

Apertura di prospetti in zona vincolata: senza permesso demolizione automatica

Per le opere abusive in zone paesaggisticamente vincolate vige un principio di indifferenza del titolo edilizio necessario: in pratica, è legittimo l'esercizio del potere repressivo demolitorio indipendentemente dal fatto che l'opera richiedesse SCIA o permesso di costruire.

di [Matteo Peppucci](#) – 02.07.2025

Le regole per gli interventi edilizi nelle zone paesaggisticamente vincolate sono molto più stringenti rispetto quelle vigenti nelle zone non sottoposte a tutela: il principio dell'indifferenza del [titolo abilitativo](#) viene richiamato ancora una volta in una pronuncia interessante, la n.4838/2025 del Tar Campania, che ci aiuta a fare chiarezza e soprattutto precisa come, se, anche in assenza di semplice SCIA, [in zona paesaggistica la demolizione è automatica](#).

Apertura di prospetti in zona vincolata: senza SCIA si demolisce?

Il TAR, nello specifico, conferma la legittimità delle ordinanze di demolizione emesse dal Comune contro opere edilizie abusive realizzate in zona paesaggistica vincolata.

Il caso riguarda interventi di **apertura e modifica di prospetti**, installazione di verande e cancelli, tutti eseguiti **senza permesso di costruire in area soggetta a vincoli paesaggistici**.

Il Tribunale ha respinto il ricorso, ribadendo che **in zona vincolata vige un regime particolarmente severo** che comporta sanzioni demolitive anche per opere che altrove potrebbero essere soggette a semplice SCIA.

Ristrutturazione edilizia: quando la SCIA non basta

Il TAR evidenzia che [l'art. 10, comma 1, lett. c\) del dpr 380/2001](#) stabilisce che gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modificazione dei prospetti all'interno di immobili vincolati richiedono **obbligatoriamente il permesso di costruire**, non potendo essere realizzati con semplice SCIA.

Questa regola si applica anche quando gli interventi, se realizzati in zone non vincolate, potrebbero essere considerati di modesta entità.

Il vincolo paesaggistico "eleva" il livello di tutela richiesto, imponendo procedure autorizzative più stringenti per preservare i valori ambientali e paesaggistici del territorio.

Il principio di indifferenza del titolo abilitativo

Il TAR ha chiarito un principio fondamentale: **per le opere abusive in zone paesaggisticamente vincolate vige un principio di indifferenza del titolo edilizio necessario**.

Ciò significa che è **legittimo l'esercizio del potere repressivo demolitorio** indipendentemente dal fatto che l'opera richiedesse SCIA o permesso di costruire.

In altre parole, **in zona vincolata la sanzione demolitoria si applica per qualsiasi opera realizzata senza titolo, prescindendo dalla tipologia di autorizzazione** che sarebbe stata necessaria.

Questo principio garantisce una tutela uniforme e rigorosa del territorio sottoposto a vincoli.

Le conseguenze della difformità in zona vincolata

[L'art. 32, comma 3, del dpr 380/2001](#) stabilisce una regola particolarmente severa: **tutti gli interventi realizzati in area sottoposta a vincolo paesaggistico in difformità dal permesso di costruire, anche se in parziale difformità, si considerano come variazioni essenziali**.

Questo significa che **anche modifiche apparentemente minori** (come la sostituzione di un cancello a due battenti con uno scorrevole) vengono **equiparate a difformità totali**, con conseguente applicazione della sanzione demolitoria prevista dagli artt. [27](#) e [31](#) del dpr 380/2001.

La valutazione globale degli interventi

Nel caso esaminato, il ricorrente aveva realizzato **diversi interventi**: apertura di finestre, modifica di prospetti, installazione di verande, pavimentazione di aree esterne, innalzamento di muri e installazione di cancello.

Il TAR ha stabilito che **questi interventi devono essere valutati globalmente e non in maniera parcellizzata**.

La valutazione complessiva ha evidenziato un "*insieme sistematico di interventi*" che ha comportato **apertura e modifica dei prospetti sull'area esterna**, determinando l'attrazione di tutti i lavori nella categoria della **ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire**.

Regime sanzionatorio: 20 mila euro di multa se non si ottempera alla demolizione

Per l'inottemperanza alle ordinanze di demolizione in zona vincolata, [l'art. 31, comma 4-bis del dpr 380/2001](#) impone obbligatoriamente la sanzione massima di 20.000 euro.

L'amministrazione non ha margini di discrezionalità nella quantificazione della sanzione, **dovento applicare automaticamente l'importo massimo**.

Il TAR ha precisato che ciò che viene sanzionato non è la realizzazione dell'abuso in sé, ma "*unicamente la mancata ottemperanza all'ordine di demolizione per opere abusivamente poste in essere in zona vincolata*".

Leggi anche

[Zone vincolate: tutti gli abusi senza titolo abilitativo vanno demoliti](#)

[La fiscalizzazione degli abusi edilizi non si applica nelle zone vincolate](#)

[Abuso edilizio, quanto mi costi? L'omessa demolizione va da 2 mila a 20 mila euro](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*