

Pertinenza urbanistica: criteri di qualificazione

Il TAR ricorda che il concetto di pertinenza in ambito edilizio è diverso e più restrittivo che in ambito civilistico

di [Redazione tecnica](#) – 27.04.2022

La nozione di **pertinenza** viene spesso evocata, in ambito edilizio e urbanistico, nella speranza di eludere il **permesso di costruire**. Ma in alcuni casi, che una struttura non possa reputarsi tale è lampante, ad esempio per le sue dimensioni.

Pertinenza urbanistica: come definirla?

Ne parla il TAR Campania, con la **sentenza n. 758/2022**, inerente l'ordine di demolizione di una struttura situata in zona vincolata. In particolare si trattava di un fabbricato in lamiera di circa 100 mq adibito ad uso agricolo e avicolo, sul quale era stato negato il **permesso di costruire in sanatoria** ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**).

Il giudice amministrativo ha confermato il diniego e l'ordine di demolizione, evidenziando che si trattava di un **abuso in zona vincolata** che, avendo comportato incrementi di superficie e di volume, non rientrava tra quelli sanabili ex art. 167 D.Lgs 42/2004 (**Codice dei Beni culturali e del Paesaggio**).

Non solo: benché i ricorrenti avessero cercato di qualificare la struttura come pertinenziale e quindi non soggetta a permesso di costruire, il TAR non è stato dello stesso avviso. Sul punto infatti, il giudice amministrativo ha ricordato che la nozione di pertinenzialità ai fini urbanistici ed edilizi ha connotati diversi da quelli civilistici.

In particolare, per qualificare una struttura come pertinenza non conta tanto il legame materiale che essa ha con l'immobile principale, quanto che essa:

- non abbia **autonoma destinazione** e autonomo valore di mercato;
- esaurisca la propria **destinazione d'uso** nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico;
- abbia **dimensioni estremamente modeste e ridotte**, inidonee, quindi, ad alterare in modo significativo l'assetto del territorio.

Di conseguenza, la qualifica di pertinenza urbanistica è applicabile soltanto ad **opere di modesta entità e accessorie** rispetto ad un'opera principale, come ad esempio 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.

Considerato che in questo caso si trattava di una struttura di oltre 100 mq con una specifica funzione, essa non poteva essere definita come pertinenza, ma come **nuova costruzione soggetta a permesso di costruire**, non concedibile dato che l'abuso non rientrava tra quelli sanabili in zona vincolata. Il ricorso, di conseguenza, è stato respinto.