

Ristrutturazione di un balcone difforme al titolo edilizio: quali sono i rischi?

Alfonsina Capone

La ristrutturazione di un balcone richiede particolare attenzione per garantirne la sicurezza e preservare l'integrità dell'edificio. Il recente caso di abuso edilizio trattato dal TAR del Lazio (sentenza n. 16267/2024), evidenzia come l'ampliamento di un balcone in assenza di conformità alle autorizzazioni, comporti conseguenze legali.

Ristrutturazione di un balcone

Il balcone è una sporgenza della facciata di un edificio munita di ringhiera in acciaio o parapetto di altra natura (c.a., vetro, muratura, legno). Esso non deve essere confuso con la terrazza, la quale funge da copertura ai locali sottostanti e non sporge dal perimetro dell'edificio. Quindi, la differenza sostanziale risiede proprio nel fatto che il balcone rappresenta un elemento aggiunto al corpo principale dell'edificio, che sporge dal filo della sua superficie, mentre la terrazza è inclusa in esso.

Il balcone e i cornicioni sono forse gli elementi di uno stabile più soggetti al deterioramento, anche più delle stesse facciate. Infatti se è vero che tali elementi devono affrontare l'**esposizione quotidiana agli agenti atmosferici** è anche vero che spesso le situazioni di **degrado per gli aggetti sono aggravate spesso dagli errori di progettazione e/o di esecuzione**. Ecco perché il balcone è spesso oggetto di ristrutturazione, questa risulta essere un'operazione complessa che richiede un'attenta pianificazione per preservare l'integrità strutturale dell'edificio e garantire la sicurezza di tutti i residenti e eventualmente dei passanti su aree sottostanti.

Le cause che possono comportare un deterioramento prematuro e in rapida ascesa per gli elementi in c.a.:

- presenza, soprattutto per gli edifici esistenti del secondo dopoguerra, di calcestruzzi realizzati in cantiere con scarse prestazioni meccaniche e alta porosità, a causa dell'utilizzo di **elevati rapporti acqua/cemento** per una migliore lavorabilità del getto;
- presenza di **copriferri ridotti**;
- **assenza di protezioni** come scossaline e gocciolatoi;
- presenza di intonaci all'intradosso;
- manutenzione ordinaria spesso inesistente.

Per la ristrutturazione di un balcone possono essere richieste diverse tipologie di permessi a seconda del tipo di intervento previsto. In particolare è possibile riscontrare le seguenti casistiche:

- **interventi di manutenzione ordinaria**, per i quali non è necessario alcun permesso, in quanto rientrano di fatto nell'[edilizia libera](#);
- **interventi di manutenzione straordinaria**, che comportano modifiche strutturali, per i quali è invece necessaria la [Segnalazione Certificata di Inizio Attività \(SCIA\)](#);
- **costruzione ex-novo**, per la quale è obbligatorio richiedere un [permesso di costruire](#).

In molte casi si verifica anche la necessità di chiudere i balconi su tre lati con lo scopo di:

- migliorare l'isolamento termico e acustico;
- creare un'area protetta e confortevole;
- migliorare la sicurezza;
- aumentare la superficie interna e il valore dell'immobile.

Le soluzioni per la chiusura di un balcone prevedono vari materiali e, quando si ricorre a strutture permanenti come le verande fisse, deve essere richiesto un titolo abilitativo, in quanto tali interventi incidono sulla volumetria e sulla sagoma dell'edificio, al contrario, esistono alcune soluzioni che non richiedono permessi specifici poiché rientrano in edilizia libera, come ad esempio il caso delle [strutture amovibili e non permanenti](#).

A chiarire, più in generale, come qualsiasi intervento edilizio, non rientrante tra quelli inquadrati come edilizia libera, vada sempre realizzato a seguito della presentazione e approvazione del relativo titolo abilitativo (SCIA edilizia o permesso di costruzione) e ad esso conformi è la **sentenza del Tar del Lazio n. 16267/2024**.

Assenza e/o difformità di titolo abilitativo per la ristrutturazione

Il Tar per il Lazio ha emesso recentemente una sentenza (n.16267/2024) riguardante un contenzioso edilizio che coinvolge, tra i vari aspetti, l'ampliamento di un balcone in un condominio a Roma.

Nel ricorso veniva impugnata la determinazione del 16 aprile 2020 che ingiungeva loro di "rimuovere o demolire gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivamente realizzati", tra cui l'ampliamento del balcone di circa 8 mq inerenti di una unità immobiliare sita nel condominio oggetto dei lavori. L'ampliamento del balcone, secondo le autorità, sarebbe stato realizzato senza i necessari titoli abilitativi.

I ricorrenti avevano presentato una DIA per lavori di ristrutturazione nel 2016, ma diversi sopralluoghi condotti dall'amministrazione comunale di Roma Capitale avevano evidenziato la presenza di opere abusive, tra cui la modifica del balcone e nel marzo 2019, la direzione tecnica del Municipio di Roma ha annullato la richiesta di ristrutturazione, dando avvio al contenzioso.

Il Tar ha respinto il ricorso per svariati motivi, in particolare ha affermato che le norme violate e gli abusi edilizi, in particolare quelli legati all'ampliamento del balcone, erano adeguatamente documentati nell'atto di ingiunzione. Con tale rigetto, il tribunale ha quindi confermato la legittimità delle azioni intraprese dall'amministrazione comunale. Sebbene tutte le motivazioni addotte dalla parte ricorrente potessero essere in qualche modo lecite o giustificabile, resta di fatto l'assenza di conformità al titolo edilizio a dare "potere" all'atto amministrativo di demolizione con carattere ingiuntivo avverso le lavorazioni eseguite dai ricorrenti.

Questo caso sottolinea l'importanza di rispettare le normative edilizie e di ottenere i necessari permessi prima di intraprendere qualsiasi attività che possa alterare la struttura, come nel caso dell'ampliamento del balcone ovvero, più in generale, qualsivoglia modifica di forma e/o aspetto delle strutture aggettanti, siano esse ad esempio anche sbalzi in copertura (cornicioni).