

# SCIA per trasformazione lastrico solare in terrazzo: quando è legittima?

La sentenza del Consiglio di Stato rappresenta un precedente che chiarisce i limiti applicativi della SCIA per interventi di tale natura

dell'Avv. Dario Balsamo – 15.05.2025

La **trasformazione di un lastrico solare in un terrazzo** rappresenta un tema di grande rilevanza nell'ambito dell'edilizia e del diritto urbanistico. Tale intervento, infatti, non si limita a **modificare l'aspetto estetico dell'edificio**, ma incide direttamente sulla sua **funzionalità** e sull'**assetto urbanistico**. Proprio per questo motivo, la normativa italiana è **particolarmente rigorosa nell'individuazione dei titoli edilizi necessari** per rendere tale modifica legittima.

L'**orientamento prevalente**, confermato da una consolidata giurisprudenza amministrativa, ritiene che la trasformazione di un lastrico solare in terrazzo richieda il **rilascio di un permesso di costruire**, non essendo sufficiente la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**. A questo proposito, la sentenza del **Consiglio di Stato** del 20 marzo 2025, n. 2307, rappresenta un precedente giurisprudenziale di particolare importanza, che chiarisce i limiti applicativi della SCIA per interventi di tale natura.

## Un precedente da ricordare

Un interessante precedente è rappresentato dalla sentenza del TAR Piemonte del 18 gennaio 2022, n. 51, in cui si discuteva dell'**estensione di un balcone al tetto di copertura dell'edificio adiacente**, mediante **sopraelevazione del solaio** di quest'ultimo. L'intervento, secondo il ricorrente, costituiva **attività edilizia libera**, senza necessità di permesso di costruire.

Il TAR ha invece chiarito che l'opera contestata **non consisteva in una semplice sopraelevazione del tetto**, ma nella **creazione di un terrazzo ex novo**, in sostituzione del balcone precedente. Tale trasformazione rientra nella nozione di **ristrutturazione edilizia pesante**, poiché comporta un **incremento del carico urbanistico** e una **modifica strutturale dell'organismo edilizio**, rendendolo ontologicamente diverso da quello preesistente.

Inoltre è stata **esclusa la possibilità di legittimo affidamento** da parte del proprietario attuale, in quanto l'ordine di demolizione di opere abusive può essere applicato anche se l'intervento è stato realizzato da un precedente proprietario. La **misura demolitoria**, dunque, è stata ritenuta **conforme** all'art. 33, comma 1, del d.P.R. 380/2001.

## Trasformazione lastrico solare in terrazzo: il caso concreto

Tornando al caso in esame, gli interrogativi che emergono dall'analisi della sentenza sono i seguenti: **è possibile trasformare un lastrico solare in un terrazzo agibile mediante semplice SCIA?** Oppure occorre il **rilascio di un permesso di costruire**, anche in presenza di opere modeste? E cosa accade se l'edificio è soggetto a **vincolo paesaggistico**?

A queste domande risponde chiaramente la sentenza del Consiglio di Stato del 20 marzo 2025, n. 2307, che **conferma l'orientamento giurisprudenziale prevalente** in materia di applicazione dell'art. 6 (edilizia libera), 22 (SCIA) e 10 (permesso di costruire) del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

La vicenda trae origine da una SCIA presentata per realizzare una **botola di collegamento tra un appartamento e un lastrico solare**, indicato dal ricorrente come "terrazzo". Il Comune di Napoli ha **annullato d'ufficio la SCIA**, rilevando che l'intervento comportava una **trasformazione del lastrico solare in terrazzo**, oltre a una modifica della distribuzione interna dell'alloggio. Il tutto in un'**area sottoposta a vincolo paesaggistico e sismico**.

Il TAR Campania aveva **già rigettato i motivi di ricorso del privato**, decisione confermata poi dal Consiglio di Stato.

La motivazione risiede nel fatto che la trasformazione di un lastrico solare in terrazzo rappresenta un **intervento soggetto a permesso di costruire** e non può essere eseguito con una semplice SCIA, data la **modifica della destinazione d'uso** e l'**incidenza sul carico urbanistico**.

### Differenza tra lastrico solare e terrazzo

La [distinzione tra lastrico solare e terrazzo](#) ha un'importanza centrale in ambito edilizio e urbanistico:

- **lastrico solare**: si configura come una **copertura piana dell'edificio**, non destinata alla fruizione abitativa, ma esclusivamente alla **protezione degli ambienti sottostanti**. Può essere accessibile per manutenzioni o ispezioni, ma **non è pensato per altri usi**. La giurisprudenza costante evidenzia che un lastrico solare, per essere definito tale, deve essere **privo di parapetti stabili, pavimentazioni** atte alla fruizione abitativa e **collegamenti diretti** con l'appartamento sottostante.
- **terrazzo**: è uno **spazio aperto praticabile**, delimitato da parapetti, ringhiere o muretti, destinato ad **uso abitativo o ricreativo**. A differenza del lastrico solare, il terrazzo presuppone una **fruibilità stabile, accessibile e sicura per gli utenti**. In termini urbanistici, un terrazzo **incide sul carico edilizio** e necessita, pertanto, di un'**autorizzazione specifica**.

### Documentazione fotografica e aerofotogrammetrica

Riportando tali considerazioni alla vicenda in esame è possibile capire come giochi un ruolo fondamentale l'**esame di eventuale documentazione fotografica e aerofotogrammetria** che attestavano chiaramente lo stato di fatto del lastrico solare.

Nel caso di specie, le immagini, risalenti al 2013 e al 2018, mostrano una superficie ricoperta da una guaina di protezione, **priva di parapetti, pavimentazione e strutture atte alla fruizione abitativa**. Non erano invece presenti elementi che denotassero un uso come "terrazzo".

Anche l'atto di acquisto e la licenza edilizia del **1956**, acquisiti in giudizio, riportano il bene come "**lastrico solare**", **senza alcun riferimento a terrazzi**.

L'analisi delle foto aeree è stata considerata **determinante** per dimostrare che **lo stato di fatto del lastrico non era quello di un terrazzo**, bensì di una semplice copertura tecnica, priva di elementi che ne attestassero una fruizione stabile.

### La rilevanza paesaggistica della trasformazione di un lastrico solare in terrazzo

A corredo di tutto ciò, non per minor importanza, l'immobile in questione è oltretutto situato in una **zona sottoposta a vincolo paesaggistico dal 1956**, motivo per cui **ogni trasformazione** che ne modifichi l'estetica e la destinazione d'uso richiede non solo il **permesso di costruire**, ma **anche l'autorizzazione paesaggistica**.

Ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004, ogni intervento che incide sull'aspetto esteriore degli edifici vincolati necessita infatti di una **valutazione specifica**.

Articolo tratto da *Teknoring*