

Frazionamento di unità immobiliari: basta una semplice SCIA! Ecco come stare sul sicuro

Peppucci Matteo - 09/04/2019

Cassazione: per frazionare un'unità immobiliare non serve il permesso di costruire ma basta la SCIA, a prescindere dal periodo in cui sono effettuati i lavori



Arriva un principio di diritto davvero molto importante, dalla sentenza 14725/2019 del 4 aprile scorso della Corte di Cassazione: **il frazionamento di un'unità immobiliare può essere realizzato con Scia (segnalazione certificata di inizio attività), a prescindere dal periodo in cui sono effettuati i lavori**. Questo perché le modifiche al dpr 380/2001 sono sempre da considerarsi retroattive.

La retroattività delle modifiche al TU Edilizia e le regole sul frazionamento immobiliare

La norma 'oggetto del contendere' protagonista della sentenza è quella introdotta nel 2014 con il cd. [decreto Sblocca Italia \(DL 133/2014\)](#), che - per la Cassazione - ha **efficacia retroattiva e mette al riparo dalla contestazione del reato anche chi è intervenuto senza titolo in precedenza**.

Per questo, **non serve un permesso di costruire per dividere un appartamento in più unità immobiliari** (quattro nel caso di specie), sempre che - attenzione - **non ci sia aumento dei volumi e non si vada ad incidere sui prospetti dell'edificio**. Quindi per frazionare una casa basta una semplice SCIA ma

attenzione ai particolari dei lavori edilizi, che non siano, insomma, troppo 'ingombranti'.

La Corte suprema, con questa sentenza, ribalta il verdetto della Corte d'appello - che aveva **ritenuto imputabili gli autori dell'intervento realizzato senza permesso di costruire (ma con SCIA)** evidenziando appunto che **tale regola si applica anche agli interventi realizzati senza permesso prima del settembre 2014, escludendo la possibilità di contestare l'abuso edilizio**, che prevede la pena dell'arresto fino a due anni e l'applicazione di sanzioni comprese tra 5.164 e 51.645 euro ([art. 44, comma 1 lett. b, del dpr 380/2001](#)).

Frazionamento di un appartamento: le modifiche del DL Sblocca Italia

L'intervento di frazionamento aveva consentito al proprietario di ricavare quattro appartamenti: per effettuare i lavori non aveva richiesto il permesso di costruire, ma presentato una Segnalazione certificata di inizio attività (Scia). **Secondo i giudici di primo grado, però, non si trattava di un intervento di risanamento conservativo, ma di una ristrutturazione pesante**, motivo per cui sarebbe stato necessario il permesso di costruire: ne derivava quindi la responsabilità penale ai sensi dell'art. 44 del Testo Unico dell'edilizia.

Per la Cassazione bisogna ragionare in modo diverso: **"pur potendosi convenire sulla qualificazione giuridica dell'intervento come ristrutturazione edilizia piuttosto che come risanamento conservativo"**, non tutti gli interventi di ristrutturazione necessitano del permesso di costruire.

L'[art.10 del dpr 380/2001](#), infatti, **assoggetta al permesso di costruire solo gli interventi di ristrutturazione edilizia "pesante", che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportano modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**. Per gli altri, e quindi anche per questo, è sufficiente la SCIA!

Quindi, in definitiva, l'errore è aver applicato il testo originario dell'art.10, comma 1 lettera c) TUE, che qualificava come ristrutturazioni pesanti anche gli interventi che portavano all'aumento delle unità immobiliari. La chiave di volta è quindi rappresentata dall'[art.17, comma 1, lettera d\) del decreto-legge 133/2014](#), poi convertito in legge 164/2014, modifica che **"pur intervenuta successivamente alla consumazione del reato, è applicabile retroattivamente"**.

Cosa prevede, nel dettaglio, questa modifica importante contenuta nel Decreto Sblocca Italia del 2014? **Si assoggetta al regime del permesso di costruire soltanto le cosiddette "ristrutturazioni pesanti" che includono**

variazioni di volumi, modifiche ai prospetti oppure che riguardano modifiche di destinazioni d'uso nei centri storici o della sagoma degli edifici tutelati.

In tutti gli altri casi - incluso il frazionamento di un'unità immobiliare in più appartamenti - si ricade nella cosiddetta "ristrutturazione leggera", autorizzabile con semplice SCIA. Quindi è plausibile, conclude la Corte, che i primi giudici "*siano incorsi in errore*" prendendo come riferimento il vecchio testo dell'art.10 del TUE.

Frazionamento di unità immobiliari: cosa è cambiato ancora col decreto SCIA 2?

Giusto per non farci mancare niente, ricordiamo che la situazione è ulteriormente cambiata con l'entrata in vigore del cd. Decreto SCIA 2 (d.lgs. 222/2016). Oggi, infatti, **basta la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) per gli interventi di frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari che non comportano la modifica della volumetria complessiva degli edifici.**

Per le ristrutturazioni pesanti (punto 8 dell'Allegato al decreto), è invece richiesto il permesso di costruire o la SCIA alternativa al permesso di costruire.

LA SENTENZA INTEGRALE E' DISPONIBILE IN FORMATO PDF

<https://webapi.ingenio-web.it/immagini/file/byname?name=cassazione-sentenza-14725-2019.pdf>