

Interventi su terrazza e tetto per una migliore vivibilità

Alcuni casi concreti

Mario Petrulli

Avvocato



Secondo la comune esperienza, il terrazzo ed il tetto di un'abitazione svolgono una funzione di copertura; tuttavia, non sono da escludere interventi che, ferma restando tale funzione, possono consentirne una migliore vivibilità.

Nel prosieguo tratteremo alcune ipotesi particolari di interventi, individuando le norme applicabili da un punto di vista edilizio.

Ipotesi di trasformazione del terrazzo

Serve il permesso di costruire per una struttura di chiusura del terrazzo con pannelli di vetro, venendosi a realizzare una veranda, con un aumento di volumetria ed una modifica della sagoma dell'abitazione: è quanto affermato dal TAR Emilia Romagna, Parma, nella sent. 30 agosto 2021, n. 221; ed infatti, la chiusura crea un nuovo volume ed un incremento della superficie utile, nonché mo-



difica del prospetto e della sagoma, con conseguente necessità del titolo edilizio. Come evidenziato dal TAR Toscana, sez. III, nella sent. 12 giugno 2021, n. 897¹, l'intervento va, pertanto, qualificato in termini di ristrutturazione edilizia "pesante" che necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire e al quale non può riconoscersi natura pertinenziale, costituendo la veranda un nuovo ambiente autonomamente utilizzabile che va ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio.

Particolare attenzione, nel caso della trasformazione di una terrazza, deve essere posta in merito al rispetto delle distanze: infatti, poiché la copertura o la chiusura di una terrazza integra un intervento di nuova costruzione, scatta l'obbligo di rispetto delle distanze minime tra edifici².

Ipotesi di installazioni sul terrazzo

Serve il permesso di costruire per la realizzazione sul terrazzo di copertura dello stabile "di due gazebo a forma di L rispet-

tivamente di mq 15 e mq 18 con altezza di mt 2.00, composte da pilastri in legno poggiati su fioriere, copertura di assi in legno ed incannucciata, chiusure laterali con griglie in legno": è quanto affermato dal TAR Campania, Napoli, sez. IV, sent. 10 agosto 2021, n. 5483, ritenendo i due manufatti non temporanei e non facilmente amovibili; detto intervento è stato qualificato in termini di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del Testo Unico Edilizia³, richiedente il permesso di costruire.

Tale principio vale per tutte le strutture di rilevanti dimensioni e non facilmente amovibili, come nel caso di tre gazebo di rilevanti dimensioni (16 mq. ognuno), completi di impianto elettrico pronto in uso che lascia desumere che siano stabilmente collegati al suolo⁴ o nel caso di un gazebo di 18 mq.⁵.

Al contrario, nessun titolo edilizio deve essere richiesto nel caso di manufatti di ridotte dimensioni e facilmente amovibili, quali i normali gazebo⁶ e le pergolen-

(1) Richiamando Consiglio di Stato, sez. II, sent. 23 ottobre 2020, n. 6432; sent. 12 febbraio 2020, n. 1092; sez. VI, sent. 4 ottobre 2019, n. 6720 e sent. 9 ottobre 2018, n. 5801.

(2) TAR Toscana, sez. III, sent. 19 maggio 2021, n. 738.

(3) DPR n. 380/2001.

(4) TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 25 marzo 2021, n. 2011.

(5) TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, sent. 28 maggio 2019, n. 1063.

(6) Ricordiamo che il gazebo viene definito quale struttura leggera, non aderente ad altro immobi-



le, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili, che può essere realizzato sia come struttura temporanea, sia in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi; similmente, il glossario delle opere libere, di cui al D.M. del 2.3.2018 prevede, altresì, che il gazebo realizzabile senza titoli edificatori debba essere di limitate dimensioni e non stabilmente

ancorato al suolo.

Il TAR Lazio, Latina, nella sent. 4 ottobre 2019, n. 564, ha affermato che *“Il gazebo è descritto come opera in legno di facile rimozione, dunque non stabilmente infissa al suolo e a carattere non permanente. Essa, pertanto, può rientrare a buon titolo tra gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, ai sensi dell’art. 6, comma 1°, lett. e) quinquies del D.P.R. n. 380/2001, in coordinamento con quanto stabilito dall’art. 3, comma 1°, lett. e.1), trattandosi di struttura che non am-*

de⁷, solitamente fatti rientrare dalla giurisprudenza nell’ambito dell’attività edilizia libera. Ad esempio, con riferimento alle pergote, è stato affermato che non serve il permesso di costruire per un *“manufatto di mq. 25.08 con struttura portante in legno, copertura in telo in PVC a rullo impermeabile ad una falda inclinata, altezza minima ml. 2,20, massima ml. 3.00”*, realizzato in aderenza al fabbricato, sulla terrazza dell’appartamento posto al piano primo, trattandosi di una struttura lignea che non comporta la realizzazione di un volume urbanistico, la cui tenda ha la mera funzione di garantire una miglior fruizione dello spazio circostante, così da rappresentare semplice opera di arredo esterno⁸.

