

# Per chiusura terrazzo e canna fumaria servono permessi e autorizzazioni paesaggistica e sismica

*La chiusura di un terrazzo con creazione di ampliamento volumetrico rientra nelle ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) d.p.r. 380/2001. Per l'installazione della canna fumaria e dell'impianto di aspirazione e condizionamento risulta invece necessario procedere a mezzo SCIA.*

di [Matteo Peppucci](#) - Data pubblicazione: **20.04.2026** - Ultima modifica: **27.04.2026**

L'articolo analizza la una recente sentenza del TAR Lazio che chiarisce i titoli edilizi e le autorizzazioni necessari per la chiusura di un terrazzo con incremento volumetrico e per l'installazione di canne fumarie e impianti di aspirazione. Il giudice qualifica la chiusura del terrazzo come ristrutturazione edilizia "pesante", soggetta a permesso di costruire, mentre canna fumaria e impianti richiedono SCIA. In presenza di vincoli paesaggistici e in zona sismica, sono inoltre indispensabili le autorizzazioni paesaggistica e sismica. L'assenza di tali atti legittima l'ordine di demolizione comunale.

---

La [chiusura di un terrazzo](#) con creazione di aumento volumetrico si può realizzare con una semplice CILA o è necessario il permesso di costruire? Quale titolo abilitativo è previsto per [l'installazione di una canna fumaria](#) e dell'impianto di aspirazione e condizionamento?

A queste interessanti domande risponde il Tar Lazio nella sentenza 6300/2026, che alla fine conferma l'ordinanza di demolizione impartita da un comune per alcune opere abusive realizzate all'interno di un locale pubblico (ristorante).

## Le opere edilizie del contendere

Si tratta, nello specifico, di queste opere:

- **«1) aumento di volumetria mediante la chiusura di un terrazzo destinato attualmente a sala ristorante, con superficie netta in pianta di mq 67,00 circa con altezza di mt. 2,80;**
- **2) diversa distribuzione delle tramezzature interne con spostamento del locale cucina e della sala ad essa adiacente, e trasformazione del locale ripostiglio in disimpegno tra la nuova cucina e il locale bar;**
- **3) installazione di una canna fumaria a servizio della cucina, lungo il prospetto dello stabile condominiale con affaccio su Villa Gregoriana e attraverso il solaio del lastricato solare mediante la creazione di fori sulla struttura orizzontale per il passaggio della canna stessa;**
- **4) installazione di un apparato impiantistico di condizionamento e aspirazione a servizio dei locali dello stabile condominiale, posto sul piano lastricato solare, completamente a vista da ..., e con canalizzazioni che attraversano mediante foratura, pareti dello stabile e il solaio di copertura».**

## CILA, edilizia libera e niente nulla osta sismico: il ricorso

Secondo la ricorrente, l'amministrazione stessa avrebbe confermato che **le opere eseguite sarebbero soggette unicamente a comunicazione di inizio lavori asseverata** (c.i.l.a., ai sensi dell'[art. 6-bis d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380](#)): inoltre, neppure sarebbe stato necessario il nulla osta sismico, trattandosi di un intervento di redistribuzione di spazi interni ai sensi dell'art. 8 reg. Lazio, 26 ottobre 2020 n. 26.

Inoltre, le opere realizzate **non sarebbero qualificabili come ristrutturazione edilizia**, atteso che non si sarebbe realizzato alcun aumento volumetrico: sotto tale profilo l'amministrazione avrebbe travisato i fatti poiché la copertura del terrazzo sarebbe stata pacificamente realizzata prima dell'anno 1985 e già negli anni '80 tra tettoia e parapetto sarebbero stati collocati degli infissi amovibili. Conseguentemente, l'intervento comunicato nel 2015, essendo di manutenzione ordinaria **avrebbe richiesto unicamente una CILA**.

Infine, si evidenzia come **l'installazione di un apparato impiantistico di condizionamento e aspirazione** a servizio dei locali dello stabile condominiale, posto sul piano lastricato solare, completamente a vista da Villa Gregoriana, e con canalizzazioni che attraversano mediante foratura, pareti esterne dello stabile e il solaio di copertura sarebbe **attività edilizia libera** (ai sensi dell'art. 6 d.p.r. 380/2001).

