



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Ufficio Affari giuridici e amministrativi

Via Mantova, 67 - 38122 Trento

T +39 0461 497065

pec serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it

@ serv.urbanistica@provincia.tn.it

Parere: **16** 23 maggio 2022

(n.ro progressivo e data di pubblicazione sul sito web)

Oggetto: interpretazione di “aree pertinenziali” ai sensi della vigente normativa provinciale

Sforzandosi di non limitarsi al dato letterale delle norme ma volendo cogliere il quadro complessivo in una lettura sistematica che valorizzi il significato proprio delle disposizioni urbanistiche nel momento in cui disciplinano l'edificazione, è stato costantemente affermato dallo Scrivente che il concetto di “area pertinenziale” merita un'attenta interpretazione. Va tuttavia rilevato, anzitutto, che non è stato mai posto a livello normativo – né statale, né provinciale – un parametro relativo alla distanza massima che deve intercorrere tra l'edificio principale e un altro manufatto perché tra i due possa dirsi sussistere un vincolo di pertinenzialità.

Per quanto concerne il problema di individuare quando sussista in concreto il presupposto della pertinenzialità tra un edificio e l'area sulla quale si intende realizzare la pertinenza (ad esempio, un deposito attrezzi da giardino), non si può perciò ritenere strettamente necessaria una contiguità tra l'edificio residenziale e l'area su cui vengono installati gli elementi di arredo, essendo sufficiente una certa vicinanza, tale da far ragionevolmente prevedere che, in considerazione della loro localizzazione, gli elementi di arredo saranno utilizzati con tale destinazione. Il concetto stesso di “vicinanza” può essere meglio chiarito evidenziando alcuni elementi indicativi dell'esistenza del requisito della pertinenzialità. Nella generalità dei casi assume notevole importanza la distanza fisica che intercorre tra l'edificio principale e quello di pertinenza, la quale deve essere percorribile a piedi e contenuta in un normale spostamento di vicinato in tempi ristretti e tale da non richiedere l'utilizzo di mezzi di trasporto.

Alla luce di quanto esposto, resta comunque di spettanza del Comune la verifica della sussistenza del requisito di pertinenzialità nei singoli specifici casi sottoposti alla sua attenzione, tenuto conto anche che la generale categoria di pertinenzialità urbanistica viene declinata, dall'ordinamento, in norme specifiche diverse a seconda dell'ambito di applicazione (ad esempio in materia di parcheggi o di parcheggi ad uso commerciale) e tenuto conto anche delle specifiche norme degli strumenti urbanistici comunali. Spetterà, pertanto, all'Amministrazione comunale valutare alla luce delle osservazioni fatte, dello stato dei luoghi nonché del comportamento eventualmente tenuto in precedenza in casi analoghi, la sussistenza del requisito di pertinenzialità tra gli edifici residenziali e le aree poste nelle loro vicinanze.

Trattando del concetto di area pertinenziale si è spesso svolto un approfondimento anche in tema di “pertinenza”, andando costantemente ad affermare che la nozione di pertinenza urbanistica e di pertinenza civilistica non trovano una perfetta coincidenza, ma differiscono per alcuni aspetti, dovendosi considerare la seconda più ampia della prima.

Parimenti è stato in più occasioni ribadito che la valutazione del requisito in discorso debba avvenire alla luce di indici oggettivamente riscontrabili che permettano di portare alla luce il legame tra il bene principale e quello accessorio – pertinenziale, in termini tali per cui quest’ultimo si configuri come a servizio o ad ornamento dell’edificio principale. Infatti, per l’oggettiva loro natura e conformazione, indipendentemente dal proposito soggettivo di chi le realizza, alle pertinenze non è consentita altra destinazione che quella d’essere adibite in modo durevole a servizio o ad ornamento di altro immobile preesistente.

A rilevare, quindi, è proprio il dato oggettivo dell’opera stessa quanto a struttura, modalità di esecuzione, dimensioni, valore economico rispetto alla cosa principale e ubicazione. In questi termini si esprime anche la prevalente giurisprudenza, tra cui si pone in evidenza la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. VI, 17 maggio 2017, n. 2348 che è così massimata: *“La qualifica di pertinenza urbanistica è applicabile soltanto ad opere di modesta entità e accessorie rispetto ad un’opera principale, quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici et similia, ma non anche opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto all’opera cosiddetta principale e non siano coesenziali alla stessa, tale, cioè, che non ne risulti possibile alcuna diversa utilizzazione economica”*.

La giurisprudenza è costante nel ritenere che, ai fini edilizi, un manufatto può essere considerato una pertinenza quando non solo è preordinato ad un’oggettiva esigenza dell’edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio, ma è anche sfornito di un autonomo valore di mercato e non incide sul “carico urbanistico” mediante la creazione di un “nuovo volume”. Nell’ordinamento statale (ma anche provinciale), infatti, vige il principio generale per il quale occorre il rilascio della concessione edilizia (o del titolo avente efficacia equivalente), quando si tratti di un “manufatto edilizio” (cfr. Sez. VI, 24 luglio 2014, n. 3952): salva una diversa normativa regionale o comunale, ai fini edilizi, manca la natura pertinenziale quando sia realizzato un nuovo volume su un’area diversa ed ulteriore rispetto a quella già occupata dal precedente edificio, ovvero sia realizzata una qualsiasi opera, come ad es. una tettoia, che ne alteri la sagoma (Consiglio di Stato, Sez. VI, n. 51280 del 10 novembre 2017).