

PARERE LEGALE

OGGETTO: realizzazione di opere pertinenziali – limite del 20%

È stato chiesto dal Direttore dell'Ufficio edilizia del 10.03.2022 un parere legale avente ad oggetto la realizzazione di opere pertinenziali.

In particolare si richiede *“se, in caso di nuova edificazione di manufatti pertinenziali, il limite del 20% della volumetria complessiva dell'edificio a cui gli stessi risultano di pertinenza, stabilito dall'art. 135 c.2 lett e) della l.r. 65/14, debba tener conto anche di manufatti pertinenziali già esistenti, sia che gli stessi siano realizzati in virtù della l.r. n. 65/14 o che siano stati realizzati in epoca precedente la stessa e in forza di precedenti strumenti urbanistici”*.

Sul punto specifico non è stata rinvenuta giurisprudenza e pertanto il presente parere dovrà assumere un'interpretazione in base ai principi generali dell'ordinamento giuridico e della materia.

Il limite del 20% per le opere pertinenziali è stato introdotto dal D.P.R. n. 380/2001, che ha stabilito che costituiscono opere di nuova edificazione:

“e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale”.

Dalla lettura di tale norma si ricava, a contrario, che le pertinenze devono essere di volume non superiore al 20 dell'edificio principale.

Il primo principio giuridico da valutare è quello per cui le leggi non hanno effetto retroattivo (art. 11 delle preleggi).

Pertanto l'introduzione della facoltà di realizzazione pertinenze con il limite del 20% del volume dell'edificio principale ha valore dalla data di entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001, che è il 1.01.2002.

Da tale data tale facoltà può essere esercitata dai proprietari degli immobili.

Il secondo principio generale da prendere in considerazione è quello dettato dall'Art. 12 Interpretazione della legge: *“Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, e dalla intenzione del legislatore”*.

Nel nostro caso è del tutto evidente l'intenzione del legislatore di limitare la dimensione delle pertinenze ad un volume non superiore al 20% dell'edificio principale.

In tale senso la norma è stata interpretata dal Supremo giudice amministrativo:

“Gli interventi pertinenziali, nel caso in cui comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale, sono considerati interventi di nuova costruzione tali da richiedere il rilascio di una concessione edilizia” (Consiglio di Stato sez. II, 24/06/2019, n.4304).

Nello stesso senso si è espressa la giurisprudenza amministrativa di merito: T.A.R. Torino, (Piemonte) sez. I, 21/02/2014, n. 323; T.A.R. Milano, (Lombardia) sez. II, 16/06/2015, n. 1395; T.A.R. Roma, (Lazio) sez. II, 06/12/2017, n. 12096; T.A.R. Napoli, (Campania) sez. III, 09/09/2020, n. 3730.

Pertanto è evidente che contrasterebbe con la volontà del legislatore un'interpretazione della norma che consentisse di realizzare una serie di opere pertinenziali, ciascuno di volume non superiore al 20% dell'edificio principale, potenzialmente all'infinito.

Inoltre la norma non ha stabilito che debbano essere considerate nel limite del 20% le pertinenze già esistenti alla data di entrata in vigore della norma stessa.

In base a tali principi dunque si può concludere che la facoltà di realizzare opere pertinenziali in misura non superiore al 20% dell'edificio principale va applicata nel senso che tale limite volumetrico vale per le pertinenze complessivamente considerate e che vanno considerate le pertinenze che siano state realizzate dalla data del 1.01.2002.

Arezzo, 9 maggio 2022

Avv. Stefano Pasquini

