

La pavimentazione del lastrico solare ne determina il cambio di destinazione d'uso?

Alfonsina Capone

Il lastrico solare è una superficie piana situata sulla parte superiore degli edifici, principalmente nei condomini e funge da copertura. Sebbene possa sembrare simile a una terrazza, presenta caratteristiche diverse, come l'assenza di perimetrazione. Con la sentenza del Tar Campania n. 1608/2024 si chiarisce che la semplice pavimentazione del lastrico non comporta un cambiamento della sua destinazione d'uso.

Lastrico solare: definizione e norma

Il lastrico solare è una superficie posizionata sulla parte superiore di un edificio, si tratta di un'area piana che svolge la funzione di copertura per un immobile, solitamente di un condominio.

Ecco perché si può confondere con una terrazza, ma in realtà sono due elementi differenti in quanto:

- il lastrico solare non deve essere per forza perimetrato da ringhiere o muretti e la sua funzione è quella di copertura;
- la terrazza invece prevede ringhiere, balaustre o muretti in quanto può consentire l'affaccio.

Il lastrico solare è tipicamente pavimentato con materiali resistenti agli agenti atmosferici, come cemento o piastrelle, che possono proteggerlo dall'umidità e dal deterioramento.

Il lastrico solare è regolato da diverse norme, che trattano:

- sia della sua funzione di copertura;
- sia delle eventuali trasformazioni che possono coinvolgerlo.

In particolare, le norme che riguardano il lastrico solare sono:

- l'art. 1117 del Codice Civile secondo il quale le parti comuni di un edificio in condominio comprendono il lastrico solare;
- l'art. 1126 del codice civile che regola la ripartizione delle spese per l'uso del lastrico solare;
- l'art. 1123 del codice civile che chiarisce la divisione delle spese per le parti comuni;
- l'art. 1127 del codice civile che dottrina il diritto di sopraelevazione.

A chiarire che la pavimentazione del lastrico solare non ne determina il cambio di destinazione d'uso è la sentenza del Tar Campania n. 1608/2024.

Lastrico Solare o Terrazzo? i chiarimenti del Tar

Il ricorrente ha chiesto l'annullamento dell'ordinanza comunale che ingiungeva il ripristino dello stato dei luoghi in riferimento a interventi realizzati senza le necessarie autorizzazioni edilizie e paesaggistiche.

Tra i lavori era presente la trasformazione del lastrico solare in terrazzo, priva di permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica, in una zona soggetta a vincoli.

Secondo l'ente locale, la trasformazione sarebbe stata rilevante poiché il lastrico, inizialmente privo di pavimentazione, sarebbe stato pavimentato tra il 2014 e il 2016, modificandone sostanzialmente la destinazione d'uso. Infatti, la giurisprudenza distingue chiaramente il lastrico solare e il terrazzo:

- il lastrico solare, pur essendo accessibile e praticabile, è comunque considerato parte integrante della copertura di un edificio;
- un terrazzo, invece, è una superficie pavimentata che deve presentare caratteristiche di delimitazione, come parapetti o balaustre, per consentirne un utilizzo abitativo e accessibile in modo stabile.

La trasformazione di un lastrico in terrazzo comporta una modifica significativa, che richiede un titolo edilizio. In tal caso però la semplice pavimentazione del lastrico non è stata ritenuta sufficiente per configurare una trasformazione in terrazzo. Infatti, l'aggiunta di pavimentazione non implica necessariamente un cambiamento di destinazione d'uso, specialmente se il lastrico era già accessibile tramite le scale condominiali e non erano stati aggiunti parapetti o altri elementi strutturali che indichino un utilizzo stabile del nuovo spazio.

Il Tribunale ha quindi rilevato che la semplice pavimentazione di un lastrico già accessibile non costituisce una trasformazione materiale e funzionale, e ha annullato l'ordinanza del Comune, riconoscendo che non vi fosse stata alcuna violazione urbanistica significativa.

La vicenda mette in evidenza l'importanza di una corretta applicazione delle normative edilizie e paesaggistiche, soprattutto per quanto riguarda interventi che riguardano la trasformazione di spazi come il lastrico solare e l'installazione di impianti solari. L'accoglimento del ricorso di Vito Carlo sottolinea che la semplice pavimentazione di un lastrico solare non costituisce una trasformazione significativa.