

QUESITO

E' richiesto di definire l'ambito di applicazione della norma urbanistica relativamente al concetto di "consistenza dell'edificio di cui all'art 18 delle NTA" anche in raffronto alla definizione di "resede di pertinenza" prevista nel glossario all'art 1 bis del REC

CONSISTENZA EDIFICIO

SITUAZIONE NORMATIVA

Estratto PRGC

Art. 6 - Parametri urbanistici

2 - SUPERFICIE FONDIARIA = SF

Per SF, cui si fa riferimento nel caso di intervento edilizio diretto, **s'intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto** anche quando si tratti di ampliamento o ricostruzione.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione della Variante Generale **sia di pertinenza a costruzioni esistenti** ed autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare con i fabbricati esistenti gli indici e le prescrizioni di zona. La verifica dovrà interessare tutta l'area computata per la costruzione dei fabbricati o di fatto utilizzata.

Art. 18 - Definizione delle categorie di intervento a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici.

Le categorie di intervento sono desunte, con opportune integrazioni dalla L.R. n. 52/99: Esse sono:

- A) Manutenzione ordinaria
- B) Manutenzione straordinaria
- C) Restauro e Risanamento Conservativo
- D) Ristrutturazione Edilizia (D1a, D1b., D2.)
- a) Demolizione
- E) Ristrutturazione Urbanistica
- F) Ampliamento

Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie **si intende per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano**. All'edificio ricostruito a seguito di intervento di ristrutturazione urbanistica eseguito ai sensi delle presenti norme e all'edificio ricostruito ex novo non si applica la normativa relativa all'ampliamento.

Estratto variante PRGC adottata

Art. 18 - Definizione delle categorie di intervento a seconda del valore architettonico ed ambientale degli edifici.

Le categorie di intervento sono desunte, con opportune integrazioni dalla LRT 1/2005: Esse sono:

- A) Manutenzione ordinaria
- B) Manutenzione straordinaria
- C) Restauro e Risanamento Conservativo
- D) Ristrutturazione Edilizia (RE1, RE2, RE3)
- E) E) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche
- F) F) Sostituzione edilizia

- G) Demolizione
- H) Ristrutturazione Urbanistica
- I) Ampliamento

Ai fini dell'applicazione delle precedenti categorie si intende **per esistente la consistenza dell'edificio alla data di adozione della Variante generale al piano (1987 e, per le zone classificate nel PRGC come "E" al 05.05.1995)**, fatta eccezione per gli edifici realizzati successivamente per il quali sono ammessi tutti gli interventi ad esclusione degli incrementi di volume e di superficie, nonché il cambio di destinazione d'uso.

CONCLUSIONI

La disciplina dell'art 18, tenuto anche conto della definizione di superficie fondiaria, è **chiaramente riferita alla consistenza dell'edificio** e non alla consistenza dell'intera proprietà come catastalmente individuata che può essere formata sia dal solo edificio, sia dallo stesso più la relativa area di pertinenza. L'ammissibilità degli interventi pertinenziali dovrà essere valutata con il parametro della superficie fondiaria.

PERTINENZA

SITUAZIONE NORMATIVA

Estratto Regolamento Edilizio

Art. 1 bis

RESEDE DI PERTINENZA

*Minima area utilizzata per il dimensionamento dell'edificio principale realizzato secondo le norme urbanistiche. Nel caso di edifici preesistenti la resede è **individuata dal mappale catastale dell'edificio o fabbricato. In mancanza essa è definita nel raggio di 20 mt** dall'edificio o fabbricato se costituente unità immobiliare come definita dal presente regolamento. Il resede di pertinenza assume rilevanza ai fini dell'applicazione dei parametri definiti negli strumenti urbanistici.*

CONCLUSIONI

Nella definizione esplicitata, il termine *pertinenza* assume chiaramente rilevanza ai soli fini dell'applicazione dei parametri definiti negli strumenti urbanistici, ossia quelli del Titolo II delle NTA. Mentre niente è specificato per quanto riguarda la realizzazione delle opere pertinenziali, comunque previste nello strumento urbanistico (esempio piscina, garage, rimessa attrezzi ecc), anche tenendo in considerazione la parte iniziale della definizione in cui si specifica la *resede di pertinenza* come "area minima utilizzata per il dimensionamento dell'edificio principale realizzato secondo le norme urbanistiche" in quanto non può intendersi limitativa alla esplicita previsione che ammette le opere pertinenziali (vedi art 30 delle NTA).

