Da lastrico solare a terrazzo praticabile: è ristrutturazione con cambio d'uso

La trasformazione di una copertura (lastrico solare) in uno spazio destinato alla permanenza delle persone assume rilevanza urbanistica e paesaggistica: necessari il permesso di costruire e, in presenza di vincoli, l'autorizzazione paesaggistica. SCIA e CILA, in questo caso, non sono sufficienti.

di **Matteo Peppucci** – 14.10.2026

La trasformazione di un lastrico solare in terrazzo praticabile può configurare una ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, quando le opere modificano la funzione della copertura e incidono su struttura e sagoma dell'edificio. In questi casi, è necessario il permesso di costruire: SCIA e CILA non sono sufficienti. In presenza di vincoli paesaggistici, occorre inoltre l'autorizzazione prevista dalla legge. La sanatoria paesaggistica può essere esclusa se gli abusi comportano nuove superfici utili o volumi, mentre il Salva Casa non legittima automaticamente interventi soggetti a un titolo edilizio più oneroso.

Da lastrico solare a terrazzo: l'origine del problema

Se trasformiamo un lastrico solare in un terrazzo praticabile, destinato alla permanenza delle persone, con svariate opere edilizie correlate, possiamo 'cavarcela' con una SCIA o serve per forza il permesso di costruire?

Domanda quanto mai attuale, alla quale cerca di dare una risposta il Consiglio di Stato nell'interessante sentenza 4530/2026.

Secondo il TAR competente, la trasformazione di un lastrico solare in terrazzo va qualificata come una **ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso**, comportando **variazioni strutturali e della sagoma dell'edificio**, considerato che - mentre il lastrico solare mantiene la funzione prevalente di tetto o copertura - il **terrazzo si caratterizza per la presenza di elementi come balaustre o ringhiere che ne indicano una precisa funzione di accesso e stazionamento** per le persone.

Tale trasformazione richiede necessariamente il permesso di costruire, non essendo sufficiente una semplice SCIA o una comunicazione di inizio lavori, data la rilevanza urbanistica e paesaggistica dell'opera.

Vediamo se Palazzo Spada si conforma a queste statuizioni o decide diversamente.

Il caso: la trasformazione della copertura di un edificio

La controversia, quindi, riguarda alcune opere abusive realizzate su un immobile nel Comune di Positano, per le quali il proprietario aveva richiesto l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/2004.

La Soprintendenza aveva espresso parere negativo, cui era seguita un'ordinanza comunale di rimozione delle opere. Il TAR Campania aveva respinto il ricorso del proprietario.

Tra le questioni principali, la **trasformazione di un lastrico solare in terrazzo praticabile**, attraverso **interventi che ne avevano modificato la funzione originaria**.

Lastrico solare e terrazza: due funzioni differenti

Il Consiglio di Stato richiama la **distinzione tra lastrico solare e terrazza**, evidenziando che non si tratta di una differenza meramente terminologica.

Il **lastrico solare svolge prevalentemente una funzione di copertura dell'edificio**, mentre la **terrazza costituisce uno spazio destinato all'accesso, alla permanenza e allo stazionamento delle persone**.

La realizzazione di parapetti, ringhiere, balaustre e accessi funzionali alla fruizione dello spazio può quindi determinare una trasformazione edilizia sostanziale, anche quando non venga realizzato un nuovo piano dell'edificio.

Il passaggio dall'una all'altra destinazione comporta infatti una diversa utilizzazione della superficie, con conseguente rilevanza sotto il profilo urbanistico.

Perché si configura una ristrutturazione edilizia

La trasformazione del lastrico solare in terrazza praticabile **integra una ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso** quando gli interventi **modificano la funzione della copertura e incidono sulle caratteristiche strutturali e sulla sagoma dell'edificio**.

Non si tratta, pertanto, di semplici opere di manutenzione o di adeguamenti accessori, ma della **creazione di uno spazio stabilmente fruibile**, diverso dalla copertura originariamente autorizzata.

Per tale trasformazione **è necessario il permesso di costruire**, non essendo sufficiente una SCIA o una comunicazione di inizio lavori (CILA).

La verifica dei titoli edilizi originari

Nel caso esaminato, il proprietario sosteneva che la terrazza fosse già prevista nella licenza edilizia del 1968.

I giudici hanno però accertato che il progetto originario era stato approvato dalla Soprintendenza con prescrizioni che avevano comportato l'eliminazione della sopraelevazione e della terrazza, lasciando alla superficie la sola funzione di copertura.

