Fioriere e passerella sul lastrico solare, è già una terrazza?

Un pavimento in legno, qualche grande fioriera e una passerella bastano a cambiare la natura di un lastrico solare? Il Consiglio di Stato (sentenza n. 8292/2026) riconduce la trasformazione in terrazza praticabile almeno alla ristrutturazione edilizia, conferma il ripristino in area vincolata fondato sull'art. 27 del Testo Unico Edilizia e sull'art. 167 del Codice del paesaggio e spiega perché una vecchia richiesta di titolo, anziché salvare la passerella, ha finito per dimostrare il contrario.

di Redazione tecnica – 17.11.2026

Trasformare il lastrico solare in terrazza con pavimento in legno e fioriere richiede un titolo edilizio oppure no? E se la passerella compare nella planimetria catastale, basta questo a dimostrare che è legittima? In zona vincolata, dopo decenni, il Comune può ordinare di smontare tutto?

Sono domande che si pongono in molti, perché per chi lo vive il lastrico solare trasformato in terrazza è spesso solo una copertura resa più comoda, mentre per il Comune può diventare un intervento sull'edificio. Tra pavimento, vasi e passerella il confine fra le due letture è tutt'altro che netto. A misurarsi con questa zona grigia è il Consiglio di Stato nella sentenza n. 8292/2026 del 13 novembre 2026, chiamato a valutare un ordine di ripristino adottato in area vincolata su opere che, secondo la proprietaria, erano in parte molto risalenti.

La questione tocca chiunque abbia ereditato o comprato un immobile con un lastrico praticabile, e il tecnico incaricato di ricostruirne lo stato legittimo, perché sui tetti piani si sommano spesso lavori di epoche diverse e planimetrie catastali di cui non è facile capire il peso. Sullo sfondo restano gli anni trascorsi e il timore che smontare metta a rischio l'edificio.

Lastrico solare diventato terrazza in area vincolata: la vicenda

Tutto comincia con l'esposto dei proprietari delle unità sottostanti, che nel 2023 ha portato il Comune sulla copertura dell'edificio. La ricorrente aveva venduto quelle unità nel 2003 tenendo per sé il lastrico. Lì il Comune ha trovato, su circa 40 metri quadrati, un tavolato di legno, fioriere lungo tutto il perimetro e una passerella in metallo e legno che lo collega a un balcone.

Nel novembre 2023 è arrivato l'ordine di demolizione, motivato con l'assenza di SCIA e di autorizzazione paesaggistica e con la violazione della normativa antisismica. L'atto qualificava le opere come ristrutturazione edilizia, perché il lastrico era diventato un terrazzo abitabile, e disponeva il ripristino anziché la sanzione pecuniaria per il vincolo paesaggistico che grava sul territorio comunale dal 1964.

Secondo la proprietaria la passerella risaliva alla costruzione, come proverebbero il catasto e una richiesta del 1966. Aggiungeva che il piano regolatore del 1957 chiedeva il nulla osta solo per le opere con volumetria, che il vincolo e la stessa categoria della ristrutturazione non esistevano ancora e che la sola mancanza di SCIA non consentiva la demolizione. Il pavimento, a suo dire, proteggeva il solaio dalle infiltrazioni, il lastrico era stato a lungo recintato da ringhiere e il Comune non aveva valutato né l'affidamento né la stabilità dell'immobile.

Il TAR Liguria (sentenza n. 259/2026) ha respinto il ricorso ritenendo necessario il permesso di costruire. Nel corso dell'appello la proprietaria ha presentato anche un'istanza di sanatoria.

Ristrutturazione edilizia e vincolo paesaggistico: le norme in gioco

Si parte dall'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia). La norma definisce ristrutturazione gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi con un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, e vi comprende l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

L'art. 27, comma 2, del Testo Unico affida al Comune la demolizione e il ripristino delle opere eseguite senza titolo nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica, previa comunicazione alle amministrazioni competenti. Vi si salda l'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per cui chi viola gli obblighi di tutela paesaggistica è sempre tenuto alla rimessione in pristino, salvo l'accertamento di compatibilità del comma 4.

Per le opere senza SCIA l'art. 37 prevede, in via generale, una sanzione pecuniaria. Sul versante della prova c'è l'art. 9-bis, comma 1-bis, modificato dal Decreto-Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa). Per gli immobili sorti quando il titolo non era obbligatorio, o in presenza di un principio di prova di un titolo di cui manchino copia o estremi, lo stato legittimo si ricostruisce con le informazioni catastali di primo impianto e altri documenti probanti.

Lastrico solare o terrazza: quale titolo serve per il Consiglio di Stato

Il punto fermo dei giudici d'appello è il potere esercitato. Non è quello dell'art. 31, richiamato dal TAR, bensì la vigilanza dell'art. 27 e l'art. 167 del Codice, un potere-dovere senza margini di discrezionalità (sentenza n. 4668/2026). La sanatoria ex art. 36 pendente resta fuori dal giudizio, che riguarda la mancanza di una SCIA.

La passerella è successiva al 1966, anno in cui ne era stata chiesta la realizzazione senza mai ottenerla. Dal 1967 serviva il titolo per la c.d. legge ponte, ma già il regolamento edilizio allegato al piano del 1957 lo imponeva per ogni lavoro su fabbricati esistenti, per cui una data anteriore al 1967 non cambierebbe nulla. Dal 1964 occorreva anche l'autorizzazione della Soprintendenza prevista dall'art. 7 della Legge n. 1497/1939.

