

Trasformazione del lastrico solare in terrazzo: no alla SCIA, sì al permesso di costruire

Alfonsina Capone

Il lastrico solare è una copertura piana, generalmente non accessibile e utilizzata come tetto, mentre il terrazzo è uno spazio esterno abitabile, dotato di parapetti e destinato all'uso ricreativo. Con la sentenza del Consiglio di Stato n. 2307/2025, viene sottolineata l'importanza di un titolo edilizio specifico, quale il permesso di costruire, per la trasformazione di un lastrico in terrazzo, in quanto gli interventi di modifica della destinazione d'uso richiedono opportuna revisione da parte degli enti preposti.

Differenze tra lastrico solare e terrazzo

In edilizia, spesso si sente parlare di lastrico solare e terrazzo come elementi costruttivi essenzialmente equivalenti.

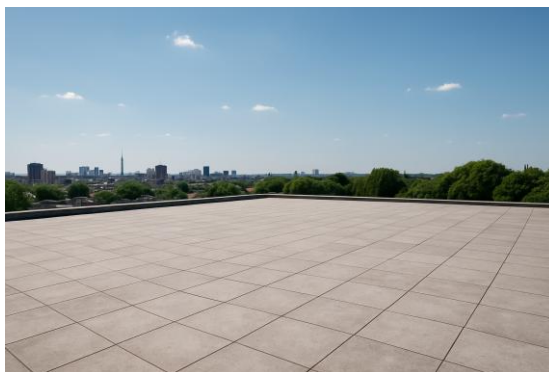
In realtà il **lastrico solare** e il **terrazzo** sono due elementi architettonici con caratteristiche e funzioni differenti in particolare:

- il lastrico solare è una copertura piana dell'edificio, solitamente non accessibile se non per esigenze di manutenzione, il cui scopo principale è quello di copertura per gli ambienti sottostanti. Non avendo un utilizzo ricreativo non è quindi dotato di idonei parapetti atti a salvaguardare la sicurezza dell'utilizzatore;
- la terrazzo, invece, è uno spazio praticabile e funzionale all'uso abitativo, esso presenta gli elementi caratteristici per un uso in sicurezza (esempio parapetto, pavimentazione antiscivolo e/o antisdrucciolevole, etc.) con finalità associate allo svago o relax all'aperto.

Comprendere la differenza tra queste due superfici piane esterne è essenziale per definire correttamente diritti, obblighi e responsabilità e soprattutto i titoli costruttivi a cui riferirsi in caso di cambio di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda il lastrico solare è importante evidenziare che ne esistono varie tipologie, ossia:

- ad uso esclusivo quando, anche se svolge una funzione di copertura per la struttura, viene amministrato e utilizzato da un solo condomino;
- di proprietà esclusiva quando il proprietario è il singolo individuo o unità immobiliare;
- di uso comune accessibile a tutti i condomini.



Lastrico solare

Per quanto riguarda il lastrico solare, gli articoli a cui solitamente si fa riferimento sono:

- l'art. 1117 c.c., che definisce il lastrico come parte comune di un edificio;
- l'art. 1123 c.c., che regola in generale la ripartizione delle spese condominiali;
- l'art. 1126 c.c., che disciplina la ripartizione delle spese di manutenzione e di riparazione del lastrico solare quando è di uso esclusivo;
- l'art. 1127 c.c., che disciplina il diritto di sopraelevazione.

Invece il terrazzo è uno spazio aperto, esterno all'immobile che si colloca all'interno del perimetro dell'edificio stesso.

Esso può avere una superficie:

- rettangolare o quadrata;
- abbastanza ampia e abitabile;
- rivestita con pavimentazione;
- dotato di un parapetto in muratura o di una ringhiera di sicurezza;



Terrazzo

Il terrazzo può essere talvolta arricchito anche dall'aggiunta di tende o verande, nel rispetto sempre delle normative urbanistiche.

Oltre agli articoli precedenti, il terrazzo viene trattato anche dall'art. 1102 del c.c., che regola l'uso dei beni comuni, specificando che ogni condomino può usarli senza danneggiare il diritto degli altri condomini o alterarne la destinazione.