Anche gli elaborati di una successiva variante del 1971 non riportavano gli elementi architettonici caratteristici della terrazza. La trasformazione risultava quindi successiva ai titoli edilizi rilasciati.

No alla sanatoria paesaggistica

La sentenza ribadisce che l'articolo 167, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 **esclude**, nei casi previsti dalla disposizione, **l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica per interventi abusivi che abbiano determinato la creazione o l'aumento di superfici utili o volumi**.

Nel caso concreto, oltre al cambio d'uso del lastrico, erano stati realizzati **ulteriori manufatti**, tra cui un piano di lavoro con lavatoio, una pensilina e interventi di sfruttamento delle arcate del muro di contenimento, con incremento di volumi e superfici utili.

Tali circostanze giustificavano il diniego della Soprintendenza.

Torniamo indietro: potrebbe intervenire il Salva Casa?

Una lampadina si potrebbe accendere: ma il Salva Casa non ha consentito i cambi d'uso senza opere o con opere minori tramite SCIA? Sì, ma non è questo il caso.

Infatti il decreto legge 69/2024, convertito con modificazioni dalla legge 105/2024, ha innovato significativamente il regime dell'accertamento di conformità, introducendo una **distinzione procedurale basata sull'entità dell'abuso**: mentre l'art. 36 d.P.R. 380/2001 continua a disciplinare l'assenza di titolo o le difformità totali, il nuovo art.36-bis del dpr 380/2001 configura un **regime semplificato specificamente dedicato alle parziali difformità e alle variazioni essenziali**.

In pratica: per i cambi d'uso di qualsiasi tipo (anche verticali) senza opere o con opere assentibili con SCIA, può bastare la SCIA. Qui però, come abbiamo visto, siamo in regime di ristrutturazione edilizia pesante: serviva il permesso per assentire tutte le opere che hanno portato il lastrico solare a diventare terrazzo praticabile. Per questo, in assenza di permesso di costruire, l'abuso (e la demolizione) sono inevitabili.

FAQ TECNICHE: Da lastrico solare a terrazzo praticabile | Ingenio

Quale titolo edilizio serve per trasformare un lastrico solare in terrazzo praticabile?

Quando l'intervento modifica la funzione della copertura e comporta trasformazioni rilevanti sotto il profilo urbanistico ed edilizio, è necessario il permesso di costruire. SCIA e CILA non sono sufficienti per opere che configurano una ristrutturazione edilizia di questo tipo.

Qual è la differenza tra lastrico solare e terrazzo praticabile?

Il lastrico solare svolge principalmente la funzione di copertura dell'edificio. Il terrazzo, invece, è uno spazio destinato all'accesso e alla permanenza delle persone. Parapetti, ringhiere, balaustre e accessi possono essere indizi della nuova funzione, da valutare insieme alle opere realizzate.

Perché la trasformazione può essere qualificata come ristrutturazione edilizia con cambio d'uso?

La trasformazione non consiste in una semplice modifica estetica: la superficie passa da copertura a spazio stabilmente fruibile. Se le opere incidono sulla sagoma o sulle caratteristiche strutturali dell'edificio, l'intervento assume rilevanza urbanistica e può richiedere il permesso di costruire.

È possibile ottenere la sanatoria paesaggistica per un terrazzo realizzato abusivamente?

Non sempre. L'art. 167, comma 4, del D.Lgs. 42/2004 esclude l'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica per gli interventi che comportano, nei casi previsti dalla norma, la creazione o l'aumento di superfici utili o volumi. La presenza di ulteriori manufatti abusivi può quindi impedire la regolarizzazione.

Il Salva Casa consente di regolarizzare la trasformazione senza permesso di costruire?

Non automaticamente. Le procedure semplificate previste dal DL 69/2024 riguardano specifiche categorie di difformità e cambi d'uso. Se le opere realizzate configurano una ristrutturazione edilizia soggetta a permesso di costruire, la SCIA in sanatoria non può sostituire il titolo richiesto. Occorre verificare la natura concreta dell'intervento e i presupposti normativi applicabili.

Leggi anche

La chiusura del terrazzo con aumento di volumetria è una ristrutturazione edilizia pesante

Da tetto a terrazzo a tasca, occhio: in zona vincolata condono off limits

Chiusura del terrazzo aperto: senza permesso si demolisce

Terrazza coperta e ampliamento cucina senza titolo: c'è spazio per la sanatoria Salva Casa?

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*