A supporto di tale affermazione si richiamano i contenuti dell'art 817 del C.C. per cui il carattere pertinenziale di un bene rispetto ad un altro bene dipende dalla circostanza che la pertinenza sia destinata "a servizio od ornamento" (articolo 817 del codice civile) del "bene principale": il rapporto di pertinenzialità può intercorrere tra due mobili (l'autoradio e l'autovettura), tra un mobile e un immobile (l'antenna televisiva e la casa) e tra due immobili (il garage e l'abitazione).

La circolare 38/E dell'Agenzia dell'Entrate, genericamente enuncia che non si ha pertinenzialità - *quando il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un comune diverso da quello dove è situata la "prima casa"*-. Sempre la stessa circolare 38/E chiarisce come dal punto di vista catastale "*la graffatura*" è solo una rappresentazione cartografica e non è il presupposto che possa determinare il carattere pertinenziale che viene invece ricavato dal combinato disposto art 817 del C:C: e art.3 del DPR 380/2001

Per l'art. 817 c.c. costituiscono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio o ad ornamento di un'altra cosa appartenente al medesimo soggetto mentre l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, non prevede più il riferimento all'edilizia residenziale come desumibile dalla legge n. 94 del 1982, che richiedeva per l'individuazione della pertinenza: a) un nesso oggettivo strumentale e funzionale con la cosa principale; b) che non sia consentita, per natura e struttura, una pluralità di destinazioni; c) un carattere durevole; d) la non utilizzabilità economica in modo diverso; e) una ridotta dimensione; t) una individualità fisica e strutturale propria; g) l'accessione ad un edificio preesistente, edificato legittimamente; h) l'assenza di un autonomo valore di mercato.

Per stabilire se un'area è di pertinenza di un edificio non ci possiamo limitare alla sua rappresentazione catastale che è un elemento ma non il solo presupposto.

Pertanto, tra i requisiti della nozione di "pertinenza", vi è quello della accessione dell'opera ad un edificio preesistente legittimamente costruito, in quanto non può prescindere dal collegamento tra la pertinenza ed un edificio.

Perché si possa parlare di vincolo pertinenziale è comunque necessaria la sussistenza di due condizioni. La prima, **oggettiva**, consistente nel rapporto funzionale che dovrà concorrere tra l'area e il fabbricato. La seconda, **sogettiva**, rappresentata dalla necessità di un'inequivocabile manifestazione di volontà da parte di chi ha il potere di disporre sia del fabbricato, sia del terreno, purché tali elementi siano stabilmente uno al servizio dell'altro al fine di creare e mantenere un vincolo di complementarietà funzionale. **Ciò che conta, in sostanza, è la destinazione durevole, effettiva e concreta del terreno al servizio del fabbricato.**

I dati aventi rilevanza catastale, quali i frazionamenti dei singoli mappali rappresentativi dei terreni o l'apposizione di "graffe" sui fogli di mappa volte ad attestare la sussistenza di un vincolo fra un terreno ed un fabbricato andranno di conseguenza interpretati e soppesati avendo ben presenti tali considerazioni.

Il mero frazionamento di un'area, pertanto, non comporta necessariamente ed automaticamente una modifica della sua natura pertinenziale, come del resto affermato dalla Suprema Corte nella sentenza n. 19375 del 17 dicembre 2003.

Ai fini della dimostrazione della pertinenzialità ovvero dell'uso esclusivo di un terreno rispetto ad un manufatto è quindi fondamentale ricostruire il suo effettivo utilizzo rispetto al manufatto per cui potrà utile verificare i precedenti titoli edilizi, le descrizioni riportate negli atti d'acquisto, la situazione catastale ecc.