

Demolizione e costruzione tramezzi interni: è edilizia (quasi) libera

La sentenza del TAR: per queste attività sono sufficienti la CILA e la presentazione del progetto asseverata da un tecnico abilitato e salva denuncia di fine lavori

di [Redazione tecnica](#) – 01.02.2024

I lavori consistenti in **opere di demolizione e di costruzione di tramezzi interni** rientrano tra le **attività di edilizia** che non richiedono alcun titolo autorizzatorio, essendo sufficiente la mera **comunicazione di inizio attività** e ferma la presentazione del relativo progetto asseverata da un tecnico abilitato e salva denuncia di fine lavori.

Demolizione tramezzature interne: basta la CILA

Sulla base di questi presupposti, il **TAR Lazio**, con la **sentenza del 17 gennaio 2024, n. 809**, ha accolto il ricorso del proprietario di un appartamento sul quale erano stati eseguiti dei lavori consistenti nella **rimozione di un cartongesso** che occludeva la portafinestra prospiciente il cortile condominiale, montando il relativo infisso e sostituendo la serranda.

Lavori non incidenti sugli elementi strutturali dell'immobile, per cui aveva presentato regolare CILA, corredata da progetto redatto da tecnico abilitato, progettista e direttore dei lavori, con le planimetrie relative alla nuova disposizione interna degli spazi e una descrizione dello stato ante e post operam.

Dopo un primo esposto dello stesso condominio, il Comune aveva archiviato la pratica non rilevando alcuna irregolarità nei lavori effettuati. Improvvisamente, dopo alcuni anni e dopo un nuovo esposto del Condominio, l'Amministrazione aveva intimato la sospensione di ogni ulteriore attività edilizia nell'appartamento, riscontrando l'abbattimento di una parete in muratura con la realizzazione di un'apertura, corredata da infissi, non legittimata da alcun titolo edilizio.

Per questo aveva irrogato la sanzione prevista per attività eseguita in assenza di **SCIA**.

La sentenza del TAR

Il TAR ha specificato che dagli atti e dalla documentazione presentata dal ricorrente risultava che i lavori eseguiti non divergessero in nessun modo da quanto rappresentato nelle planimetrie depositate presso il Comune e dalle quali si evinceva la presenza della portafinestra, uguale a quella di tutti gli altri immobili siti nel fabbricato dal lato del cortile condominiale ed esistenti sin dall'epoca della costruzione dello stabile.

L'intervento non ha in alcun modo pregiudicato il **decoro architettonico** della facciata, né ha prodotto modifiche o impatti di alcun genere sulla facciata dell'edificio, consistendo in una mera rimozione del pannello in cartongesso interno all'appartamento.

Ne consegue, spiega il giudice amministrativo, che i lavori effettuati dal ricorrente, consistenti in opere di demolizione e di costruzione di tramezzi interni, possono ben rientrare nella **categoria degli interventi edilizi liberi**, i quali non richiedono alcun titolo autorizzatorio, essendo sufficiente la mera comunicazione di inizio attività e ferma la presentazione del relativo progetto asseverata da un tecnico abilitato e salva denuncia di fine lavori.

Il TAR ha quindi annullato la sanzione: un intervento del genere non può essere ricondotto nell'ambito dell'articolo 19 della L.R. Lazio n. 15/2008 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività) avendo, viceversa, il ricorrente adempiuto ai requisiti richiesti dalla legge per lo svolgimento dei lavori e risultando lo stato di fatto dell'immobile esattamente conforme allo stato ante operam.

Ne deriva l'illegittimità della sanzione pecuniaria applicata, non risultando alcun intervento edilizio "pesante", né alcun mutamento di destinazione d'uso nell'ambito di una stessa categoria, che sia stato effettuato in assenza di apposito titolo abilitativo.