

Il tetto va considerato parte integrante del prospetto di un edificio?

di [Giorgio Tacconi](#)

Non ogni intervento edilizio sulla copertura dell'edificio implica modifica dei prospetti, ma occorre verificare se comporti una modifica della facciata o delle pareti esterne

Giovedì 11 aprile 2024

Il Tar Toscana, nella **sentenza n. 163/2024**, ricorda le differenze tra le **nozioni di prospetto e sagoma** di un edificio, specificando che va valutato caso per caso se il tetto sia da considerarsi parte integrante del prospetto.

Tetto parte integrante del prospetto di un edificio: il caso

Il caso trattato riguarda un proprietario di un immobile ad uso residenziale, ricadente in **zona sottoposta a vincolo paesaggistico** e soggetto, per le sue caratteristiche, alla **disciplina di intervento "t3" del Piano Operativo** comunale. Avendo questi presentato una [Scia alternativa al permesso di costruire](#), per un intervento di ristrutturazione conservativa volto alla realizzazione di una **terrazza a tasca sulla copertura dell'edificio**, il Comune aveva rilasciato l'autorizzazione paesaggistica, sulla base del parere favorevole della competente Soprintendenza.

Successivamente, però, lo stesso Comune vietava la prosecuzione degli interventi e **ordinava il ripristino dello stato dei luoghi** sul presupposto che *"la copertura di un edificio è da considerare facente parte del prospetto dello stesso"* e che *"gli interventi edilizi sulla copertura di un fabbricato sono da valutare come interventi sul suo prospetto ... non perseguibili in un edificio classificato con la categoria di intervento t3"*. Avverso detto provvedimento il proprietario ricorreva al Tar adducendo due motivi.

Le categorie di intervento e gli strumenti urbanistici

Con il primo motivo, egli evidenziava che sugli edifici come quello in questione, il Piano Operativo ammette la realizzazione degli interventi classificabili in termini di **ristrutturazione edilizia conservativa**, che dovrebbero comprendere tutte le opere di trasformazione dell'immobile che non ne comportino la demolizione e la ricostruzione, compresi **gli aumenti o le modifiche di volumi, prospetti e sagoma**. L'interpretazione seguita dal Comune – che oppone al proprietario un divieto assoluto di modifiche prospettiche per gli immobili classificati "t3" – comporterebbe un'**illegittima modifica delle categorie di intervento** delineate dal legislatore nazionale nell'esercizio della propria potestà legislativa esclusiva.

Il motivo è stato ritenuto infondato dal Tar, in quanto *"Non rileva che il legislatore nazionale, all'art. 3, comma 1, lett. d) del dpr n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia, Tue), ricomprenda nella nozione di ristrutturazione edilizia conservativa anche le modifiche di prospetto, perché – per costante giurisprudenza – le definizioni contenute nel Tue prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, nel senso che la normativa urbanistica comunale non può dare agli interventi una classificazione diversa da quella ivi stabilita e non anche che non possa disciplinare in via sostanziale le attività concretamente assentibili, escludendo alcuni interventi riconducibili a una determinata classificazione"*.

Pertanto, il fatto che il Piano Operativo del Comune sugli edifici classificati "t3" ammetta la ristrutturazione edilizia conservativa non esclude che lo stesso possa al contempo **vietare la realizzazione di singole opere** che, pur rientrando in tale categoria di intervento, sono ritenute incompatibili con le caratteristiche degli immobili e con l'armonioso sviluppo urbanistico e edilizio dell'area.

Sagoma, prospetto e copertura dell'edificio

Con il secondo motivo, il ricorrente evidenziava che la costruzione della terrazza a tasca, di dimensioni minimali, sarebbe comunque possibile in base al Piano Operativo, nella parte in cui si ammette la realizzazione di *"...modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o*

modifiche a quelle esistenti, nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio...".

Tale motivo è stato considerato fondato dal Tar, in quanto il provvedimento impugnato reca una **motivazione non conforme alle norme del Piano Operativo** poiché lo stesso Piano ammette, per gli edifici "t3", *"modifiche all'aspetto esteriore degli edifici ... le nuove aperture dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario"*. **Non è previsto quindi un divieto assoluto** di modifiche ai prospetti degli edifici "t3", come affermato nell'ordinanza.

Inoltre, il provvedimento impugnato **non contiene alcun riferimento alle reali caratteristiche** dell'intervento e non specifica – come richiesto dalla norma appena citata – se e come lo stesso incida sull'aspetto esteriore e, in particolare, sul sistema strutturale, sui fronti unitari o sulle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Il fatto poi che la norma del Piano Operativo preveda che le nuove aperture debbano rispettare per forma, dimensione e partizione di quelle esistenti **non significa che**, in assenza di aperture assimilabili a quella prevista dal progetto, **non sia possibile procedere alla modifica**. Si tratta di criteri esecutivi volti ad assicurare l'inserimento armonioso degli interventi nell'assetto preesistente dell'edificio, mentre i limiti di ammissibilità dell'intervento rimangono quelli dettati nella prima parte della disposizione.

Tetto parte integrante del prospetto: la decisione del Tar Toscana

Per il Tar, il provvedimento appare comunque **illogico nella parte in cui opera una aprioristica equiparazione della copertura dell'edificio al suo prospetto**. *"Va infatti rammentato che, in base ad un costante insegnamento giurisprudenziale, la sagoma riguarda la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro, considerato in senso verticale e orizzontale (ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli oggetti e gli sporti), mentre il prospetto individua gli sviluppi in verticale dell'edificio e quindi la facciata dello stesso, rientrando nella fattispecie anche le aperture presenti sulle pareti esterne.*

Attengono quindi al prospetto gli interventi che modificano l'originaria conformazione estetico architettonica dell'edificio, realizzati o comunque incidenti sulla facciata o sulle pareti esterne del fabbricato, senza superfici sporgenti. Ciò significa che non ogni intervento edilizio realizzato sulla copertura dell'edificio implica modifica dei prospetti, ma occorre verificare, caso per caso, se lo stesso comporti anche una modifica della facciata o delle pareti esterne dell'immobile. Circostanza che nel caso di specie non è stata tuttavia evidenziata".

In conclusione, il ricorso è stato accolto.