

Frazionamento con CILA, il ricorso va notificato anche al proprietario della porzione rimasta senza servizi

Il TAR Toscana, con la sentenza n. 1972/2026, qualifica come frazionamento la chiusura con CILA della porta tra due porzioni di un laboratorio appartenenti a proprietari diversi. Dichiara inammissibile il ricorso contro l'ordine di ripristino non notificato all'altro proprietario, controinteressato agevolmente individuabile anche se non nominato nell'ordinanza, che il suo intervento tardivo in giudizio non sana.

di [Redazione tecnica](#) – 21.10.2026

Chi chiude con una CILA la porta tra due locali di proprietari diversi sta facendo un frazionamento immobiliare? Se il Comune ordina di riapirla, a chi deve essere notificato il ricorso al TAR? E se ci si dimentica dell'altro proprietario, la causa si può ancora salvare?

La risposta arriva dal TAR Toscana con la sentenza n. 1972 del 16 ottobre 2026, che chiarisce come il frazionamento con CILA, anche quando si riduce a chiudere una porta, incida sulla porzione altrui rimasta senza servizi, per cui il ricorso contro l'ordine di ripristino va notificato anche al suo proprietario, a pena di inammissibilità. Chi impugna l'ordine del Comune rischia così di perdere la causa prima che il merito pesi sulla decisione, e non lo mette al riparo né il fatto che l'altro proprietario non sia nominato nell'ordinanza, né la convinzione che i lavori abbiano interessato soltanto la propria porzione, né il fatto che le due porzioni appartenessero già a proprietari diversi.

Leggere il destinatario scritto nel provvedimento non basta, dunque, per sapere chi chiamare in giudizio. Il codice del processo amministrativo chiede la notifica ad almeno un controinteressato «individuato nell'atto stesso», ma la giurisprudenza estende l'onere a chi sia agevolmente individuabile, e chi ha frazionato un immobile di cui conosceva l'assetto proprietario non può ignorare chi sta dall'altra parte della porta.

Né il proprietario dimenticato rimedia all'errore intervenendo in giudizio di sua iniziativa, tanto più se lo fa a termini scaduti e proprio per eccepire l'inammissibilità; e neppure si può contare sulla rimessione in termini, perché le regole sulla notifica ai controinteressati sono note da tempo e non lasciano spazio all'errore scusabile.

Frazionamento di un laboratorio con la chiusura di una porta: la vicenda

Al centro della controversia c'è un immobile con destinazione a laboratorio artigianale, formato da due porzioni collegate da una porta. Secondo quanto riferito nel ricorso, l'immobile era in comunione legale tra la ricorrente e l'ex coniuge, e una scrittura privata del 2010 aveva sciolto la comunione attribuendo a lei una quota di 2/3 e a lui una quota di 1/3.

Nel 2020 la ricorrente ha presentato una CILA per chiudere la porta di collegamento e ricavare due unità immobiliari distinte, con la stessa destinazione. Sempre secondo il ricorso, una variazione catastale ha poi intestato a ciascuno la propria unità e nel 2021 il giudice civile ha accertato, con provvedimento passato in giudicato, l'autenticità delle sottoscrizioni della scrittura e l'attribuzione dei beni per le quote pattuite.

Nel gennaio 2022 l'altro proprietario ha denunciato il frazionamento al Comune con un esposto indirizzato per conoscenza anche alla ricorrente, e il mese successivo il Comune le ha ingiunto, quale comproprietaria, la rimozione delle opere, ritenendo l'intervento in contrasto con le norme igienico-sanitarie perché una delle due unità ricavate era priva di servizio igienico.