### **Perché il comune ha intimato la demolizione?**

Il TAR inizia la sua disamina precisando come sia stato acclarato che l'area risulta interessata dai seguenti vincoli: art. 134 comma 1, lett. c), art. 136, comma 1, lett. c) e d), art. 142, comma 1, lett. b), c) e g) d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (c.b.c.p.), nonché ricompresa in zona sismica 2-B ai sensi delle delibere di giunta della regione Lazio 22 maggio 2009, n. 387 e 3 novembre 2009, n. 835.

Mancando l'autorizzazione paesaggistica, quella sismica e non sussistendo alcun valido titolo edilizio, l'amministrazione ha intimato la demolizione.

### **Chiusura del terrazzo con aumento di volume: serve il permesso di costruire**

In primo luogo non può che rilevarsi come parte ricorrente abbia illegittimamente chiuso il terrazzo creando un aumento volumetrico pacificamente sussumibile nelle ipotesi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) d.p.r. 380/2001: sul punto, va rilevato come l'amministrazione non abbia contestato la copertura del terrazzo, bensì unicamente la sua chiusura.

Sotto tale profilo, appare di tutta evidenza come le opere realizzate abbiano consentito la creazione di una sala da ristorante permanente.

### **Canna fumaria e impianto di areazione: serve la SCIA**

Allo stesso modo, per l'installazione della canna fumaria e dell'impianto di aspirazione e condizionamento risulta necessario procedere a mezzo [SCIA ai sensi dell'art. 22 d.p.r. 380/2001](#): difatti, l'esame della documentazione in atti certifica come, sebbene vi fosse una canna fumaria anteriore all'intervento, quella installata sia diversa, come evidenziato nell'atto di sospensione della CILA cui non è seguito alcun riscontro da parte del privato.

### **Occhio: non servono solo i permessi ma anche le autorizzazioni paesaggistica e sismica**

In definitiva, considerato che i lavori, valutati nella loro globalità, sono stati eseguiti in assenza della prescritta autorizzazione paesaggistica ne discende agevolmente il carattere abusivo.

Inoltre, reputando corretta la qualificazione giuridica degli interventi formulata dall'ente comunale ne consegue l'impossibilità di ricondurli (eccezion fatta per la diversa distribuzione degli spazi interni) alle opere prive di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità (ai sensi dell'art. 8 reg. Lazio 26/2020): pertanto, il privato avrebbe dovuto munirsi anche della prescritta autorizzazione sismica di cui all'[art. 94 d.p.r. 380/2001](#), la cui carenza legittima l'intimazione dell'amministrazione comunale.

---

### **Chiusura del terrazzo e canna fumaria: FAQ**

#### **La chiusura di un terrazzo può essere realizzata con una CILA?**

No. Se la chiusura determina un aumento di volume e la creazione di uno spazio stabilmente utilizzabile, l'intervento rientra nella ristrutturazione edilizia ex art. 10, comma 1, lett. c) d.P.R. 380/2001 e richiede il permesso di costruire.

#### **La copertura preesistente del terrazzo evita l'aumento volumetrico?**

No. Il TAR chiarisce che ciò che rileva è la chiusura del terrazzo e la sua trasformazione in locale permanente, non la sola presenza di una copertura già esistente.

#### **Quale titolo edilizio serve per installare una canna fumaria?**

È necessaria la SCIA ai sensi dell'art. 22 d.P.R. 380/2001, soprattutto quando l'opera incide sui prospetti, sulle strutture o risulta diversa da impianti preesistenti.

#### **Gli impianti di aspirazione e condizionamento sono sempre edilizia libera?**

No. Quando comportano opere visibili, forature di pareti o solai e installazioni sul lastrico solare, non rientrano nell'edilizia libera e richiedono un titolo abilitativo.

### **In area vincolata o sismica bastano i titoli edilizi?**

No. Oltre al permesso di costruire o alla SCIA, sono necessarie l'autorizzazione paesaggistica e, se l'intervento ha rilevanza strutturale, anche l'autorizzazione sismica. La loro mancanza rende le opere abusive e legittima la demolizione.

---

### **Leggi anche**

[Chiusura di terrazzo in zona sismica: non esiste deroga regionale che esenti dall'autorizzazione del Genio Civile](#)

[Rebus canna fumaria: è un vano tecnico libero, ma a volte serve il permesso di costruire. Ecco quando](#)

[Pergotenda o trasformazione edilizia da terrazzo a veranda? Le discriminanti dell'abuso edilizio](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*