

Scala di collegamento tra lastrico solare e abitazione: è ristrutturazione edilizia, serve il permesso di costruire

Le opere edilizie vanno valutate nel loro complesso per cui quelle volte a realizzare, mediante l'apposizione di una scala a pioli, il collegamento tra il lastrico solare e l'abitazione, sono abusive senza permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica in zona vincolata.

di [Matteo Peppucci](#) – 04.12.2023

L'installazione di una **scala a pioli di collegamento tra l'abitazione ed il lastrico solare**, che consente a quest'ultimo di **ampliare la superficie dell'abitazione**, richiede il permesso di costruire perché integra una più vasta opera riconducibile all'alveo della [ristrutturazione edilizia](#).

Lo ha precisato il TAR Napoli nella sentenza 6622/2023 dello scorso 1° dicembre, relativa al ricorso contro l'ordinanza di demolizione impartita da un comune per l'installazione di una scala a pioli di collegamento tra l'abitazione ed il lastrico solare unitamente alla recinzione di quest'ultimo su tre lati, realizzate senza autorizzazione paesaggistica di cui al d.lgs. 42/2004 e permesso di costruire di cui all'[art. 10 del dpr 380/2001](#).

Collegamento tra lastrico solare e abitazione più recinzione: è un'opera edilizia unica

Il ricorrente sostiene che le opere, da un lato, in considerazione del loro carattere transitorio, non sarebbero state assoggettate ad autorizzazione paesaggistica e, dall'altro, non configurerebbero una nuova opera assentibile esclusivamente con il previo rilascio del permesso di costruire.

In realtà, inizia la sua disamina il TAR, le opere sono state **correttamente considerate nel loro complesso in quanto volte a realizzare, mediante l'apposizione della scala a pioli, il collegamento tra il lastrico solare e l'abitazione**.

Inoltre, **l'apposizione della recinzione ha posto il lastrico di copertura a servizio di quest'ultimo come terrazza calpestabile**.

È ben noto - prosegue il TAR - che l'opera edilizia eseguita abusivamente deve essere **identificata con riferimento all'unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare**, nel caso in cui sia stato realizzato in esecuzione di un disegno unitario (Consiglio di Stato, sez. II, 19/12/2022, n. 11051).

Il lastrico solare ha incrementato la superficie dello stabile

Nella specie, la considerazione unitaria delle opere, in particolare il realizzato **collegamento e l'affaccio reso possibile con l'apposta recinzione**, rivela le ulteriori utilità apportate ai locali abitativi, perché in questo modo **il lastrico è divenuto una parte funzionalmente integrante dell'abitazione stessa e ha incrementato evidentemente la superficie dello stabile**, configurando un **intervento di ristrutturazione edilizia**, assentibile soltanto con il rilascio del permesso di costruire.

È vietato scomporre gli interventi edilizi per evitare la sanzione demolitoria

Il TAR, a rinforzo, ribadisce che per giurisprudenza ormai consolidata, la **valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere**, dovendosi valutare l'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio e non il singolo intervento: **non è possibile, infatti, scomporre una parte per negare**, come preteso dal ricorrente, **l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria**, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni.

L'opera edilizia abusiva **va dunque identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare**, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato.

Ristrutturazione edilizia senza permesso: si demolisce

In definitiva, il mutamento di destinazione d'uso della terrazza e il complesso delle opere connesse (scala a pioli) necessitano del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica, tenuto conto che esse **realizzano un aumento del carico urbanistico** nonché, almeno in parte, una **modifica del prospetto dell'edificio**.

In ogni caso, prescindere dal titolo edilizio ritenuto più idoneo e corretto per realizzare l'intervento edilizio in zona vincolata (DIA, Scia o permesso di costruire), ciò che rileva in modo dirimente è il fatto che lo stesso intervento **è stato posto in essere in assoluta carenza di titolo abilitativo** e, pertanto, ai sensi dell'[art. 27 comma 2 del dpr 380/2001](#), deve essere **sanzionato con l'adozione di provvedimenti di demolizione**, al fine di ripristinare la legalità violata dall'intervento edilizio non autorizzato.

Leggi anche

[Scala a chiocciola nel sottotetto fino alla mansarda: è abusiva se non prevista nella relazione asseverata](#)

[Trasformazione residenziale del lastrico solare: è ristrutturazione edilizia, il permesso di costruire è inevitabile](#)

[Ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo o restauro? A lezione di differenze col Testo Unico edilizia](#)

[Accesso al lastrico solare con apertura nel solaio di copertura: serve il permesso di costruire](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*