

# Estensione del balcone sul lastrico di copertura: edilizia libera o ristrutturazione col permesso?

*Una struttura piana di 15,00 mq, realizzata in ampliamento a uno sporto balcone preesistente con suo permanente ampliamento e affacciato sul lastrico di copertura di immobile adiacente, non è assentibile in edilizia libera ma richiede il permesso di costruire in quanto si tratta di ristrutturazione che modifica sagoma, prospetti e superfici.*

di [Matteo Peppucci](#) – 21.01.2026

Qual è il corretto titolo abilitativo per realizzare **l'estensione di un balcone affacciato sul lastrico di copertura di immobile adiacente?**

Di recente abbiamo 'parlato' di [veranda sul balcone](#) ma il caso della sentenza 43/2026 del Consiglio di Stato è un po' diverso: vediamo perché.

## L'opera edilizia del contendere

Si dibatte sul ricorso - respinto dal TAR competente - contro l'ordinanza di demolizione emessa dal comune riferita all'estensione di un balcone con una **struttura piana dalle dimensioni di circa mt. 3,00 x 5,00**, costituita da **profilati in ferro e doghe in polimero estruso**, in modo da formare una **pedana rialzata di mt. 1,00, in appoggio sul predetto lastrico con ritti metallici**, e cinta da ringhiera in ferro.

A seguito di sopralluogo della Polizia Municipale veniva disposto il sequestro della struttura ed il Comune, qualificato l'intervento come **ristrutturazione edilizia**, ne ordinava la demolizione perché effettuato senza titolo edilizio.

Il TAR competente ha respinto il ricorso ritenendo che l'intervento effettuato non rientrasse nell'edilizia libera, e che pertanto non potesse applicarsi una sanzione pecuniaria.

## Edilizia libera? Impossibile: ecco perché

Secondo i ricorrenti, l'intervento contestato rientra nell'edilizia libera ai sensi dell'[art. 6 D.P.R. 380/2001](#), in particolare della lettera e-*quinquies* rifacendosi in merito alla relazione tecnica di parte.

Niente da fare. Palazzo Spada ribadisce infatti quanto affermato dal TAR: l'intervento realizzato non rientra nell'ambito dell'edilizia libera poiché esso consiste in una **struttura piana di 15,00 mq, realizzata in ampliamento a uno sporto balcone preesistente con suo permanente ampliamento**.

Oltretutto si tratta di una **struttura poggia con ritti in ferro su un lastrico solare di proprietà aliena** e che quindi coinvolge la proprietà di terzi e non può certo classificarsi come "elementi di arredo delle aree pertinenziali" di cui alla lettera e-*quinquies* dell'art. 6 d.P.R. 380/2001.

## Ristrutturazione edilizia con permesso: senza titolo si demolisce

Insomma, questa è una ristrutturazione edilizia senza permesso di costruire e quindi va demolita.

In merito alle possibilità di [fiscalizzazione](#) (teoricamente, essendo una ristrutturazione edilizia, ci potrebbero essere i margini), la valutazione circa la possibilità di dare corso all'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella ripristinatoria costituisce una **mera eventualità della fase esecutiva**, successiva alla ingiunzione a demolire di talché tale profilo non influisce sulla legittimità dell'ordinanza di demolizione.

L'applicabilità della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria presuppone la **dimostrazione dell'oggettiva impossibilità di procedere alla demolizione delle parti difformi** senza incidere, sul piano delle conseguenze materiali, sulla stabilità dell'intero edificio.

Inoltre tale facoltà di sostituzione di cui all'[art. 34 d.P.R. 380/2001](#) è applicabile solamente agli **abusi che sostanziano parziale difformità dal titolo abilitativo**, circostanza che non si verifica nel caso di specie.

In definitiva, è corretta la qualificazione dell'intervento come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'[art. 3, comma 1, lett. d, d.P.R. 380/2001](#), in quanto **vengono modificati sagoma, prospetti e superfici dell'edificio**.

---

### **Leggi anche**

[Balcone verandato con aumento del volume dell'appartamento: edilizia libera, SCIA o permesso?](#)

[Da lastrico solare a terrazzo praticabile: come si prova lo stato legittimo?](#)

[Trasformazione del lastrico solare in terrazzo: no alla SCIA, sì al permesso di costruire](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*