

Non serve il permesso di costruire per realizzare una scala in ferro per accedere al terrazzo

di [Dario Balsamo - Avvocato](#)

Il caso analizzato dal TAR affronta la possibilità di creare una scala in ferro per consentire l'accesso ad un terrazzo. Quale titolo abilitativo serve in questo caso?

Mercoledì 20 marzo 2024

Dare valore al proprio immobile non significa solamente renderlo esteticamente gradevole, poiché anche la **maggior funzionalità** o l'**aumento delle misure di sicurezza** svolgono un ruolo importante. In edilizia però occorre sempre stare attenti, perché ad ogni opera corrisponde un **unico corretto titolo abilitativo**. Il caso analizzato recentemente dal TAR affronta ad esempio la possibilità di creare una scala in ferro per consentire di accedere ad un terrazzo.

Quale titolo abilitativo serve in questo caso: **il permesso di costruire? Dipende**. Nel caso in esame essendo l'intervento una semplice aggiunta funzionale all'edificio principale, senza trasformarne significativamente l'aspetto o l'uso del territorio circostante non richiedeva il permesso di costruire. L'interessante pronuncia in commento è la **n. 2261 del 6 febbraio 2024 ed emessa dal TAR Lazio**.

Scala in ferro per accedere al terrazzo: la vicenda

Con **ordinanza di rimessione in pristino**, un comune sito sul lungomare laziale ingiunge alle proprietarie di un appartamento di effettuare la **demolizione** di opere realizzate abusivamente (*"nello specifico, una scala a chiocciola, in ferro zincato di colore bianco, di larghezza pari a mt. 1,40 ed altezza pari a mt. 3,50, ancorata con piastre in ferro e bulloni ad una pedana in ferro montata su ruote, che consente di accedere dal giardino al solaio di copertura del portico prospiciente l'ingresso dell'abitazione"*) con conseguente **ordine di ripristinare lo stato originario** dei luoghi.

Il ricorso delle proprietarie si basa su semplici motivazioni: le ricorrenti, proprietarie dell'unità immobiliare alla quale si accede dall'antistante giardino pertinenziale attraverso un portico a copertura piana, possono **raggiungere la copertura del portico** ed il tetto a tegole **esclusivamente dal giardino**. Per tale motivo è stato necessario posizionare **nel giardino una scala**, con struttura autoportante e di modeste dimensioni, dotata di ruote e fermi di sicurezza a vite che ne consentono, all'occorrenza, l'agevole spostamento all'interno dell'ampio giardino pertinenziale (di circa mq. 1.300).

I motivi della decisione del TAR

L'attuale articolo 6 del DPR n. 380 del 2001 elenca le **opere di "edilizia libera"** che non richiedono alcuna **autorizzazione** per essere realizzate. Indipendentemente dal fatto che questo elenco sia di natura esemplificativa o tassativa, è importante notare che contiene **voci abbastanza generiche** che possono includere anche opere non esplicitamente menzionate. In particolare, la voce indicata dalla lettera e-quinquies di questo articolo include tra le opere realizzabili in regime di edilizia libera gli **"elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici"**.

Nel caso in questione, la scala contestata è una **struttura mobile che non è collegata all'abitazione**. Non è in grado di modificare l'aspetto esterno e, grazie alla sua configurazione, **può essere facilmente spostata** essendo ancorata a una pedana dotata di ruote. Alla luce di queste caratteristiche, i giudici hanno ritenuto che **non fosse necessario ottenere un permesso di costruzione**, nonostante l'amministrazione abbia emesso un'ingiunzione di demolizione basata sull'articolo 31, d.P.R. 380/2001.

L'importanza della struttura mobile

Secondo il ragionamento fatto dal TAR la scala di cui è contestata la realizzazione è costituita da una **struttura mobile**, ossia priva di un collegamento strutturale con l'abitazione, e pertanto è **inidonea a modificarne la sagoma** e il prospetto, e, in ragione della sua conformazione, è destinata ad essere

agevolmente spostata, grazie alle ruote di cui è dotata. Pertanto le caratteristiche ora evidenziate dovevano persuadere l'amministrazione comunale nel ritenere **non necessario un permesso di costruire**, evitando al povero cittadino di dover ricorrere al giudice amministrativo per tutelare le proprie ragioni.

Inoltre, in passato, il TAR si era già pronunciato in tale ambito affrontando ad esempio il duplice tema della possibilità di installare una **ringhiera protettiva unitamente ad una scala in ferro**, sempre per consentire l'accesso più agevole ad un terrazzo.

Anche in quei casi, le predette opere sono state considerate come **semplici pertinenze dell'edificio principale**, in quanto funzionali a soddisfare un'**esigenza oggettiva dell'immobile**, non comportando in alcun modo una trasformazione significativa del territorio. Altri aspetti infine da non sottovalutare sono l'**assenza di valore di mercato** nonché l'**inadeguatezza** a causare un **aumento del carico urbanistico**.

Articolo tratto da *Teknoring*