

Edilizia e urbanistica: i limiti giurisprudenziali alla nozione di pertinenza e di ampliamento

Autore: Biamonte Alessandro

In: Diritto amministrativo

Per giurisprudenza consolidata (cfr. , “ex multis”, Cons. St., Sez. Sez. VI, 2.2.2017, n. 694; Sez. VI, 4.1.2016, n. 19; Sez. VI, 11.3.2014, n. 3952; Sez. V, n. 817 del 2013; Sez. IV, n. 615 del 2012), **la qualifica di pertinenza urbanistico / edilizia** è applicabile soltanto a opere di modestissima entità e accessorie rispetto a un'opera principale, quali ad esempio i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici e simili, ma non anche a opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, 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 e autonoma utilizzazione economica.

La giurisprudenza di appello è costante nel considerare che, a differenza della nozione civilistica di pertinenza, ai fini urbanistico - edilizi un manufatto può essere considerato una **pertinenza** quando è non solo preordinato a una esigenza oggettiva dell'edificio principale ed è inserito funzionalmente 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" (Cons. Stato, Sez. IV, 2.2.2012, n. 615, cit.).

Nell'ordinamento statale 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, 24.7.2014, 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.

Ti potrebbe interessare anche il seguente articolo: "Procedimento espropriativo: immissione nel possesso senza decreto di esproprio"

Affinché possa parlarsi di “**ampliamento**” è necessario che il manufatto sia riferito a una specifica opera preesistente rispetto alla quale la nuova opera mantiene uno stretto collegamento, modificandola in senso spaziale. L'ampliamento di un manufatto comporta, infatti, il mantenimento degli elementi fondamentali del fabbricato anteriore: ma volumi nuovi, quali quelli in esame non soddisfano questo fondamentale requisito.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/edilizia-urbanistica-limiti-giurisprudenziali-alla-nozione-pertinenza-ampliamento/>