

Pertinenze edilizie: la corretta valutazione per evitare l'abuso

del 21/11/2017 – di Matteo Peppucci

Pertinenze o abusi edilizi? Il Consiglio di Stato chiarisce che per capire quale titolo abilitativo utilizzare bisogna valutare l'utilizzo e le dimensioni dell'immobile

Come si fa a capire se un'opera edilizia, realizzata durante una ristrutturazione, è classificabile come pertinenza? Il Consiglio di Stato fa chiarezza sulla questione nella [sentenza 5180/2017](#), specificando che a tal fine **bisogna valutare l'utilizzo cui è destinata la pertinenza e le sue dimensioni. Se è una pertinenza sarà sufficiente la Scia**, mentre **in caso contrario, per non commettere abusi sarà necessario il permesso di costruire**.

Nel caso di specie, il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso di un privato confermando quanto stabilito dal TAR, che aveva **legittimato l'ordinanza comunale di ingiunzione di demolizione per opere abusivamente realizzate**, con ripristino dello stato dei luoghi. Durante i lavori di ristrutturazioni, il proprietario dell'immobile aveva **ampliato di 22 metri quadri il piano superiore e creato un locale deposito di 14 metri quadri al piano inferiore**. Il Tar aveva ordinato la demolizione di quanto realizzato considerandolo come costruzione abusiva, poiché **gli interventi creavano opere edilizie del tutto nuove andando a trasformare l'originario stato dei luoghi**. Sarebbe stato necessario, quindi, **il rilascio del permesso di costruire e, trovandosi in area vincolata, anche dell'autorizzazione paesaggistica**. Oltre a questo, non era dimostrabile la presenza di un vincolo oggettivo con l'immobile principale.

Per Palazzo Spada è tutto legittimo, in quanto, in base all'articolo 817 del Codice Civile, **una pertinenza è destinata in modo durevole "a servizio o ad ornamento di un'altra cosa"**, il che significa che **non deve trattarsi di un manufatto autonomo** (come nel caso di specie). Ai fini edilizi, quindi, **per essere considerato "pertinenza", il manufatto non deve avere un autonomo valore di mercato e non deve incidere sul carico urbanistico attraverso la creazione di un nuovo volume**.

Pertinenze: SCIA o permesso di costruire?

Viene richiesto il permesso di costruire, in virtù di quanto previsto dall'art.3 del dpr 380/2001, **"soltanto per gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale"**. In questi casi, in mancanza del permesso di costruire si è quindi di fronte ad una costruzione abusiva, mentre **gli interventi pertinenziali minori possono invece essere realizzati con Segnalazione certificata di inizio attività (Scia)**.

Tornando al caso di specie, secondo il ricorrente le **opere ingloberebbero parti di un fabbricato legittimamente preesistente** e, dunque, non potrebbero essere qualificate come "nuova costruzione" ma come "riqualificazione delle preesistenze", e ciò ai sensi dell'art. 3, lett. e), numero 6, del d.P.R. n. 380/2001, atteso che le opere realizzate costituirebbero interventi pertinenziali comportanti la realizzazione di un volume inferiore al 20% dell'edificio principale alle quali accedono.

Ma per il Consiglio di Stato così non è, in quanto, "a parte che **non risulta comprovata la sussistenza del contenimento dell'ampliamento e del locale entro il limite del 20 % del volume dell'edificio principale** assentito con la licenza edilizia del 1962, il **carattere pertinenziale delle opere è escluso proprio in ragione del fatto che si tratta di un ampliamento e di un nuovo locale**, che fanno corpo con un fabbricato preesistente, di per sé già in parte abusivo e oggetto di istanze di condono".