

Trasformazione tetto in terrazzo: è ristrutturazione

Non può rientrare fra gli interventi di restauro o risanamento conservativo un'opera che altera il prospetto e la sagoma di un immobile

di [Redazione tecnica](#) – 18.03.2025

La trasformazione del tetto in terrazzo di copertura va considerata come ristrutturazione edilizia, in quanto si tratta di un'opera che modifica gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo preesistente, con un'alterazione di prospetto e sagoma dell'immobile.

Un intervento simile, effettuato su un immobile in zona vincolata, non può essere suscettibile di autorizzazione paesaggistica.

Tetto trasformato in terrazzo: è ristrutturazione edilizia

Sulla base di questi presupposti, il **TAR Campania** con la **sentenza del 6 marzo 2025, n. 1813**, ha accolto il ricorso per l'annullamento di un'autorizzazione paesaggistica rilasciata per l'esecuzione di opere di **manutenzione straordinaria e/o restauro e risanamento conservativo** che, secondo quanto dichiarato dal proprietario, avrebbero solo portato alla sostituzione della copertura preesistente ammalorata.

Per questi interventi era stata presentata una SCIA, condizionata alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, rilasciata sulla base del silenzio assenso della Soprintendenza.

Ne è scaturito il ricorso presentato dal proprietario di un'altra unità immobiliare ubicata nello stesso edificio, specificando che:

- non vi sarebbe stata corrispondenza tra rappresentazione grafica di rilievo e stato reale dei luoghi (in particolare altezze interne del sottotetto);
- vi sarebbe stata, inoltre, incoerenza e contraddizione tra quanto descritto ed espressamente riportato nella S.C.I.A. e quanto rappresentato sul progetto;
- sarebbe stata eliminata l'intera copertura in lamiera della falda a nord, finalizzata alla realizzazione di un terrazzo calpestabile con relativo incremento di superficie utile;
- sarebbe stata realizzata una copertura con tegole che avrebbe anche oscurato il lucernaio presente sulle parti comuni dell'edificio;
- sarebbe stata realizzata una vetrata continua con struttura in legno in corrispondenza della linea di colmo per accedere al nuovo terrazzo calpestabile.

In sostanza, si sarebbe trattato di opere non rientranti tra quelle di manutenzione straordinaria e/o restauro e risanamento conservativo, bensì tra gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, trattandosi di opere comportanti **trasformazione urbanistico edilizia** del territorio con necessità di acquisizione preventiva del **permesso di costruire**; l'immobile in esame ricadeva in una zona all'interno della quale, per quanto stabilito dalle NTA era consentito il solo restauro conservativo nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli organismi edilizi oltre che della destinazione d'uso.

Inoltre l'autorizzazione rilasciata sarebbe stata in contrasto con le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesaggistico, oltre che priva di qualsiasi concreta motivazione e valutazione sulla compatibilità dell'intervento con il vincolo paesaggistico gravante sul territorio.

Rifacimento tetto e trasformazione in terrazzo: non è risanamento conservativo

Nonostante nelle more del giudizio sia intervenuta la decadenza della S.C.I.A. per il mancato avvio degli interventi in essa previsti entro il termine annuale, spiega il TAR che persiste l'interesse a ricorrere per l'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica, ancora comunque efficace, ai sensi dell'art. 146, comma 4, del d.lgs. n. 42/2004 secondo cui *"l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio"*.

Inoltre sussiste l'interesse a ricorrere atteso che l'intervento avrebbe inciso sul tetto di proprietà comune e considerato il possibile pregiudizio in termini di perdita di luce e soleggiamento del vano scale comune e la possibile incidenza sul **decoro architettonico** del fabbricato.

Spiega il TAR che le opere oggetto dell'autorizzazione paesaggistica non sono riconducibili a quelle di manutenzione straordinaria e/o restauro conservativo, bensì a quelle di ristrutturazione edilizia necessitante permesso di costruire, non consentite dal vigente PTP per l'immobile in questione.

In particolare, l'intervento in questione prevedeva l'eliminazione della intera copertura in lamiera della falda, finalizzata alla realizzazione di un terrazzo calpestabile con **relativo incremento di superficie utile**, e la realizzazione di una vetrata continua con struttura in legno in corrispondenza della linea di colmo per accedere al nuovo terrazzo calpestabile.

Il complessivo intervento avrebbe comportato quindi la trasformazione di un sottotetto inutilizzabile in terrazzo calpestabile, con la realizzazione anche di una vetrata continua con struttura in legno in corrispondenza della linea di colmo per accedere al nuovo terrazzo, con conseguente aumento della superficie utile calpestabile e con modifica del prospetto principale.

Come ritenuto da condivisa giurisprudenza, **un intervento comportante la trasformazione del tetto in terrazzo di copertura va inquadrato tra gli interventi di ristrutturazione edilizia**, in quanto modifica gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo preesistente – risolvendosi in ultima analisi in una alterazione di prospetto e sagoma dell'immobile. Non può quindi rientrare nella categoria del restauro e risanamento conservativo, bensì in quella della ristrutturazione edilizia.

Per altro, nel caso in esame, il Piano Territoriale Paesaggistico consente la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente per gli edifici di recente impianto (dopo il 1945), che non riguarda l'edificio oggetto di contenzioso, sottoposto a vincolo.

Il ricorso è stato quindi accolto, dichiarando l'illegittimità dell'autorizzazione paesaggistica per un intervento di ristrutturazione non realizzabile sull'immobile in esame.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*