

Per l'ampliamento di un balcone sono necessari i permessi di costruire

di Nicola Camporese - Avvocato

L'ampliamento di un balcone è da considerare opera di ristrutturazione edilizia, poiché altera permanentemente lo stato dei luoghi: necessario il permesso di costruire

Mercoledì 19 febbraio 2025

L'**ampliamento di un balcone**, la realizzazione di uno **sporto-balcone**, in prosecuzione del pianerottolo o la **congiunzione di due preesistenti**, sono considerate opere di **ristrutturazione edilizia** che alterano permanentemente lo stato dei luoghi e gli interventi necessitano del **permesso di costruire**.

Questo è l'indirizzo ormai prevalente in giurisprudenza (si veda, in tal senso, Tar Campania sentenza n. 7406/2019 e n. 6752/2024 e Consiglio di Stato sentenza n. 2141/2022) e si fonda sul presupposto che simili opere comportano un'**alterazione del volume, della sagoma e del prospetto** dell'edificio, con la conseguente **modifica del progetto iniziale**.

Ampliamento del balcone: casistiche giurisprudenziali

Vediamo alcuni casi su cui i Giudici amministrativi si sono pronunciati in tal senso. L'ampliamento del balcone **non può essere considerata un'opera pertinenziale**. In ipotesi di ampliamento del balcone e di opere collaterali (installazione di una tettoia) tali interventi, per le loro caratteristiche intrinseche e in specie per la loro natura **non possono considerarsi opere pertinenziali**.

Invero **per considerarsi pertinenza urbanistica**, l'opera deve presentare **due caratteristiche**: l'**esiguità quantitativa** del manufatto, da intendersi nel senso che il medesimo **non deve alterare in modo rilevante l'assetto del territorio**, e l'esistenza di un **collegamento funzionale** tra il manufatto e l'edificio principale, con la conseguente inscindibilità di quest'ultimi (Cfr. Consiglio di Stato n. 19/2016 e n. 4310/2016).

Sul punto, con la sentenza n. 7406/2021 il Tar Campania ha stabilito che l'**ampliamento di un balcone**, completato con una copertura in legno lamellare, richiede il **permesso di costruire**, in quanto comporta una **modifica del volume, della sagoma e del prospetto** dell'edificio, alterando permanentemente lo stato dei luoghi.

Ampliamento balcone: congiungerne due non è manutenzione straordinaria

Sempre sul medesimo solco possiamo richiamare la pronuncia del 2022, la n. 2141, con la quale il Consiglio di Stato ha affermato che tali interventi sono **ben distanti dal concetto di manutenzione straordinaria**. Quest'ultimo, infatti, presuppone la realizzazione di opere che lascino **inalterata l'originaria fisionomia e consistenza fisica** dell'immobile (Consiglio di Stato n. 1510/2016). Di conseguenza gli interventi che alterino l'originaria distribuzione fisica dei volumi dell'edificio si devono necessariamente considerare una **ristrutturazione edilizia** (Consiglio di Stato n. 3505/2015 e n. 7151/2019).

Pertanto, appurato che detti interventi sono da considerarsi alla stregua di una **ristrutturazione edilizia**, è corretto affermare che i medesimi devono essere obbligatoriamente preceduti dal **preventivo rilascio del permesso di costruire** da parte del Comune (Consiglio di Stato n. 3315/2020).

La realizzazione di uno sporto-balcone in prosecuzione del pianerottolo

Sul punto si è pronunciato il TAR Campania, con la sentenza n. 6752 del 2024, ritenendo che **simili opere richiedono il permesso di costruire** in quanto integranti ristrutturazione edilizia ex art.3 comma 1 del T.U. Edilizia, per via dell'avvenuta modifica, se non del volume, sicuramente **della sagoma dell'edificio**.

[Il permesso di costruire titolo essenziale per evitare l'abuso](#)

Dunque, a conclusione della precedente carrellata di pronunce, emerge come gli interventi che comportano una **modifica dei volumi, della sagoma e del prospetto dell'edificio**, con un'alterazione permanente dello stato dei luoghi, **necessitano del permesso di costruire**, al fine di evitare di essere destinatari di provvedimenti di rimozione delle opere.

Articolo tratto da *Teknoring*