Il catasto non aiuta, anche perché il rilievo prodotto è del 2023. Per Palazzo Spada le risultanze catastali, in linea generale, non incidono sulla legittimità edilizia e possono contare per lo stato legittimo, con altra documentazione, solo davanti a un principio di prova dell'esistenza del titolo, qui smentito dall'istanza del 1966.

La terrazza nasce invece dopo il 2003, quando l'atto di acquisto dei vicini parlava ancora di lastrico solare, e la ringhiera che vi sarebbe stata fino al 2006 serviva solo alla manutenzione. Le fotografie mostrano un ambiente abitabile, con pavimento in legno e cemento e grandi fioriere che, pur amovibili, ne hanno fissato la destinazione, senza alcuna verifica statica.

La ristrutturazione, rispondono i giudici, esiste dalla Legge n. 457/1978 e, come la Sezione ha già affermato (sentenza n. 7829/2019), **la trasformazione di un lastrico di copertura in terrazzo calpestabile modifica gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo preesistente e rientra almeno nella ristrutturazione edilizia**. Il Comune ha quindi qualificato correttamente l'intervento, richiedendo la SCIA.

Cadono anche le altre censure. Le opere si rimuovono senza danni, le infiltrazioni si risolvono con guaine e rivestimenti e la stabilità si valuta in fase esecutiva, senza incidere sulla legittimità dell'ordine (sentenza n. 6102/2026), mentre l'art. 34, che consente quella valutazione, riguarda le parziali difformità e non il ripristino paesaggistico, sempre doveroso. La risalenza non è provata, l'ordine resta un atto vincolato che prescinde dall'affidamento (sentenza n. 1490/2026) e in un atto plurimotivato basta il presupposto del vincolo.

Terrazza sul lastrico in zona vincolata: cosa deve verificare il tecnico

Guardata con gli occhi del progettista, la vicenda sconsiglia di valutare pavimento, fioriere e passerella uno alla volta, perché da soli sembrano lavori minori e insieme cambiano la funzione della copertura. Il primo passo è datarli con atti di provenienza, fotografie e pratiche d'archivio, comprese le vecchie istanze mai accolte; il secondo è verificare se il solaio è stato calcolato per una terrazza praticabile o solo per la manutenzione del lastrico. In area vincolata l'autorizzazione paesaggistica segue poi una strada propria, come già visto sul lastrico trasformato in terrazza della sentenza n. 4530/2026, dove la compatibilità postuma è stata esclusa perché l'intervento aveva creato superfici utili.

Sul piano sistematico, il richiamo al regolamento del 1957 conferma quanto osservato sugli immobili ante 1967 e i regolamenti edilizi comunali, perché la Legge n. 765/1967 ha esteso la licenza all'intero territorio comunale, ma molti Comuni la imponevano già con i propri regolamenti. Sul catasto vale la linea del focus sullo stato legittimo dopo il Salva Casa, per cui la planimetria non sostituisce la ricerca del titolo. La verifica va fatta prima del rogito, quando il problema si può ancora risolvere tra le parti, come spiega il volume «Regolarità edilizia e catastale nelle compravendite immobiliari».

Ordine di ripristino della terrazza: le conclusioni operative

In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermando la sentenza del TAR e con essa l'ordine di ripristino.

Per gli uffici comunali ne discende un'indicazione di metodo, cioè fondare e motivare l'ordine sul potere che si intende esercitare, perché è quello a delimitare il giudizio. Chi mette mano a una copertura in territorio vincolato, dal canto suo, farebbe bene a procurarsi titolo edilizio e autorizzazione paesaggistica prima di posare il primo listello.

La decisione si inserisce in un filone ormai compatto sulle trasformazioni di coperture e spazi esterni, del quale fa parte anche la sentenza n. 7618/2026 sui terrazzi chiusi e trasformati in stanze. Sul tetto piano, alla fine, contano meno i materiali e più quello che le opere permettono di farci.

Lastrico solare trasformato in terrazza: le domande più frequenti

Che tipo di intervento è trasformare un lastrico solare in terrazza praticabile?

Quando la copertura diventa uno spazio stabilmente abitabile, per il Consiglio di Stato (sentenza n. 8292/2026), che richiama un proprio precedente, la trasformazione modifica l'organismo edilizio ed è almeno una ristrutturazione edilizia. Nel caso deciso, con pavimento, grandi fioriere e passerella d'accesso in area vincolata, il Comune ha richiesto la SCIA e occorreva anche l'autorizzazione paesaggistica.

Che valore ha il catasto per lo stato legittimo di un immobile?

Di regola non prova la legittimità edilizia, e per il Consiglio di Stato (sentenza n. 8292/2026) le risultanze catastali possono avere qualche rilievo, con altri documenti, solo se esiste un principio di prova del titolo. Per gli edifici costruiti quando il titolo edilizio non era obbligatorio, l'art. 9-bis del Testo Unico Edilizia ammette invece i dati catastali di primo impianto.

Il tempo trascorso dall'abuso crea un affidamento che blocca la demolizione?

Di regola no, perché per il Consiglio di Stato (sentenza n. 8292/2026) l'ordine di demolizione è un atto vincolato che non richiede di valutare l'affidamento del privato, e nella vicenda la risalenza delle opere non era neppure provata. Per le opere eseguite dopo l'apposizione del vincolo paesaggistico il ripristino resta dovuto, fatti salvi i casi di compatibilità previsti dall'art. 167, comma 4, del Codice del paesaggio.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*