

Per il frazionamento interno con modifica di destinazione in zona vincolata ci vuole il permesso di costruire

Per ricavare due unità immobiliari con cambio destinazione d'uso, non è sufficiente la sola Scia

di Giorgio Tacconi – 12.05.2025

Il Tar Campania, nella **sentenza n. 1559 del 26 febbraio 2025**, respinge il ricorso contro l'ordinanza di **demolizione di una parete divisoria interna** in due unità, di cui una adibita a civile abitazione e l'altra a officina, realizzata **senza il prescritto permesso a costruire**. Il proprietario dell'immobile chiedeva l'**annullamento** del provvedimento demolitorio, sostenendo che il frazionamento, realizzato senza comportare modifiche alle parti strutturali dell'edificio e all'assetto urbanistico del territorio, **non aveva prodotto alcun incremento volumetrico** e, quindi, **non era necessario il permesso a costruire**, ma al massimo una Scia o addirittura una semplice Cila, rientrando tra le ipotesi di **manutenzione straordinaria**.

Frazionamento senza incremento volumetrico: il caso

Il Tar Campania non ha condiviso le doglianze prospettate dal ricorrente, a motivo della **particolare ubicazione dell'immobile** in questione. Infatti, in base al dm 12 settembre 1957, l'**intero territorio del Comune di Pozzuoli** è riconosciuto **"meritevole" della protezione** prevista dalla legge n. 1497 del 29 giugno 1939, ancora in vigore grazie all'art. 157 del d.lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, che impone **"l'obbligo di presentare al competente soprintendente, per preventiva approvazione, qualsiasi progetto di costruzione che si intenda erigere nella zona"**.

Inoltre, le zone vincolate sono oggetto della **speciale tutela prevista dall'art. 27, co. 2, del Tue**: **"Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità [...] provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi"**, e dall'**art. 32, co. 3, del Tue**, secondo cui **"i mutamenti delle destinazioni d'uso effettuati su immobili [...] ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso"**.

La giurisprudenza sulla questione e la sentenza

La **giurisprudenza amministrativa** – riporta la sentenza – ha più volte affermato che, nelle **zone vincolate**, è **"doverosa la demolizione d'ufficio di tutti gli interventi realizzati sine titolo e non solamente degli interventi realizzati senza permesso di costruire"** (Cons. Stato, VII, n. 237 del 9 gennaio 2023) e **"a prescindere dal titolo edilizio"** ritenuto più idoneo e corretto per realizzare l'intervento edilizio in zona vincolata, ciò che rileva è il fatto che lo stesso intervento è stato posto in essere **in assoluta carenza di titolo abilitativo** e, pertanto, deve essere sanzionato attraverso l'ordinanza di **demolizione e ripristino stato dei luoghi**" (Tar Napoli, VII, n. 2626 del 2 maggio 2023).

Il **frazionamento interno** del fabbricato, mediante parete divisoria, al fine di ricavarne due unità immobiliari con modifiche della destinazione d'uso, **non è attuabile con il solo deposito di una Scia**, e ricade, se compiuto in una zona vincolata, alla **più severa disciplina** prevista dagli artt. 27, co. 2, e 32, co. 3, del Tue e alla conseguente applicazione, laddove **privo della copertura del necessario titolo edilizio**, della **misura demolitoria** prevista dall'art. 31 del Tue per gli interventi **"in assenza di permesso ovvero in totale difformità dal medesimo"**.