene data una diversa disposizione degli ambienti interni.

Serve il permesso di costruire per gli interventi edilizi che comportano una diversa disposizione degli ambienti interni, con modifica delle tramezzature interne, spostamento della scala interna e conseguenti variazioni prospettiche e diversa ubicazione di porte e finestre, senza aumento di volumi e/o superfici utili. Questo, in sintesi, quanto stabilito dal **TAR Napoli** con la **sentenza n. 5533 del 30 agosto 2022**.

Secondo il giudice amministrativo, quando si [modifica la disposizione degli ambienti interni](#) della casa con interventi come quelli descritti sopra, la CILA (certificazione di inizio lavori asseverata) o la SCIA non bastano.

In questi casi, infatti, il [T.U. Edilizia n.380/2001](#) richiede il permesso di costruire, perché le variazioni prospettiche con diversa ubicazione di alcuni vani porte e finestre configurano un ambiente diverso.

Il caso: la valutazione dell'intervento edilizio

La vicenda riguardava l'ordine di demolizione emesso dal comune per abusi edilizi. In particolare, i proprietari di un edificio privato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico avevano eseguito, senza le relative autorizzazioni, interventi di modifica degli ambienti e delle tramezzature interne, spostamento della scala interna e conseguenti variazioni prospettiche con diversa ubicazione di alcuni vani porte e finestre senza aumento di volumi e/o superfici utili.

I proprietari hanno impugnato il provvedimento, sostenendo che gli interventi contestati non avrebbero creato un organismo edilizio in tutto o in parte nuovo e diverso rispetto a quello già esistente. Né tali opere avrebbero comportato alcuna **modifica paesaggistica rilevante**. Pertanto, le opere realizzate sarebbero suscettibili di sanatoria, o al massimo di sanzione pecuniaria.

Il TAR Napoli sottolinea anzitutto come la valutazione di un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere deve effettuarsi in modo globale, al fine di comprendere l'effettiva portata dell'operazione (C. Stato, n. 1350/2021).

In caso di abuso edilizio, infatti, non è dato scomporre una parte per **negare l'assoggettabilità** ad una determinata sanzione demolitoria, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni.

Approfondimenti

Modifiche degli interni e zona vincolata

Ciò premesso, nel caso di specie i giudici hanno ritenuto che le opere in questione – realizzate in assenza del relativo titolo e in zona sottoposta a vincolo paesaggistico – giustificano l'**ordine di demolizione** adottato dal comune. Occorre infatti tenere conto della consistenza complessiva delle opere realizzate e del relativo impatto in termini di trasformazione edilizia.

Va poi considerato, in ogni caso, che in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ogni mutamento dello stato dei luoghi che impatti durevolmente sul territorio necessita della previa acquisizione di un titolo edilizio supportato da specifica autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi in questione, infatti, per il solo fatto di insistere in zona vincolata e di **alterare durevolmente il progresso stato dei luoghi**, risultavano comunque soggetti alla previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, senza distinzione tra opere per cui è necessario il permesso di costruire e quelle per cui sarebbe necessaria la CILA o la SCIA (Tar Campania, n. 3267/2021).

In tali circostanze, *“è legittima la misura demolitoria anche per opere abusive che in astratto, sotto il profilo strettamente edilizio, sfuggirebbero a tale sanzione per i loro connotati accessori e/o pertinenziali”* (C. Stato, n. 7426/2021).

Da qui la decisione del TAR di **confermare il provvedimento di demolizione**.