

PAOLO TANDA

Nozione di pertinenza edilizia

Estratto da
RIVISTA PENALE DELL'ECONOMIA
N. 4 - 1991

Edizioni Scientifiche Italiane

Nozione di pertinenza edilizia

Pret. Aversa, 5 marzo 1991.

Est. Draetta, imp. Martino ed altri.

Rientra nella nozione di pertinenza edilizia – per la quale non è necessaria la concessione ad edificare – la chiusura di un piccolo vano preesistente destinato ad alloggio del serbatoio idrico posto al servizio del fabbricato.

(l. 5-8-1978 n. 457, artt. 31 e 48; l. 25-3-1982 n. 94, art. 7).

(*Omissis*).

A seguito di decreto del 20-9-1990 del Procuratore della Repubblica presso la Pretura circondariale di S. Maria C.V. s'iniziava procedimento penale contro Martino Mario, Nardo Salvatore, Motti Benito, Schiavone Nicola e Capone Alessandro, responsabili dei reati in rubrica ascritti.

Osserva il giudicante che le opere eseguite dai giudicabili non costituiscono violazione penalmente rilevante.

Gli artt. 31 e 48 della l. 5-8-1978 n. 458 e 7 l. 25-3-1982 n. 94, sanciscono che sono soggetti ad autorizzazione e non più a concessione edilizia:

1) gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

2) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia interventi che comprendono il consolidamento, il ri-

pristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

3) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

4) le occupazioni di suolo mediante deposito di materia-
le o esposizioni di merci a cielo libero;

5) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

L'art. 17 della l. 10/1977 punisce soltanto l'esecuzione dei lavori in assenza o in difformità della concessione, ma non prevede alcuna sanzione penale per l'esecuzione delle opere per le quali non è prescritta la concessione edilizia, bensì è richiesta la sola autorizzazione del Sindaco.

Di conseguenza, poiché le opere realizzate dai prevenuti rientrano tra quelle elencate al precedente n. 3 in quanto consistono nella chiusura di un piccolo vano preesistente destinato ad alloggio del serbatoio idrico posto al servizio del fabbricato (cfr. dichiarazioni rese dal teste De Chiara Michele) e come tali non necessitano di concessione, deve farsi luogo a declaratoria di non procedibilità per la contravvenzione sub a) perché il fatto non è previsto dalla legge come reato.

Trattandosi di opere non realizzate in cemento armato, come riferito dal teste, non sono d'altra parte ravvisabili le violazioni contestate ai capi b), c) e d) della rubrica.

(*Omissis*).

Dall'intera normativa urbanistica emerge a chiare lettere la regola dell'assoggettamento a concessione di ogni attività comportante trasformazione edilizia del territorio.

Il legislatore non poteva non tener conto di situazioni particolari in cui imporre il preventivo rilascio di un provvedimento concessorio costituiva senza dubbio una illegittima compressione della sfera giuridica del cittadino.

Se si vuole prescindere dalla nota disputa circa l'esistenza o meno di uno

ius aedificandi anche successivamente alla introduzione della figura della concessione edilizia in sostituzione della licenza edilizia, vi sono pur sempre ipotesi in cui non è assolutamente dubitabile, anche dopo l'entrata in vigore della succitata normativa, l'esistenza di una posizione giuridica soggettiva del privato richiedente qualificabile come vero e proprio diritto soggettivo: in questi casi il legislatore ha dovuto necessariamente escludere l'esigenza di una concessione edilizia richiedendo

unicamente una semplice autorizzazione.

Schematicamente le opere assoggettate al solo gratuito regime autorizzatorio possono così essere individuate:

– gli interventi di manutenzione straordinaria (artt. 31, lett. b ed art. 48 l. 457/1988);

– le opere e gli interventi di natura edilizia ed urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (art. 2 d.l. 30-2-

1981, n. 801, convertito nella l. 5-3-1982, n. 62);

– gli interventi di cui all'art. 7, c. 2, l. 94/1982 (purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposti ai vincoli paesaggistici, ambientali ed architettonici di cui alle leggi nn. 1089 e 1497 del 1939), e cioè:

le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;

le opere di demolizione;

i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;

le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti.

Indubbiamente, tra quelle succitate, la categoria di maggiore interesse speculativo è quella relativa alla nozione di pertinenza. Per la compiuta comprensione di tale concetto e soprattutto per una esatta individuazione della portata di tale nozione nella materia urbanistica è necessario partire dalla definizione di pertinenza fornita dall'art. 817 c.c. secondo cui sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio o ad ornamento di un'altra cosa, senza costituirne parte integrante e senza rappresentarne elemento indispensabile per la sua esistenza ma solo capaci di accrescerne l'utilità o il pregio.

Sul punto la giurisprudenza ha precisato che «ai fini della individuazione della nozione di pertinenza edilizia occorre tenere presenti due elementi, l'uno oggettivo, consistente nel supporto funzionale tra la cosa principale e quella accessoria, l'altro soggettivo, consistente nella volontà del titolare della proprietà sui beni collegati di destinare durevolmente la cosa accessoria al servizio della cosa principale» (Pret. Cavalese, 13 febbraio 1986, *Riv. giur. ed.* 1986, 476).

Va altresì evidenziato che «la nozione di pertinenza urbanistica ha peculiarità sue proprie che la distinguono da quella civilistica: trattasi, invero, di un'opera preordinata ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di 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» (Pret. Pizzo Calabro, 6 novembre 1985, *Riv. giur. ed.* 1986, 284).

Anche la S.C. recentemente ha ribadito tali concetti evidenziando che rientrano nella nozione di pertinenza – per

la quale non è più necessaria la concessione edilizia – soltanto le opere funzionalmente destinate al servizio dell'edificio principale, sicché tra l'edificio originario e la nuova opera sussista un rapporto strettamente pertinenziale: non costituisce perciò pertinenza, ed abbisogna di concessione edilizia, l'ampliamento di un edificio (Cass. sez. III, 25 gennaio 1991, 907, pres. Battimelli, ric. Simonelli; Cass. sez. III, 3 giugno 1991, pres. Glinni, ric. Giusti).

Sulla scorta delle su esposte argomentazioni devono ritenersi ineccepibili le conclusioni alle quali è pervenuto il Pretore di Aversa: infatti le opere realizzate non possono essere oggetto di un giudizio di disvalore penale atteso che trattasi di opere consistenti nella semplice chiusura di un piccolo vano preesistente destinato (come è risultato dalle dichiarazioni rese a dibattimento dai verbalizzanti) ad alloggio del serbatoio idrico posto al servizio del fabbricato.

Inequivocabile è nel caso di specie la sussumibilità delle opere realizzate nella categoria della nozione di pertinenza, attesa la sussistenza dei due succitati elementi (l'uno oggettivo e l'altro soggettivo), elementi coesenziali al concetto di pertinenza edilizia. (*Paolo Tanda*).