Coperture, che differenza c'è tra lastrico solare e terrazzo?

8 Gennaio 2018

Quale differenza urbanistica sussiste tra un lastrico solare e un terrazzo e quali autorizzazioni sono necessarie per la trasformazione di una copertura in un terrazzo praticabile?

A specificarlo il Tar della Campania nella **sentenza 24/2018** in cui ha rigettato il ricorso di un proprietario che, nell'ambito di lavori di manutenzione straordinaria e d'adeguamento e riqualificazione funzionale, aveva trasformato un lastrico solare già pavimentato in un terrazzo abitabile con ringhiere e panchine in muratura senza richiedere il permesso di costruire.

Lastrico solare Vs terrazzo: differenze

Nel rigettare il ricorso il Tar ha evidenziato che "la **semplice posa in opera di pavimentazione** su un lastrico solare è da qualificarsi come intervento di manutenzione straordinaria" (e quindi non necessita di permesso di costruire) se non si realizzino ringhiere, parapetti o altre strutture che ne possano mutare la sua destinazione di utilizzo e lo rendano adibito alla presenza stabile di persone.

I Giudici riconoscono l'esistenza di una differenza, in termini di disciplina urbanistica, tra un **lastrico solare** e un terrazzo. Il primo è una parte di un edificio che, **pur praticabile e piana, resta un tetto**, o quanto meno una copertura di ambienti sottostanti.

La terrazza, invece, è intesa come ripiano anch'esso di copertura, ma che nasce già delimitato all'intorno da balaustre, ringhiere o muretti, indici di una ben precisa funzione di accesso e utilizzo per utenti.

Da lastrico solare a terrazzo: quale autorizzazione richiedere

Il Tar ha sottolineato che, "nel caso si realizzi un cambio di destinazione d'uso trasformando un solaio di copertura, per cui non è prevista la praticabilità, in

terrazzo, mediante specifici interventi edilizi, sia necessario il permesso di costruire".

Anche nel caso in esame, infatti, era necessario tale titolo abilitativo perché il lastrico solare di copertura era **destinato alla fruizione stabile da parte del ricorrente**, che, oltre a pavimentare aveva apposto ringhiere di protezione.

I Giudici, quindi, hanno sottolineato che anche "la **trasformazione di un tetto di copertura in terrazzo calpestabile** modifica gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo preesistente – risolvendosi in ultima analisi in una alterazione di prospetto e sagoma dell'immobile – e, quindi, non rientra nella categoria del restauro e risanamento conservativo, bensì in quella della **ristrutturazione edilizia**".

Di conseguenza, "il **mutamento di destinazione d'uso della terrazza** e il complesso delle opere connesse (rivestimento dell'area di calpestio, apposizione di fioriere prefabbricate e scala di accesso interna in muratura a ridosso del piano finestra) **necessita del permesso di costruire**, tenuto conto che esse realizzano un aumento del carico urbanistico nonché, almeno in parte, una modifica del prospetto dell'edificio".

sentenza