

Rilevanza edilizia opere di pavimentazione esterna: due recenti Sentenze

Grazie a due recenti sentenze torniamo sull'argomento della realizzazione di pavimentazione esterna: serve permesso di costruire o è edilizia libera?

di Mario Petrucci - 13 novembre 2023

Segnaliamo ai lettori due utili e recenti sentenze sulla **rilevanza edilizia della pavimentazione esterna**.

Come è noto, secondo l'**art. 6**, comma 1, lett. e-ter), del **Testo Unico Edilizia** (DPR n. 380/2001), rientrano nell'alveo dell'**attività edilizia libera** *"le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale"*. Allo stesso modo, ai sensi del d.m. 2 marzo 2018, il rifacimento e/o sostituzione della pavimentazione esterna pertinenziale rientra pure nell'edilizia libera.

Il **TAR Campania, Napoli, sez. II, nella sent. 20 settembre 2023, n. 5145**, ha evidenziato che, in generale, le opere di pavimentazione costituenti attività di **edilizia libera** sono configurabili **quando costituiscono opere accessorie pertinenziali di edifici in zone edificabili** e, pertanto, sono di **entità minima**, svolgono una funzione accessoria ed essenziale rispetto al bene principale e **non incidono in modo significativo sul territorio**. Conseguentemente, deve dedursi che l'attività edilizia libera sia ravvisabile solo se ed in quanto viene da incidere su di un'area pertinenziale, circostanza che risulta esclusa nel caso di notevole estensione dell'area e del cambio di destinazione urbanistica^[1].

Il **TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 27 ottobre 2023, n. 2409**, ha affermato che rientrano nell'ambito dell'attività edilizia libera la **refinitura con mattonella di gres porcellanato di un'area di accesso** di circa 3 mq. e **l'apposizione su un'area adibita a giardino di quadroni in cls** per mq. 32,00, a conferma di un noto orientamento secondo cui l'opera di pavimentazione di un'area esterna, di **modesta estensione**, non è di per sé soggetta al permesso di costruire, salvo che comporti una trasformazione urbanistica del suolo ed un cambio della sua destinazione^[2]. Conseguentemente, **tali interventi sono sottratti anche all'autorizzazione paesaggistica**, ex Allegato A, punto A.12^[3] del DPR 31/2017.

*Abbiamo analizzato anche altre casistiche **qui, qui e qui***

Fra la casistica giurisprudenziale ricordiamo le seguenti ipotesi ritenute rientranti nell'attività edilizia libera:

- una **"pavimentazione stagionale di un camminamento pedonale, delimitato (sul solo lato mare) da una ringhiera in acciaio e corde, per l'accesso all'immobile principale ed alle relative aree esterne pertinenziali mediante apposizione di quadroni in cemento amovibili, non ancorati all'arenile mediante alcun tipo di malta"**^[4];
- la realizzazione di un **piccolo marciapiede sulla corte interna di un edificio** con più abitazioni, il quale, per le modeste dimensioni e per la sua inerenza alla superficie cortilizia, non incideva strutturalmente sul prospetto^[5];
- **"una pavimentazione, con relativo massetto, di circa 15 mq su una superficie circa 10 volte più grande"**^[6].

Al contrario, il **permesso di costruire** è stato ritenuto **necessario**:

- nel caso di area pavimentata pari a circa **30 metri quadrati** (mt. 3,80 x mt. 7,90) e consistente nella posa in opera di **mattonelle su massetto cementizio**, effettuata in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione con funzione di marciapiede^[7];
- per la realizzazione di una pavimentazione per una superficie di ben **380 metri quadrati**, che *"non può certamente qualificarsi quale attività edilizia libera, andando a porsi in contrasto con la destinazione agricola dell'area"*^[8];
- per una pavimentazione con pietra locale dell'area cortilizia con estensione di **56 metri quadrati**^[9];
- per un'area esterna pavimentata di *"8,50 x 8,50 circa"*^[10].

- [1] Cfr. TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 15 aprile 2021, n. 952.
- [2] TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 24 dicembre 2018, n. 7333.
- [3] A.12. *interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l'adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti, sistemazioni a verde e opere consimili che non incidano sulla morfologia del terreno, nonché, nelle medesime aree, la demolizione parziale o totale, senza ricostruzione, di volumi tecnici e manufatti accessori privi di valenza architettonica, storica o testimoniale, l'installazione di serre ad uso domestico con superficie non superiore a 20 mq, a condizione che tali interventi non interessino i beni di cui all'art. 136, comma 1, lettera b) del Codice.*
- [4] TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 26 settembre 2022, n. 2455.
- [5] TAR Calabria, Reggio Calabria, sent. 17 luglio 2012, n. 486.
- [6] TAR Molise, sez. I, sent. 17 maggio 2022, n. 170.
- [7] TAR Basilicata, 6 dicembre 2013, n. 770.
- [8] TAR Piemonte, sez. II, sent. 23 luglio 2019, n. 819.
- [9] TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 13 maggio 2021, n. 1210: nell'occasione i giudici hanno affermato che *"tale tipologia di intervento è realizzabile in regime di edilizia libera soltanto laddove costituisca un'entità minima, così da ritenersi realmente irrilevante dal punto di vista urbanistico ed edilizio"*, richiamando TAR Puglia, Lecce, sez. II, sent. 27 febbraio 2020, n. 257.
- [10] TAR Puglia, Lecce, sez. I, sent. 30 marzo 2021, n. 477.

Articolo tratto da *EdilTecnico*