



Prot. n. 98061

Roma, li 12 APR. 2012

SCARICATO

Al Comune di MANZIANA
ufficio urbanistica
Largo G. Fara
00066 – Manziana (RM)

Oggetto: parere in merito alla configurabilità di un manufatto come pertinenza urbanistica ai fini dell'applicazione della L.R. 12/04 in materia di condono edilizio

Il Comune di Manziana ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito all'applicazione della L.R. 8 novembre 2004, n. 12, con riferimento ai benefici riguardanti la prima casa di abitazione. Per la prima casa, infatti, è sanabile una volumetria maggiore (art. 2, c. 1, lett. b), punto 1), e ad essa non si applica l'aumento degli importi dovuti a titolo di oneri concessori (art. 7, c. 1, lett. b)).

Nel caso di specie, sullo stesso terreno sul quale sorge la prima casa è presente una tettoia trasformata abusivamente in abitazione dotata di "specifica autonomia funzionale", per la quale è stato chiesto il condono.

Il Comune informa che l'opera è stata censita in catasto come "ampliamento/pertinenza" dell'abitazione; ciò consentirebbe di usufruire dei benefici di legge.

Infine, il Comune non precisa se la *tettoia/abitazione* è fisicamente separata dall'abitazione preesistente ovvero se è stata costruita in aderenza ad essa, né se sussistono vincoli di natura paesaggistica o ambientale.

Prescindendo dall'esistenza di eventuali vincoli, si ritiene quanto segue.

Si premette che le nozioni di pertinenza ed ampliamento devono essere tenute distinte, in quanto non sempre coincidono e l'una non presuppone l'altra.

Questa direzione si è soffermata più volte in merito ai criteri che, per giurisprudenza costante, distinguono la pertinenza "urbanistica" da quella "civilistica" disciplinata nell'art. 817 del codice civile (cfr. pareri al Comune di Lanuvio 9 novembre 2011, n. 367548; Castelnuovo di Farfa 29 settembre 2008, n. 69022). In sintesi: la pertinenza "urbanistica" deve avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, non deve essere parte integrante o costitutiva di un altro fabbricato, deve essere preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, deve essere sfornita

di un autonomo valore di mercato, non deve essere valutabile in termini di cubatura o comunque sviluppare un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede. Infine, la pertinenza "urbanistica" deve avere dimensioni modeste rispetto all'edificio principale, in modo da evitare l'incremento del c.d. "carico urbanistico".

In base a tali criteri, si ritiene che una residenza dotata di "specifica autonomia funzionale" non rientri nella nozione di "pertinenza urbanistica", in quanto non è in rapporto di strumentalità funzionale con l'altra abitazione ma, al contrario, è utilizzabile in autonomia; inoltre, sarebbe fornita di un autonomo valore di mercato.

Non modifica tale conclusione l'eventualità che la *tettoia/abitazione* non sia separata fisicamente dall'altro edificio ma realizzata in adiacenza ad esso. In questo caso, l'autonomia funzionale è l'elemento cardine che impedisce di considerare la nuova abitazione non solo come pertinenza ma anche come ampliamento, ossia parte strutturale di un unico edificio considerato come unità indivisa. Infatti l'abitazione avente autonomia funzionale non è in rapporto di servizio con l'altra né costituisce parte integrante di essa, ma è a tutti gli effetti una nuova residenza.

Infine, appare irrilevante la situazione catastale, che ha carattere descrittivo degli immobili. Pertanto, la registrazione di un manufatto come pertinenza o ampliamento di un altro non gli attribuisce tale qualità se non ne sussistono i caratteri peculiari.

In conclusione, ai fini del condono edilizio un manufatto con le caratteristiche sopra riportate deve essere considerata una nuova abitazione, così come, del resto, ipotizza lo stesso Comune richiedente. Di conseguenza, si ritiene che nel caso di specie non siano applicabili le norme della L.R. 12/04 che prevedono agevolazioni per la prima casa di abitazione.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

GDP 