

Pertinenza in area vincolata: senza autorizzazione paesaggistica, la demolizione è doverosa

Vanno demolite le opere abusive realizzate in area tutelata, pure se pertinentziali o precarie, qualora siano eseguite anche in assenza di autorizzazione paesaggistica

di [Redazione tecnica](#) – 05.06.2024

Il concetto di **pertinenza urbanistica** è molto più restrittivo rispetto a quello inteso in ambito civile, ed è configurabile solo quando la cosa accessoria assuma un **oggettivo scopo funzionale e strumentale** in riferimento al **bene principale**.

Tra gli elementi che devono essere considerati in tal senso, è fondamentale che la pertinenza abbia un'entità esigua e che sia **legata funzionalmente all'immobile principale** in maniera tale che, se dovesse essere separata dallo stesso, ne conseguirebbe un'alterazione della sua essenza nonché della funzionalità d'insieme delle opere.

Le opere pertinentziali in aree sottoposte a **vincolo paesaggistico**, anche se realizzabili mediante semplice DIA, qualora vengano costruite in assenza o in difformità dalla stessa, devono essere soggette a sanzione demolitoria se conseguite **senza previa autorizzazione paesaggistica**.

Ampliamenti che incidono sul carico urbanistico: è ristrutturazione pesante

A spiegarlo è stato il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 9 maggio 2024, n. 4195** che ha confermato l'ordine di demolizione relativo ad **opere di ristrutturazione edilizia** che hanno alterato lo stato dei luoghi e che sono state realizzate senza titoli in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. n 42/2004 (**Codice dei beni culturali e del paesaggio**).

Le opere in questione sono consistite in particolare nella costruzione di:

- un manufatto in legno e copertura in legno e lamiera - completo, rifinito e abitabile - di superficie pari a circa 50 mq e altezza di oltre 2 metri;
- un'area esterna chiusa con cancello scorrevole e dotata di apposita pavimentazione, alla quale il manufatto è bullonato mediante pilastri di legno di circa 30 cm.

Si fa presente innanzitutto che, ai sensi delle **categorie di interventi** di cui all'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), opere di tale portata non possono essere ricomprese nella manutenzione straordinaria, nel risanamento conservativo o nella ristrutturazione "leggera".

Trattasi infatti di lavori di **ristrutturazione edilizia pesante**, avendo di fatto determinato un aumento della superficie sfruttabile con conseguente e **oggettivo incremento del carico urbanistico**.

Ciò posto, si chiarisce che tali interventi non possono in alcun modo essere ricompresi neanche nel concetto di pertinenza urbanistico-edilizia, che ha più limiti rispetto alla **nozione in senso civile** definita dall'**art. 817** del Regio-Decreto n. 262/1942 (**Codice Civile**), secondo cui sono pertinenze tutte le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa principale.

Le caratteristiche della pertinenza urbanistica

Affinché un manufatto possa essere riconosciuto come **pertinenza urbanistica** è obbligatorio che siano riscontrabili i seguenti elementi:

- non deve incidere sul carico urbanistico, pertanto dev'essere di **dimensioni esigue rispetto al bene principale**;
- deve avere un oggettivo nesso funzionale e strumentale con l'immobile principale, **tale da rendere impossibile ogni altro utilizzo o destinazione** oltre a quello di bene pertinentziale durevole a suo servizio;
- dev'essere **sfornita di autonomo valore** di mercato.

In particolare, precisano i giudici di Palazzo Spada, la nozione di pertinenza urbanistica non si può mai attribuire ad un'opera che sia, anche potenzialmente, autonoma rispetto all'immobile principale.

In quel caso infatti, si configurerebbe una nuova costruzione o, come nel caso in esame, un'opera di ristrutturazione edilizia pesante, con conseguente obbligo di **permesso di costruire**.

Pertinenza in area vincolata: è necessaria l'autorizzazione paesaggistica

Si fa presente, peraltro, che anche nel caso in cui le opere fossero state configurabili come pertinenze urbanistiche, la **sanzione demolitoria** sarebbe comunque stata legittima, in quanto sono state realizzate senza richiedere l'autorizzazione paesaggistica all'interno di un Comune interamente sottoposto a vincoli ambientali.

Difatti, le opere abusive realizzate in area tutelata, quand'anche si ritenessero **pertinenziali o precarie** - e quindi assoggettate solo a DIA - si considerano comunque eseguite in **totale difformità** dalla concessione, pertanto, se eseguite anche in assenza di autorizzazione paesaggistica, l'ordine di demolizione risulta doveroso.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*