

La diversa distribuzione dei vani non richiede il permesso di costruire

10 Dicembre 2015

Una diversa distribuzione degli spazi interni con la medesima superficie calpestabile non è da qualificare come intervento di ristrutturazione soggetto a permesso di costruire.

Lo ha ribadito il Tar Lazio, sezione prima quater, con la sentenza del 17 ottobre 2015 n. 11831 in merito ad una variazione interna consistente nello spostamento della posizione originaria della cucina e del servizio igienico attraverso la demolizione di alcuni tramezzi.

Come già affermato dalla giurisprudenza è da escludersi che *“integri aumento volumetrico, il quale richiede il permesso di costruire, ogni diversa distribuzione in vani, per numero e ampiezza, della identica superficie totale calpestabile (Cass. n.37713/2012; Tar Lazio n. 4707/2014).*

Nel caso di specie era stato realizzato un mero spostamento di tramezzi che non aveva determinato alcuna modificazione delle superficie, né in unione con altri interventi di ristrutturazione, aveva comportato la configurazione complessiva di un nuovo organismo edilizio.

Secondo il Tar, quindi, tali interventi potevano essere realizzati previa presentazione di una Dia (ora SCIA).

La sentenza in esame riguarda un provvedimento emesso prima delle novità introdotte dal Decreto Legge 133/2014, convertito in Legge 164/2014, in vigore dal 13 settembre 2014 (cd. Sblocca Cantieri) che come è noto ha apportato alcune modifiche alla definizione di manutenzione straordinaria ampliandone i contenuti.

Secondo la nuova dizione dell'art. 3, comma 1, lettera b) del Dpr 380/2001 nell'ambito della manutenzione straordinaria si possono ora modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari a condizione che non si alteri la volumetria complessiva dell'edificio e la destinazione d'uso.

Gli interventi (compresi quelli di frazionamento/accorpamento) sono soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata anche se comportanti aumento del numero delle unità immobiliari e incremento dei parametri urbanistici purché non interessino le parti strutturali dell'edificio (in quest'ultimo caso l'intervento sarà soggetto a SCIA).

Se le modifiche incidono sulla volumetria complessiva dell'edificio o sui prospetti o comportano modifiche della destinazione d'uso l'intervento ricadrà nella ristrutturazione edilizia.

In allegato la sentenza del Tar Lazio, sezione prima quater, n. 11831/2015

22987-ALLEGATO.pdf [Apri](#)