Il lastrico solare e il terrazzo, seppur simili, sono differenti e capire nel dettaglio tale concetto è importante perché consente di scegliere gli interventi edilizi e l'iter amministrativo che rispetti le normative urbanistiche. A tal proposito si sottolinea che la trasformazione funzionale di un lastrico solare in terrazzo necessita di un titolo edilizio superiore a una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) ordinaria, un titolo quindi come il

PdC (Permesso di Costruire) o equipollente. Ciò è dovuto al fatto che una simile trasformazione comporta in genere un incremento notevole della superficie utile residenziale.

Il caso della sentenza del Consiglio di Stato n. 2307/2025 dimostra come, anche interventi che sembrano di rilevanza secondaria (vd. la trasformazione di una copertura in terrazzo), richiedano una valutazione attenta con l'obbligo di ottenere un titolo edilizio adeguato. Un titolo che preveda nel proprio iter la possibilità di una revisione accurata da parte della pubblica amministrazione preposta all'autorizzazione.

Quando un lastrico diventa terrazzo

Non sempre gli interventi edilizi possono essere valutati come marginali, infatti nel cuore di Napoli, l'apertura di una botola tra un appartamento e la copertura dell'edificio ha sollevato un contenzioso tale da raggiungere il Consiglio di Stato.

Il tema centrale della sentenza n. 2307/2025 ha toccato uno dei temi principali e sentiti in urbanistica ossia la trasformazione del lastrico solare in terrazzo.

Il ricorrente del caso è comproprietario di un'unità immobiliare e nel 2018 aveva presentato una SCIA per collegare il proprio appartamento al piano superiore, identificato come terrazzo. L'opera prevedeva una semplice botola di collegamento e interventi interni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tuttavia, il Comune di Napoli ha annullato la SCIA sostenendo che l'intervento comportasse una trasformazione non autorizzata di un lastrico solare in terrazzo.

Secondo l'Amministrazione ciò che veniva indicato come terrazzo, in realtà, era un lastrico solare, cioè una copertura dell'edificio, come precedentemente già illustrato, priva di funzione di fruizione e senza caratteristiche costruttive tali da renderlo un terrazzo.

Il caso inizialmente è stato inizialmente esaminato dal TAR Campania che aveva accolto solo uno dei motivi del ricorso del ricorrente relativamente alle modifiche interne. Infatti, il giudice aveva riconosciuto che in quel caso si trattava di edilizia libera sanzionabile con una semplice sanzione pecuniaria. Mentre, per il resto, aveva confermato la legittimità dell'annullamento della SCIA, in particolare per quanto riguarda gli interventi sul lastrico.

Il caso è giunto in sede d'appello al Consiglio di Stato sostenendo che *"in termini urbanistici, la differenza tra un lastrico solare e un terrazzo consiste nella circostanza che il primo si configura quale parte di un edificio che, pur praticabile e piana, resta un tetto, o quanto meno una copertura di ambienti sottostanti, mentre il terrazzo è inteso 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."*

Il Consiglio sottolinea l'illegittimità dell'intervento edilizio, confermando come la trasformazione di un lastrico solare in terrazzo rappresenti un intervento soggetto a permesso di costruire. Viene precisata la differenza tra lastrico solare e terrazzo, in particolare il lastrico solare, pur praticabile, è da considerarsi un elemento tecnico di copertura, privo di una funzione autonoma di fruizione, mentre il terrazzo è uno spazio destinato ad un uso diretto, contraddistinto dalla presenza di balaustre o parapetti che ne indicano la finalità. Inoltre, la sentenza ha sottolineato l'importanza della documentazione fotografica allegata dalle parti, dalla quale si mostrava come la copertura fosse inizialmente dotata solo di una guaina impermeabilizzante senza parapetti né elementi che ne suggerissero già in precedenza l'utilizzo come terrazzo.

In definitiva, la sentenza conferma che la trasformazione di un lastrico solare in terrazzo non possa semplicemente avvenire mediante una SCIA, ma che l'iter autorizzativo opportuno è quello previsto dal permesso di costruire, in quanto tale modifica comporta un mutamento di destinazione d'uso definito come urbanisticamente rilevante.