

Per abbattere le tramezzature interne occorre solo la CILA

di Dario Balsamo - Avvocato

Tramezzi e portefinestre sono opere meramente interne, che non comportano in alcun modo aumento dei volumi preesistenti, rientrando così nella semplice CILA

Giovedì, 8 febbraio 2024

La **modifica di qualsiasi elemento posto all'interno dell'immobile** necessita di un **titolo edilizio autorizzativo idoneo** all'intervento da effettuare. Sempre più spesso si assiste ad esempio alla rimozione di tramezzature interne non portanti, abbattere le quali rappresenta un intervento molto diffuso nel periodo storico in cui viviamo perché permettere di realizzare il noto effetto *open space* tanto richiesto. Per comprendere meglio quale richiesta debba essere inoltrata al comune per tale attività e non incorre in sanzioni è utile analizzare la recente sentenza del **TAR Lazio, la n. 809 del 17 gennaio 2024**.

La vicenda

Il caso è di quelli che potrebbe coinvolgere chiunque: il proprietario di un appartamento sito in un condominio della città di Roma, al fine di **incrementare l'utilizzabilità del proprio immobile**, decide di effettuare taluni lavori all'interno dell'appartamento consistenti nella **rimozione del cartongesso** che occludeva la portafinestra prospiciente il cortile condominiale, montando, a tal fine, il relativo infisso e sostituendo la vecchia serranda in legno con una nuova. Eseguiti i lavori, trattandosi di **opere non incidenti sugli elementi strutturali dell'immobile**, [presenta regolare CILA](#), corredata da progetto redatto da tecnico abilitato, progettista e direttore dei lavori, in uno alle planimetrie relative alla nuova disposizione interna degli spazi nonché ad una **descrizione dello stato dei luoghi prima e dopo la loro esecuzione**.

A seguito però di un accertamento da parte della Polizia Municipale, **il Comune intimava al proprietario la sospensione dei lavori** avendo riscontrato l'abbattimento di una parete in muratura a cassetta posta sul muro perimetrale dell'unità abitativa in corrispondenza della zona su cui insiste la finta portafinestra ed avendo altresì constatato che **l'apertura (corredata da infissi) non risultava legittimata da alcun titolo edilizio**. Per tale motivo il comune emetteva una ingiunzione di pagamento di euro 2.500 per sanzionare tale comportamento.

Abbattere tramezzature interne e porte finestre: basta la CILA

Ebbene: una **attenta analisi della documentazione** da parte del Comune avrebbe sicuramente **evitato di giungere davanti al TAR**. Difatti risulta dalla documentazione, versata in atti della parte ricorrente, che i lavori eseguiti **non divergono in nessun modo da quanto rappresentato nelle planimetrie** depositate presso il Comune e dalle quali si evince la presenza della portafinestra di cui è controversia. Del resto tutti gli immobili siti nel fabbricato, dal lato del cortile condominiale, risultano avere **portefinestre uguali a quella contestata**, sin dall'epoca della costruzione dello stabile. I lavori eseguiti, stante quindi **l'assenza di aumento della volumetria o metratura dell'immobile**, non richiedono pertanto alcun titolo autorizzatorio essendo sufficiente la **mera comunicazione di inizio attività**.

Occorre inoltre evidenziare che vi sarebbe stato lo stesso epilogo **anche nel caso in cui l'immobile si fosse trovato in area con vincolo paesaggistico**. Su tale fattispecie basti richiamare la decisione del TAR Lazio che, con la sentenza n. 4635/2022 ha annullato l'ordinanza di demolizione comminata dal comune al privato cittadino per aver realizzato tramezzature interne in un immobile in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ritenendo, a torto, necessario il nulla osta ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Sanzioni in caso di mancata CILA

Altro elemento da tenere in considerazione è quello delle **possibili sanzioni** in caso di mancata presentazione della CILA. Su tale circostanza la legge, all'art. 6 bis del DPR n. 380/2001, è chiara nello

stabilire che *“La mancata comunicazione asseverata dell’inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l’intervento è in corso di esecuzione”*. Da ciò ne deriva la assoluta illegittimità di sanzioni dell’amministrazione pubblica consistenti nell’ordinanza di abbattimento di tali opere.

Articolo tratto da *Teknoring*