

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](#)