

Annessione della loggia all'appartamento: serve il permesso di costruire

L'annessione di una loggia esterna al soggiorno di un appartamento rappresenta un intervento di ristrutturazione edilizia "pesante" che richiede il permesso di costruire. L'opera non può essere assentita né tramite CILA né invocando le tolleranze costruttive.

di [Matteo Peppucci](#) – 11.06.2025

Quale titolo abilitativo serve per un intervento edilizio inerente **l'ampliamento dell'unità immobiliare attraverso l'annessione all'ambiente soggiorno di una preesistente loggia** posta in corrispondenza di un balcone?

Può bastare una semplice [CILA](#)? Ci si salva con la [SCIA](#)? O non si scappa dal [permesso di costruire](#)?

Prova a sbrogliare la matassa il Tar Lazio nella sentenza 10337/2025 dello scorso 28 maggio, inerente il ricorso contro l'ingiunzione di demolizione ordinata dal comune per l'intervento edilizio sopracitato.

Tipo di intervento e testi difensiva: si può rientrare nelle tolleranze costruttive?

La questione riguarda quindi l'ordine di demolizione emesso dal Comune per un intervento consistito nell'**ampliamento di un'unità immobiliare mediante l'annessione al soggiorno di una loggia esterna**, posta in corrispondenza di un balcone.

L'intervento è stato realizzato senza permesso di costruire, ma solo con una CILA, ritenuta insufficiente dal comune.

La ricorrente sosteneva che l'intervento non costituiva un ampliamento volumetrico, ma una mera **variazione geometrica minima (inferiore al 2%)**, riconducibile alle **tolleranze costruttive** di cui all'[art. 34-bis del DPR 380/2001](#), e che si trattasse in sostanza di **manutenzione straordinaria** legittimamente realizzabile con CILA.

Tolleranze costruttive: non si applicano ad intere opere

In primis, il Tar smonta la tesi sulle tolleranze costruttive ricordando che l'istituto in questione può essere riferito esclusivamente "**alle sole divergenze occorse in fase esecutiva per minime imperfezioni, di regola impercettibili, emergenti dalle lavorazioni di cantiere**" o, in ogni caso, "**alle difformità realizzate nel corso della realizzazione di un progetto approvato**", ma **non può mai estendersi sino a ricomprendere intere opere non contemplate dal titolo** che costituiscano "**un aliquid novi rispetto ai titoli rilasciati e un aliud rispetto agli interventi assentiti per tipologia, materiali e finalità di utilizzo**" (così Cons. St., sez. II, n. 2510 del 15.3.2024. In termini analoghi, Cons. St., sez. II, n. 4975 del 3.6.2024; Cons. St., sez. II, n. 8591 del 28.10.2024).

Nel caso di specie, il titolo abilitativo originario non prevedeva in alcun modo che lo spazio esterno in questione fosse incluso nell'ambiente interno e, coerentemente con tale conformazione, anche **la configurazione assunta dall'edificio in sede costruttiva contemplava una loggia esterna separata dall'unità immobiliare** alla quale essa si riferiva.

Inquadramento dell'opera: è una ristrutturazione edilizia pesante

Il Tar aggiunge quindi che:

- l'annessione di una loggia, mai prevista dal progetto originario e attuata successivamente con chiusura e accorpamento all'ambiente soggiorno, configura un **ampliamento planivolumetrico che modifica l'organismo edilizio originario**;
- tale intervento rientra nella **ristrutturazione edilizia "pesante"**, che richiede necessariamente permesso di costruire o, al più, SCIA alternativa, **non potendo essere assentito con una semplice CILA**, perché non rientra nei ex [art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001](#).

Loggia annessa all'appartamento: non può mai essere manutenzione straordinaria

In definitiva, i giudici amministrativi sottolineano che:

- **non rientra nelle tolleranze costruttive** un intervento che comporti una variazione planivolumetrica significativa rispetto al titolo originario, specie se realizzato dopo la costruzione e non coevo ad essa;
- **l'intervento non rientra nella manutenzione straordinaria**, ma è una ristrutturazione pesante, perché comporta l'accorpamento di una parte esterna all'interno, modificando l'assetto dell'edificio;
- **il principio del legittimo affidamento non si applica** in caso di abuso edilizio, anche se l'ordine di demolizione viene adottato a distanza di tempo.

Leggi anche

[Terzo condono edilizio in zona vincolata: la loggia con muratura e vetri è off limits](#)

[Tenda a pannelli di vetro, loggia abitabile o pergotenda? Ai confini dell'edilizia libera](#)

[Loggia, veranda o pergotenda? Quando serve il permesso e l'opera non è sanabile](#)

[Loggiato o vano abitabile? La sottile differenza che fa rischiare l'abuso edilizio](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*