La ricorrente ha impugnato l'ordinanza sostenendo di aver lavorato soltanto sulla propria porzione, già dotata di servizi, e che la carenza riguardava un bene altrui sul quale non aveva alcun potere, lamentando difetto di istruttoria e di motivazione e rivendicando la legittimità di un intervento ammesso con CILA. Il Comune non si è costituito, mentre l'altro proprietario, al quale il ricorso non era stato notificato, è intervenuto a sostegno dell'ordinanza, eccependo l'inammissibilità del ricorso e sostenendo che l'ordine era legittimamente rivolto alla ricorrente, unica autrice dell'intervento, eseguito senza il suo assenso.

CILA, requisiti igienici e notifica al controinteressato: il quadro normativo

Il perimetro normativo della vicenda è segnato anzitutto dall'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), che ammette con CILA gli interventi non riconducibili all'edilizia libera, al permesso di costruire o alla SCIA, sempre nel rispetto delle normative di settore, comprese quelle igienico-sanitarie. Nel caso

esaminato la CILA è stata presentata ai sensi della disciplina regionale, che riconduce l'intervento all'attività edilizia libera, e alla stessa disciplina rinvia l'ordinanza, adottata per le opere di attività edilizia libera eseguite in difformità dalle norme urbanistico-edilizie. Sul piano dei requisiti, il Comune richiama l'Allegato IV, punto 1.13, del D.Lgs. n. 81/2008, dedicato ai servizi igienico-assistenziali nei luoghi di lavoro.

Sul versante processuale l'[art. 41, comma 2, del D.Lgs. n. 104/2010](#) (codice del processo amministrativo) impone di notificare il ricorso di annullamento, a pena di decadenza, all'amministrazione che ha emesso l'atto e ad almeno uno dei controinteressati individuati nell'atto stesso, entro il termine di impugnazione.

Chi è il controinteressato nel ricorso contro un ordine di ripristino

Il punto fermo da cui partono i giudici è la natura dei lavori. Anche se eseguito con la semplice chiusura di una porta tra porzioni appartenenti a proprietari diversi, l'intervento indicato nella CILA va qualificato sotto il profilo urbanistico ed edilizio come frazionamento, cioè come trasformazione di un bene materialmente e funzionalmente unico in due unità autonome, e per questo ha inciso direttamente anche sulla porzione dell'altro proprietario, rimasta priva del solo servizio igienico che serviva l'intero laboratorio.

Da qui il TAR ricava l'interesse qualificato dell'altro proprietario alla conservazione dell'ordinanza, che impone di rimuovere il tamponamento da cui è nata la sua unità priva dei requisiti igienico-sanitari. Che il suo nome non compaia nel provvedimento non conta, perché per la giurisprudenza consolidata il controinteressato è chi ha un interesse analogo e contrario a quello del ricorrente (elemento sostanziale) ed è indicato nell'atto o comunque agevolmente individuabile (elemento formale), ovvero riconoscibile, secondo il Consiglio di Stato (sentenza n. 889/2025), senza consultare ulteriori documenti né svolgere ulteriori ricerche. La ricorrente conosceva perfettamente l'assetto proprietario, che lei stessa descriveva nel ricorso, e gli effetti del frazionamento sulle due unità, e le era stato indirizzato per conoscenza l'esposto che denunciava quell'intervento, per cui era senz'altro in grado di individuare il controinteressato.

I giudici precisano poi che si tratta di una notifica omessa e non nulla, con la conseguenza che l'intervento del controinteressato pretermesso non ha efficacia sanante, considerato anche che è stato svolto oltre il termine per impugnare e al dichiarato fine di eccepire l'inammissibilità, come ricorda il Consiglio di Stato (sentenza n. 1518/2026). Resta escluso anche l'errore scusabile, perché le disposizioni sulla notifica ai controinteressati sono da tempo di univoca portata e non lasciano margini di incertezza, come afferma il Consiglio di Stato (sentenza n. 7467/2024).

