

Prot. 453575
del 14 luglio 2011

OGGETTO: Richiesta di parere sull'interpretazione della legge regionale n. 22/2009, come modificata dalla legge regionale n. 19/2010.

Il Comune esprime le proprie considerazioni sull'applicazione degli articoli 1, comma 6 e 2 della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, in ordine alle quali chiede un parere di questo Servizio.

In particolare, alla luce del fatto che "l'art. 2 comma 2 (rectius: comma 1) della legge permette anche in zona omogenea E, la demolizione e la ricostruzione con ricomposizione planovolumetrica all'interno della corte, degli edifici residenziali" e che "l'art. 2 comma 8 rimanda quale strumento di attuazione degli interventi previsti dallo stesso articolo, a quanto già previsto dall'art. 1 comma 6 e 8 (PIANO DI RECUPERO)", **il Comune** ritiene "che lo strumento di attuazione degli interventi previsti dall'art. 2 della legge è il piano urbanistico attuativo e di recupero e senza limitare gli interventi in esso descritti, allo accorpamento all'edificio principale, preso in considerazione solo per gli interventi di cui al precedente art. 1".

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire, previsti dall'art. 2, commi 1 e 2 della legge regionale n. 22/09, come modificata dalla legge regionale n. 19/10, sono effettuati in base a semplice permesso di costruire, senza bisogno di un previo piano di recupero (vedi art. 5, comma 1, della legge).

Il richiamo all'art. 1, comma 6 della legge, contenuto nel predetto art. 2, comma 8, significa soltanto che anche nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento di edifici residenziali siti in zona agricola si può procedere, "previa approvazione di apposito piano di recupero" all'accorpamento all'edificio principale della volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq 70, anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso, come stabilisce appunto tale norma. Si tenga presente che ai sensi dello stesso art. 1, comma 6, come modificato dall'art. 1, comma 3, della L.R. n. 19/10, "il piano di recupero non è necessario qualora l'accorpamento riguardi la volumetria di un solo accessorio di pertinenza con superficie massima di 70 mq". Per quanto concerne tali piani di recupero rimane valido ciò che viene espresso al riguardo nell'Atto di indirizzo di cui alla D.G.R. n. 1991 del 24/11/2009 (parte relativa allo "Art. 1, comma 6").

Il "piano di recupero" è perciò necessario soltanto quando si intende accorpare all'edificio principale la volumetria di due o più accessori di pertinenza per una superficie massima di 70 metri quadrati. Tale accorpamento è da considerarsi aggiuntivo rispetto alla possibilità di ampliamento, anche quando è effettuato nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 2, comma 1 (vedi parte relativa allo "Art. 1, comma 6" dell'Atto di indirizzo di cui alla DGR n. 1991/2009) ed è cumulabile con il predetto ampliamento (vedi art. 1, comma 6, della LR n. 22/09).

Il Comune, per quanto concerne l'applicazione del predetto art. 1, comma 6, ritiene che per pertinenza "si intende un edificio strettamente connesso all'edificio principale e non di accessori di evidente rilevanza dal punto di vista dimensionale, suscettibili di variazione di destinazione d'uso e con proprio valore commerciale, originati per altri scopi e totalmente indipendenti dall'edificio

principale i quali potrebbero, nel corso degli anni, aver perso la loro funzione, suscettibili quindi di trasformazione con possibilità di essere demoliti e ricostruiti ed ampliati con la legge speciale”.

Rileva infatti che “lo accorpamento all’edificio principale di cui all’art. 1 anche qui sembra più riferirsi ad edifici di piccole dimensioni (pertinenze) accessori senza alcuna possibilità di variazione di destinazione d’uso e senza valore autonomo e strettamente connessi ed asserviti all’edificio principale” e che l’edificio principale pertanto “può essere individuato anche tra il più grande degli accessori residenziali disposti all’interno della corte e con propria individualità fisica e conformazione strutturale fornita di valore autonomo ed oggettivamente non asservita ad un altro immobile principale”.

Le considerazioni svolte **dal Comune** sono condivisibili. Naturalmente con il Piano di recupero che il Comune dovrà approvare, così come specificato nell’Atto di indirizzo, dovranno essere individuati sia l’edificio principale che gli accessori di pertinenza da accorpare ad esso in relazione non soltanto ad elementi di diritto ma anche ad elementi di fatto

Dal punto di vista giuridico si osserva che le “pertinenze” sono definite dall’art. 817 del codice civile e che in base al disposto di questo sono da considerarsi tali “le cose che, pur conservando la loro natura e la loro individualità fisica, sono assoggettate, in modo attuale e permanente, a servizio od ornamento di un’altra cosa per renderne possibile una migliore utilizzazione ovvero per aumentarne il decoro. Nel relativo rapporto, che può intercorrere anche tra due cose immobili, il collegamento tra la cosa principale e quella accessoria è preso dalla legge in considerazione non come rapporto di connessione materiale ma come rapporto economico-giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale, costituito da chi sia proprietario dell’una e dell’altra cosa o titolare di un diritto reale su entrambe” (Cass. 14.3.1975, n. 974 in Giur. Ital. Mass. 1975, n. 265; vedi anche: Cass. 27.2.1976, n. 654, in Giust. Civ. 1976, I, 667).

Per l’esistenza del vincolo pertinenziale devono perciò ricorrere “un elemento oggettivo, consistente nel rapporto funzionale intercorrente fra i due beni (accessorio e principale), ed un elemento soggettivo, consistente nella volontà effettiva di destinazione da parte degli aventi diritto (titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati)” (Cass. 5.4.1971, n. 987, in Giust. Civ. Mass. 1971, n. 530).

Sul concetto di pertinenza ai fini urbanistico-edilizi, la giurisprudenza ha avuto modo di precisare quanto segue:

- “in materia edilizia, la natura pertinenziale deve essere desunta da inequivoci dati obiettivi, i quali devono al tempo stesso escludere che l’opera possa essere altrimenti utilizzata, se non per il servizio e/o l’ornamento dell’edificio principale.” (Cass. Pen., Sez. III, 15/3/1994);
- “Il concetto di pertinenza, ai fini della disciplina edilizia, è riferibile ad opere che abbiano la sola funzione di accrescere il valore e l’utilità del bene principale e siano insuscettibili di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche” (Cons. reg. sic. riun. 15/2/1994 n. 41);
- “La nozione di pertinenza urbanistica ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica. Deve trattarsi di un’opera preordinata ad una oggettiva esigenza dell’edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato e dotata di un volume minimo, tale da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell’edificio principale, una sua destinazione autonoma e

diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede" (Cass., Sez. III, 19/2/1998, in Cass. pen. 1999, 1246;

- "la nozione di 'pertinenza' enucleata dalla giurisprudenza amministrativa è meno ampia di quella civilistica e va definita in relazione alla necessità ed oggettività del rapporto pertinenziale ed alla consistenza dell'opera, che deve essere tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio e che, comunque, deve inquadarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze di un effettivo uso normale del soggetto che risiede nell'edificio principale" (Cons. giust. amm. Sicilia, Sez. giurisd., 14/10/1997 n. 413, in Foro Amm. 1998, 100).