

Porte e finestre spostate: modifica dei prospetti con la SCIA o serve il permesso di costruire?

La traslazione delle aperture (porte e finestre) che costituisce una variazione prospettica su un immobile vincolato va ricondotta agli interventi subordinati al permesso di costruire. In molti altri casi, invece, possono bastare la CILA o la SCIA: è determinante capire e verificare quale modifica viene prodotta sul prospetto, quale categoria edilizia è coinvolta e quale regime urbanistico-paesaggistico interessa l'immobile.

di [Matteo Peppucci](#) – 15.09.2026

La traslazione di porte e finestre non può essere qualificata automaticamente come manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia leggera. Il titolo necessario dipende dalla natura dell'intervento e, soprattutto, dalla disciplina applicabile all'immobile. Il TAR Campania chiarisce che, per un edificio sottoposto a tutela paesaggistica, la modifica dei prospetti rientra tra gli interventi soggetti a permesso di costruire. La sentenza offre quindi agli uffici tecnici un criterio importante per distinguere gli interventi eseguibili con CILA o SCIA da quelli che richiedono il titolo edilizio maggiore.

Un dilemma costante: la modifica dei prospetti come si inquadra a livello edilizio?

Per la **traslazione di un vano porta** su un prospetto e lo **spostamento di alcuni vani finestra** su un altro lato dell'edificio, può bastare una CILA (o una SCIA) oppure si rientra nel perimetro del permesso di costruire?

Come si capisce se siamo di fronte a una manutenzione straordinaria (CILA), a una ristrutturazione edilizia leggera (SCIA) o a una ristrutturazione pesante (permesso)?

La sentenza n. 5068/2026 del TAR Campania, che riguarda un'ordinanza di demolizione relativa a diversi interventi eseguiti senza titolo su un'abitazione di Torre del Greco, fornisce alcune indicazioni interessanti in materia.

Tra le opere contestate figuravano, in particolare, la **traslazione di un vano porta** su un prospetto e lo **spostamento di alcuni vani finestra** su un altro lato dell'edificio.

La proprietaria sosteneva che si trattasse di modifiche di modesta rilevanza, riconducibili alla manutenzione straordinaria oppure, al massimo, alla ristrutturazione edilizia leggera, e quindi realizzabili senza permesso di costruire, mediante CILA o SCIA.

La modifica del prospetto non è automaticamente edilizia libera

Il TAR non accoglie questa impostazione. Nella fattispecie, le variazioni prospettiche sono state considerate interventi che **avrebbero richiesto il permesso di costruire**, in applicazione dell'[art. 10, comma 1, lettera c\), del D.P.R. 380/2001](#).

La disposizione assoggetta infatti a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che determinano, nei casi previsti, modifiche della **sagoma, della volumetria complessiva o dei prospetti** degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (cd. ristrutturazione edilizia pesante).

Nel caso concreto, quindi, la traslazione delle aperture non è stata considerata una semplice modifica interna o una lavorazione di manutenzione, ma una vera **variazione del prospetto dell'edificio**.

CILA, SCIA o permesso? La qualificazione dipende dall'intervento

La sentenza consente di ricavare un'indicazione operativa importante: **non è la modesta entità materiale dello spostamento di una porta o di una finestra, da sola, a determinare il titolo edilizio**.

Bisogna in primis verificare se l'opera incide sul prospetto e se l'immobile è sottoposto a uno specifico regime di tutela. Nel caso esaminato dal TAR, la presenza del vincolo paesaggistico ha assunto un ruolo decisivo.

Ne consegue che non è corretto affermare in via generale che lo spostamento di una finestra o di una porta sia sempre realizzabile con CILA. Allo stesso modo, la sola riconducibilità dell'intervento alla ristrutturazione

edilizia non comporta automaticamente la possibilità di utilizzare la SCIA: occorre verificare se ricorrano le condizioni che fanno scattare il **permesso di costruire**.

