



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](mailto:serv.urbanistica@pec.provincia.tn.it)

@ [serv.urbanistica@provincia.tn.it](mailto:serv.urbanistica@provincia.tn.it)

Parere: 17 23 maggio 2022

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

**Oggetto: il concetto di “pertinenza”**

Per quanto attiene al concetto di “pertinenza” si precisa che la nozione di pertinenza urbanistica ha peculiarità sue proprie che la distinguono da quella civilistica. Ai sensi dell’articolo 817 del Codice civile, infatti, sono considerate pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un’altra e la cui destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi dispone di un diritto reale sulla medesima. Nella nozione di pertinenza urbanistica, meno ampia rispetto a quella civilistica, rientrano, invece, le opere che risultano prive di una propria autonoma destinazione ed utilizzazione e che esauriscono la propria destinazione d’uso nel rapporto funzionale con l’edificio principale, così da non incidere sul complessivo carico urbanistico.

Deve considerarsi pertinenza urbanistica, quindi, l’opera che per l’oggettiva natura e conformazione, non consente altra destinazione che quella di essere adibita in modo durevole al servizio di un altro immobile preesistente. In tal senso si precisa che l’articolo 3, comma 4, lettera a) (Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni) del regolamento urbanistico-edilizio provinciale definisce l’edificio pertinenziale come l’edificio complementare posto a servizio di un edificio principale non utilizzabile autonomamente. Assumono la qualifica di pertinenza urbanistica, pertanto, solamente opere di modestissima entità, accessorie rispetto ad un’opera principale, quali piccoli manufatti, ma non anche opere che dal punto di vista delle dimensioni e delle funzioni si caratterizzano per una propria autonomia rispetto all’opera cosiddetta principale e non siano coesenziali alla stessa, di tal che ne risulti possibile una diversa ed autonoma utilizzazione economica.

Per quanto riguarda il problema di individuare quando sussista il presupposto della pertinenzialità tra un edificio e l’area sulla quale si intende realizzare la pertinenza preme precisare che non esistono distanze massime fissate a priori, superate le quali si possa ritenere venga meno tale requisito. La giurisprudenza prevalente ha ravvisato l’esistenza di un rapporto di pertinenza, quando una costruzione sia destinata in modo durevole al servizio ed all’ornamento di un’altra. Chiaramente una pertinenza non potrà essere considerata tale nel momento in cui la stessa non può essere destinata oggettivamente in modo durevole a servizio o ornamento dell’abitazione principale,

circostanza quest'ultima che ricorre qualora il bene pertinenziale sia ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un comune diverso da quello dove è situata la casa.

In tal senso si ritiene che non sia necessaria una contiguità tra i due immobili, essendo sufficiente una certa vicinanza, tale da poter ragionevolmente ritenere che, in considerazione della sua localizzazione, l'edificio pertinenziale sia utilizzato con tale destinazione. Relativamente al concetto di "vicinanza" si ritiene che la distanza che intercorre tra l'edificio principale e quello di pertinenza 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.

A fronte di quanto sopra spetterà, quindi, all'Amministrazione comunale valutare alla luce delle argomentazioni sopra esposte, dello stato dei luoghi, nonché del comportamento tenuto in precedenza in casi analoghi, la sussistenza del requisito di pertinenzialità.