



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Prot. 85966

COMUNICATO

SCAR

Roma, li... 4 NOV. 2007

Al comune di Viterbo (Rm)
Ufficio Tecnico
Settore VIII urbanistica

Oggetto: parere in merito all'applicazione dell'art 55 della legge regionale 38/1999 riguardo le modalità di computo della superficie coperta in zona agricola.

Il comune di Viterbo ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito all'applicazione dell'art 55 della l.r.38/99 chiedendo chiarimenti su i seguenti punti:

- Se le pertinenze debbano essere o meno computate nel calcolo della superficie coperta degli edifici destinati a scopo residenziale.
- Se sussista un rapporto percentuale tra la superficie residenziale e le pertinenze.
- Se sono da considerarsi pertinenze i porticati realizzati in adiacenza all'abitazione, i balconi, i sottotetti e le soffitte ad uso non residenziale

Ciò premesso si ritiene necessario precisare la definizione di pertinenza urbanistica. L'art 817 c.c. del codice civile definisce le pertinenze come "le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa..." La giurisprudenza amministrativa ha invece costruito una figura più restrittiva di pertinenza urbanistica rispetto a quella civilistica, caratterizzata dai seguenti elementi: modeste dimensioni, preesistenza di una costruzione principale rispetto alla quale la pertinenza svolge il ruolo accessorio e strumentale, ridotto valore rispetto all'immobile principale e autonoma individualità fisica.

Secondo la giurisprudenza quindi, la pertinenza è un'opera che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, è preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato. (T.A.R. Lazio, sez.II. 4 febbraio 2005, n.1036; T.A.R. Emilia Romagna, Bologna, sez.II, 13 settembre 2006, n.2029)

Alla luce di quanto sopra, considerando la genericità del primo quesito e la numerosa casistica di interventi pertinenziali, non si può dare una risposta univoca. In ogni modo, le pertinenze, così come definite dalla giurisprudenza, nella loro valenza urbanistica, vengono disciplinate dalle normative e dai regolamenti vigenti in armonia con la normativa che disciplina l'edificazione in zona agricola (L.R n. 38/99 art. 55 e seguenti). Inoltre, si vuole precisare che, la suddetta legge regionale all'art. 55.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - *Legislativa Contenzioso e Vigilanza*

comma 5, fissa solo i limiti massimi di superficie per quanto riguarda l'edificazione degli edifici a scopo abitativo in zona agricola (rapporto di 0,01 metro quadro per metro quadro, fino a un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto). In ogni caso i piani Paesistici possono porre limiti più restrittivi per l'edificazione nelle zone agricole.

Collegato a tale aspetto, risulta essere anche il profilo relativo al secondo quesito. Infatti con riferimento alla sussistenza di un rapporto percentuale tra la superficie residenziale e le pertinenze, si può affermare che il volume degli interventi pertinenziali non deve essere superiore al 20% del volume dell'edificio principale. Dispone infatti il D.P.R 380/2001 all'art 3 lettera e.6) che sono da considerarsi **nuove costruzioni** gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale. Anche la circolare regionale adottata con deliberazione di giunta regionale n.3910 del 18 maggio 1996, così come la più recente giurisprudenza,(Corte di Cassazione, sentenza n. 21111 del 29 maggio 2007) hanno confermato questo aspetto specificando che le pertinenze sono opere dotate di un volume o di una superficie relativamente minimo che si può fissare in non oltre 1/5 dell'edificio principale, ovvero, se l'intervento consiste di più pertinenze, non superiore, nel complesso a tale misura.

Infine per quanto riguarda la possibilità di considerare pertinenze i balconi, i porticati e i sottotetti, è bene sottolineare ancora una volta, che la pertinenza, quale accessorio dell'edificio principale, non va confusa con la parte dell'edificio medesimo, che costituisce, invece, elemento essenziale, cioè necessario per completare il manufatto affinché quest'ultimo soddisfi ai bisogni cui è destinato. Pertanto alla luce di tale considerazione si precisa quanto segue:

il balcone costituisce parte essenziale di un edificio e non può considerarsi quindi una pertinenza.(T.A.R. Liguria, sez.I, 24 gennaio 2002, n.63).Esso è infatti, per definizione, una superficie utile aggettante accessibile da vani abitabili, aperta su tre lati; la cui superficie è da ascrivere alle superfici non residenziali di un edificio e non rientra quindi nel calcolo delle superfici accessorie lorde, né in quello delle superfici utili lorde.

Il porticato non si può considerare una pertinenza, in quanto pur essendo un'opera accessoria manca di autonomia ed individualità rispetto all'edificio principale (Corte di Cassazione Sez.III, 24 gennaio 2006, n. 2768). La circolare Regione Lazio, prot.148 5/P del 8 marzo 1993 precisa inoltre che, **il portico se è aperto su tre lati e non supera il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso non rientra nel computo della cubatura dell'edificio stesso, salve naturalmente diverse disposizioni imposte dai regolamenti edilizi e dalla normativa di tutela paesaggistica.**

I locali sottotetto infine, ai sensi della Circolare Regione Lazio prot.1485/P dell'8 marzo 1993 "sono i volumi compresi entro le falde del tetto, e non vengono conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

*purchè abbiano un'altezza massima utile interna non superiore a m. 2,20.** Anche essi sono quindi parti essenziali dell'edificio principale e non sue pertinenze. Pertanto tutti gli interventi sopra citati sono da considerarsi parti essenziali dell'edificio principale e non opere accessorie.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.ssa Marina Ajello