Per gli immobili vincolati serve particolare attenzione

Nel caso deciso dal TAR Campania, l'edificio ricadeva in un'area sottoposta a **vincolo paesaggistico**. Per questo, oltre al titolo edilizio, il Collegio ha rilevato la necessità dell'**autorizzazione paesaggistica**, richiamando gli artt. 146 e 149 del D.Lgs. 42/2004.

L'art. 149 esclude infatti l'autorizzazione soltanto per determinati interventi di manutenzione, consolidamento e restauro che **non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici**. Una modifica delle aperture che incide sul prospetto non rientra automaticamente in questa esclusione.

Parti comuni e singola unità: occhio alla distinzione

Un ulteriore profilo affrontato dalla sentenza riguarda l'argomento secondo cui le modifiche avrebbero interessato la facciata condominiale e, quindi, una parte comune dell'edificio.

Il TAR respinge il richiamo all'[art. 9-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 380/2001](#), osservando che le difformità contestate riguardavano specificamente l'unità immobiliare.

Richiamando la Cassazione, il Collegio precisa inoltre che **finestre, luci e altri elementi analoghi non sono necessariamente parti comuni**, anche quando inseriti nella facciata, potendo costituire elementi propri dell'appartamento cui servono.

La valutazione deve essere complessiva

L'abuso edilizio - ricorda il TAR - deve essere valutato **considerando unitariamente le opere realizzate**, senza scomporre artificiosamente l'intervento per attribuire alle singole lavorazioni un regime più favorevole.

Nel caso concreto, le variazioni delle aperture si inserivano infatti in un quadro più ampio di interventi abusivi, comprendente anche un mutamento di destinazione d'uso, l'aumento dell'altezza interna e la realizzazione di un soppalco.

L'indicazione finale: a volte può servire il permesso

Il punto decisivo è quindi capire e verificare **quale modifica viene prodotta sul prospetto, quale categoria edilizia è coinvolta e quale regime urbanistico-paesaggistico interessa l'immobile**.

Nel caso deciso dal TAR Campania, la **traslazione delle aperture costituiva una variazione prospettica su un immobile vincolato** e, per tale ragione, è stata ricondotta agli interventi subordinati a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), del dpr 380/2001.

FAQ TECNICHE: Modifica dei prospetti con CILA, SCIA o permesso? | Ingenio

Lo spostamento di porte e finestre può essere eseguito con CILA?

Non necessariamente. La traslazione delle aperture va valutata in relazione agli effetti prodotti sul prospetto e alla disciplina dell'immobile. Se comporta una modifica rilevante del prospetto, soprattutto su un edificio vincolato, può essere necessario il permesso di costruire.

Quando la modifica delle aperture richiede il permesso di costruire?

Per gli immobili sottoposti a tutela, l'art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. 380/2001 assoggetta a permesso gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano, nei casi previsti, modifiche dei prospetti. Lo spostamento di porte o finestre può quindi rientrare nella ristrutturazione "pesante".

La presenza del vincolo paesaggistico incide sul titolo edilizio necessario?

Sì. Il vincolo può far rientrare la modifica del prospetto nel regime più rigoroso del permesso di costruire e richiedere anche l'autorizzazione paesaggistica. Non è sufficiente qualificare l'intervento come una semplice modifica di modesta entità.

Lo spostamento di una finestra è sempre una ristrutturazione edilizia?

No. La qualificazione dipende dalle caratteristiche concrete dell'intervento e dall'immobile interessato. Occorre verificare se viene modificato il prospetto, quale categoria edilizia ricorre e se esistono vincoli: non è corretto stabilire a priori che bastino sempre CILA o SCIA.

Come deve essere valutato un intervento che comprende più opere abusive?

La valutazione deve essere complessiva e non può scomporre artificialmente i lavori per attribuire alle singole opere un titolo più semplice. Se lo spostamento delle aperture si inserisce in un intervento più ampio, il Comune deve considerare unitariamente tutte le trasformazioni realizzate.

Leggi anche

[Pianerottoli e trasformazione di porte finestre: SCIA o permesso di costruire?](#)

[Finestre sul confine e sostituzione infissi: quando basta la SCIA!](#)

[L'incidenza del prospetto nella tipologia degli interventi edilizi](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*