



## IL SIGNIFICATO DI PERTINENZA IN AMBITO URBANISTICO E CIVILISTICO

di Domenico Carola<sup>a</sup>

**ABSTRACT:** *I giudici della sesta sezione del Consiglio di Stato con la sentenza n.794 del 26 gennaio 2021 hanno ribadito che va distinto il concetto di pertinenza in senso civilistico rispetto a quello più ristretto valevole in ambito urbanistico.*

**KEYWORDS:** #pertinenza #urbanistica #giustiziaamministrativa #consigliodistato #poliziaedilizia #domenicocarola #mimmocarola #EspertiUPLI #UPLI #UnionePoliziaLocaleItaliana.

### INDICE

Il caso 1; La decisione 1.

### IL CASO

Una signora proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Campania con la quale era stato respinto il ricorso proposto contro il Comune di Piano di Sorrento e la Regione Campania per l'annullamento dell'ordinanza con la quale il Comune aveva ordinato la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi delle opere abusivamente realizzate in assenza di permesso di costruire e segnatamente un manufatto a destinazione residenziale un piccolo manufatto in legno adibito a deposito nonché dell'ordinanza di sospensione lavori della Giunta Regionale e di quella del Comune di Piano di Sorrento di inammissibilità dell'estensione del condono.

All'udienza l'istanza cautelare è stata respinta E **QUINDI** veniva adito il Consiglio di Stato per la riforma della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale della Campania.

### LA DECISIONE

I giudici della sesta sezione di Palazzo Spada respingono il ricorso premettendo alcune riflessioni sul concetto di pertinenza urbanistica evidenziando le differenze tra questa e quella civilistica.

Viene considerato peraltro che il riconoscimento o meno della natura pertinenziale in senso urbanistico di un'opera rileva agli effetti dell'individuazione del titolo edilizio che è necessario per realizzarla.

La Corte afferma il principio secondo cui in ambito urbanistico il concetto di pertinenza rappresenta un minus rispetto a quello emergente dal sistema delle norme del codice civile essendo impossibile applicare il primo alle costruzioni autonome rispetto ad altro edificio. Si tratta di un orientamento ben consolidato avendo la giurisprudenza più volte osservato come siano elementi costitutivi della pertinenza urbanistica l'esiguità quantitativa del manufatto che cioè deve essere tale da non alterare in modo rilevante l'assetto del territorio da un lato e l'esistenza di un collegamento funzionale tra il manufatto e l'edificio principale non potendo il primo di essere utilizzato separatamente ed autonomamente rispetto al secondo dall'altro lato.

---

<sup>a</sup> Consigliere nazionale UPLI. Già comandante dirigente di Polizia Locale, membro della Commissione di riforma del Codice della Strada, redattore de *Il Sole 24 Ore*.



Inoltre si consideri che dalla normativa vigente testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia si ricava il principio in forza della quale la pertinenza urbanistico-edilizia non può avere un volume superiore del 20% rispetto all'edificio principale.

Ergo non può ritenersi meramente pertinenziale un abuso che pur avendo proporzione sensibilmente ridotta rispetto all'opera principale presenti comunque incontestate caratteristiche di rilevante dimensione di autonomo valore di mercato di rilevante carico urbanistico e occupi un'area diversa e ulteriore rispetto a quella già occupata dal preesistente edificio principale.