

Spostamento di tramezzi e rimozione infissi: cosa dice il TU Edilizia? Quando serve il permesso?

La valutazione dell'abuso edilizio presuppone, tendenzialmente, una visione complessiva e non atomistica dell'intervento, giacché il pregiudizio recato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento, ma dall'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.12.2025

Presi separatamente, lo [spostamento di tramezzi interni](#) e la [rimozione di alcuni infissi](#) potrebbero anche essere assentibili con semplice CILA o in edilizia libera, ma **se inseriti all'interno di un intervento edilizio più complesso**, non possono essere esentati dalla richiesta (e dall'ottenimento) del **permesso di costruire**.

E' questa la sintesi - che va assolutamente sottolineata - contenuta nella sentenza 21262/2025 del Tar Lazio, che alla fine respinge il ricorso contro l'ordinanza di demolizione comunale per il ripristino dello stato dei luoghi, alterato in assenza dei relativi permessi edilizi.

Le opere edilizie del contendere

La ricorrente è intestataria di una concessione in sanatoria, rilasciata ai sensi della legge 724/1994 (secondo condono edilizio), per **l'ampliamento di un fabbricato residenziale** composto dai piani terra e primo, ma *“da un raffronto tra il grafico allegato alla Concessione Edilizia e lo stato dei luoghi”* è risultato che *“in assenza del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e relativo N.O. strutturale del Genio Civile”*, sono state realizzate le seguenti opere:

1. *“Eliminazione del tramezzo delimitante la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo;*
2. *Realizzazione di un soppalco avente affaccio nel salone al piano terra, con struttura in legno, realizzato con trave, morali e tavolato sovrastante avente una superficie di mq 9.00 circa, in luogo del preesistente solaio;*
3. *Realizzazione di una finestra in vetrocemento al piano primo avente dimensioni pari a m. 1, 35 x m. 0, 45;*
4. *Rifacimento totale della falda di copertura, posta a sinistra del prospetto Est. Attraverso la realizzazione di un nuovo solaio inclinato in struttura lignea con travi, morali tavolato e sovrastante manto di tegole, innalzato di cm 30 circa rispetto al preesistente, che ha comportato un aumento della volumetria pari a mc 17.00 circa”.*

I predetti interventi edilizi sono stati ritenuti *“eseguiti in assenza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 380/01 e di nulla osta del Genio Civile”*.

Le motivazioni: interventi assentibili in edilizia libera?

Secondo la ricorrente, l'immobile era legittimato dalla concessione in sanatoria e **per quanto riguarda gli interventi**, si prospetterebbe questa situazione, ottenuta però considerando i singoli 'lavori' separatamente:

- Lo **spostamento dei tramezzi sarebbe da considerarsi intervento di manutenzione straordinaria** riconducibile all'[art. 3, comma 1, lettera b\) del T.U. Edilizia](#);
- la **rimozione degli infissi sarebbe da ricondursi alla manutenzione ordinaria** di cui all'[art. 3, comma 1, lettera a\) del predetto Testo Unico](#), ricadente nel regime dell'**attività edilizia libera**;
- la **realizzazione della finestra non avrebbe reso necessaria l'autorizzazione del Genio Civile** in quanto apertura non avente il carattere di veduta ma di luce.

Anche la sostituzione del tetto rientrerebbe tra gli interventi di manutenzione straordinaria, in quanto tale non soggetta a permesso di costruire, se la quota d'imposta risulta aumentata *“per effetto delle dimensioni delle travi principali”* ma non quantitativamente rispetto alle superfici ed ai volumi preesistenti.

Abusi edilizi: l'intervento va considerato nel suo complesso. Vietato il frazionamento delle opere

Il TAR smonta questa tesi partendo dal presupposto che l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria depositata in data 28 luglio 2020 ai sensi dell'[art. 36, D.P.R. n. 380/2001](#), citata dalla parte

ricorrente quale elemento dirimente ai fini della propria ricostruzione, risulta essere stata **archiviata a seguito di silenzio rigetto**.

Poi viene contestata l'impostazione che considera gli interventi in modo separato (al fine di ascrivere ognuno di essi ad un **regime edilizio diverso e più "leggero" rispetto alla qualificazione giuridica complessiva operata dal Comune**), in quanto, come già richiamato dal Consiglio di Stato nella pronuncia 4919/2021, *"la valutazione dell'abuso edilizio presuppone, tendenzialmente, una **visione complessiva e non atomistica dell'intervento**, giacché il pregiudizio recato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento, ma dall'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio. Ne consegue che, nel rispetto del principio costituzionale di buon andamento, l'amministrazione comunale **deve esaminare contestualmente l'intervento abusivamente realizzato**, e ciò al fine precipuo di **contrastare eventuali artificiali frammentazioni** che, in luogo di una corretta qualificazione unitaria dell'abuso e di una conseguente identificazione unitaria del titolo edilizio che sarebbe stato necessario o che può, se del caso, essere rilasciato, prospettino una scomposizione virtuale dell'intervento finalizzata all'elusione dei presupposti e dei limiti di ammissibilità della sanatoria stessa. In questo senso, la giurisprudenza ha ribadito che la verifica dell'incidenza urbanistico-edilizia dell'intervento abusivamente realizzato deve essere condotta avuto riguardo alla globalità delle opere, che non possono essere considerate in modo atomistico"*.

Anche la giurisprudenza penale, sul punto, si è espressa in tal senso, chiarendo che *"**non è ammessa la possibilità di frazionare i singoli interventi edilizi difformi** al fine di dedurre la loro autonoma rilevanza, ma occorre verificare l'ammissibilità e la legalità alla luce della normativa vigente, dell'intervento complessivo realizzato"*.

In definitiva, *"l'opera edilizia abusiva va in sostanza identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato"*.

Leggi anche

[Da casa a studio professionale con spostamento di tramezzi: si può fare gratis e con la SCIA!](#)

[Tramezzi interni e abuso edilizio: quando la demolizione non è necessaria](#)

[Cambio infissi e rimozione porta: l'opera va valutata nel suo insieme](#)

[Tramezzature interne e Testo Unico Edilizia: CILA o SCIA per riaprire una porta finestra murata?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*