Per completezza il TAR aggiunge che le censure non sarebbero comunque fondate. La ricorrente è la legittima destinataria dell'ordine, perché è proprietaria di una porzione, ha presentato la pratica e ha eseguito le opere, e proprio il suo intervento, realizzato senza il consenso dell'altro proprietario, ha prodotto la carenza igienico-sanitaria; l'ordinanza, del resto, non le chiede di realizzare il servizio igienico mancante sul bene altrui, ma soltanto di ripristinare lo stato originario, eliminando il tamponamento e, con esso, il frazionamento.

Frazionamento con CILA: cosa deve verificare il tecnico

Guardata con gli occhi del progettista, la vicenda ricorda che il frazionamento si misura sull'organismo edilizio e non sulla singola opera. Sul piano sistematico, anche se la pronuncia non lo richiama, l'art. 3, comma 1, lettera b), del Testo Unico Edilizia colloca il [frazionamento con opere nella manutenzione straordinaria](#), purché restino invariate la volumetria complessiva e la destinazione d'uso, e per questo, quando non tocca parti strutturali né prospetti, la [CILA](#) ne è il titolo ordinario.

La leggerezza del titolo non alleggerisce però la verifica. L'indicazione operativa che se ne ricava, più che un'affermazione dei giudici, è che il controllo deve riguardare entrambe le unità risultanti e non soltanto quella del committente, perché il rispetto delle norme igienico-sanitarie richiesto dall'art. 6-bis vale per l'esito complessivo del frazionamento. Resta fermo che i rilievi di merito sono svolti per completezza, perché la decisione si regge sull'inammissibilità.

Ricorso inammissibile per mancata notifica: le conclusioni operative

In conclusione, il TAR Toscana ha dichiarato inammissibile il ricorso e l'ordinanza di ripristino non è stata annullata.

Sul piano operativo, prima di notificare conviene ricostruire chi ha interesse alla conservazione del provvedimento, leggendo oltre al nome del destinatario l'assetto proprietario, gli esposti già presentati al Comune e gli effetti dell'intervento sulle porzioni contigue. Per il tecnico che assevera un frazionamento su

un bene appartenuto a più soggetti, è prudente annoverare tra le verifiche preliminari anche il consenso dell'altro proprietario.

La decisione si allinea al TAR Campania (sentenza n. 5564/2026), che in materia di compatibilità paesaggistica ha riconosciuto nel comproprietario non consenziente un controinteressato facilmente individuabile, senza dare effetto sanante al suo intervento in giudizio, e conferma un orientamento consolidato che guarda alla sostanza delle posizioni anziché all'intestazione dell'atto. In questa vicenda la porta murata nel laboratorio è diventata la porta chiusa del processo.

Frazionamento con CILA e ricorso al TAR: le domande più frequenti

Il ricorso contro un ordine di ripristino va notificato anche all'altro proprietario?

Sì, se ha un interesse qualificato alla conservazione dell'ordine ed è agevolmente individuabile, perché il ricorso va notificato, a pena di decadenza, all'amministrazione e ad almeno un controinteressato. Secondo il TAR Toscana (sentenza n. 1972/2026), è tale il proprietario della porzione rimasta senza servizi dopo il frazionamento, anche se l'ordinanza non lo nomina.

L'intervento in giudizio del controinteressato non notificato sana l'errore?

No, se la notifica è stata del tutto omessa, perché la costituzione degli intimati sana la nullità della notificazione (art. 44, comma 3, del D.Lgs. n. 104/2010), non la sua mancanza. Per il TAR Toscana (sentenza n. 1972/2026) l'intervento del controinteressato pretermesso, svolto per di più oltre il termine per impugnare e al fine di eccepire l'inammissibilità, non ha efficacia sanante.

Chiudere una porta per dividere un immobile è un frazionamento?

Sì, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, quando la chiusura serve a trasformare un bene materialmente e funzionalmente unico in due unità immobiliari distinte e autonome. Il TAR Toscana (sentenza n. 1972/2026) lo qualifica come frazionamento anche se l'opera si riduce al tamponamento della porta di collegamento e le due porzioni appartenevano già a proprietari diversi.