Parimenti, nessun titolo edilizio è stato ritenuto necessario per l’installazione sul terrazzo di una struttura realizzata con teli facilmente amovibili in materiale plastico, utilizzati sia per la copertura che per le chiusure laterali, sostenuta da elementi leggeri in alluminio anodizzato ancorati al muro e destinata a rendere meglio vivibile lo spazio esterno in cui è collocata⁹.

Diversamente, non si ha una mera pergotenda liberamente installabile nel caso di una struttura di medie dimensioni, fissata da un lato al muro perimetrale e dall’altra appoggiata su montanti fissati ai pilastri della terrazza, essendo la tenda elemento

plia il preesistente edificio, ma di un manufatto separato a servizio dello stesso, realizzato in area pertinenziale (cfr. Cass. pen., III, 2.10.2018 n. 54692)”.

(7) Ricordiamo che si ha una pergotenda se l’opera principale è costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all’estensione della tenda: solo al ricorrere di tali caratteristiche, in linea generale, per la pergotenda non serve il permesso di costruire, potendo essere ricondotta all’attività di edilizia libera, in quanto arredo funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno all’unità a cui accede e, quindi, riconducibile agli interventi manutentivi liberi ai sensi dell’art. 6, comma 1, del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001): in tal senso, cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 12 marzo 2020, n. 1783.

(8) TAR Emilia Romagna, Bologna, sez. II, sent. 13 gennaio 2021, n. 27.

(9) TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 11 agosto 2020, n. 1008.

aggiuntivo e accessorio dell'opera in legno e non viceversa¹⁰.

Ancora, serve il permesso di costruire per una struttura di dimensioni non esigue a copertura di un terrazzo di 35 mq.: è quanto affermato dal TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, nella sent. 25 settembre 2019, n. 1611 (nel caso specifico, la struttura era costituita da tre pilastri e pali in legno con intelaiatura orizzontale dello stesso materiale e copertura in materiale plastico). Secondo i giudici, in ragione delle dimensioni obiettivamente non esigue e dell'assenza dei requisiti della precarietà e della facile amovibilità, la suddetta struttura non poteva rientrare nella categoria della cosiddetta "edilizia libera" né essere qualificata come pergotenda; al contrario, si era dinanzi ad un intervento di ristrutturazione edilizia, necessitante, come tale, del permesso di costruire.

La trasformazione materiale e funzionale di un lastrico solare in terrazza

Occorre distinguere la nozione di lastrico solare da quella di terrazza: il primo è una

(10) TAR Emilia Romagna, Bologna, sez. II, nella sent. 9 marzo 2021, n. 237.

parte di un edificio che, pur praticabile e piana, resta un tetto o, quanto meno, una copertura di ambienti sottostanti, mentre la seconda è un ripiano anch'esso di copertura, ma che nasce già delimitato all'intorno da balaustre, ringhiere o murretti, indici di una ben precisa funzione di accesso e utilizzo per utenti¹¹. Tanto premesso, la giurisprudenza¹² è concorde nel ritenere che la trasformazione materiale e funzionale di un lastrico solare in terrazza debba essere necessariamente subordinata a permesso di costruire, dacché comportante un incremento rilevante della superficie utile residenziale, ossia una proiezione verso l'esterno dello spazio abitativo fruibile (in termine di affaccio e sosta), sia pure in via accessoria.

La trasformazione di un tetto di copertura in terrazzo calpestabile

Secondo una consolidata giurisprudenza¹³, la trasformazione di un tetto di co-

pertura in terrazzo calpestabile modifica gli elementi tipologici dell'organismo preesistente, non rientrando nella categoria della manutenzione straordinaria o del restauro e risanamento conservativo, bensì in quella della ristrutturazione edilizia, subordinata al rilascio del permesso di costruire, tenuto conto che in tal modo si realizza un aumento del carico urbanistico nonché, almeno in parte, una modifica del prospetto dell'edificio.

Il rifacimento della pavimentazione del terrazzo di copertura

Infine, ricordiamo che il rifacimento della pavimentazione del terrazzo di copertura (nel caso specifico, realizzato ai fini del miglioramento per la tenuta statica dell'edificio) rientra nell'attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e)-ter, del Testo Unico Edilizia, che contempla *"le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni"*¹⁴.

(11) TAR Lazio, Roma, sez. II bis, sent. 4 aprile 2016, n. 4043; TAR Abruzzo, L'Aquila, sez. I, sent. 24 luglio 2018, n. 305.)

(12) Cfr., recentemente, TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 28 giugno 2021, n. 1578.

(13) Cfr., ad esempio, TAR Lombardia, Milano,

sez. II, sent. 30 marzo 2020, n. 572; TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 19 febbraio 2019, n. 298; sent. 3 gennaio 2018, n. 24.

(14) TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, sent. 26 novembre 2019, n. 1971.