



COMUNE DI PORTO CESAREO

Provincia di Lecce

SETTORE IX
URBANISTICA e S.U.A.P.

Prot. Gen. n. 22943 del 17.12.2014.

Ai Sigg. Tecnici Istruttori

E, p.c. Sig. Sindaco
Sig. Assessore all'Urbanistica
Sede

Oggetto: Recinzioni qualificabili come pertinenze urbanistiche. Permessi stagionali.

Con la presente il sottoscritto ing. Paolo Stefanelli, Dirigente del Settore IX, Urbanistica e SUAP del Comune di Porto Cesareo, intende esprimere una interpretazione ufficiale su alcuni temi di interesse allargato, con l'intesa che quanto appresso dovrà essere comunicato a tutta la potenziale utenza a mezzo di idonea pubblicazione e che alle seguenti determinazioni dovranno, di conseguenza, uniformarsi le istruttorie delle pratiche esaminate da questo Ufficio.

Recinzioni qualificabili come pertinenze urbanistiche.

L'ing. Migliaccio con propria nota prot. gen. n.7477 del 16.4.2014 ha affrontato il tema in questione con le premesse che di seguito, ad ogni buon fine, si riportano:

“Preliminarmente si considera che le NTA del PUG affrontano l'argomento “recinzioni” e lo affrontano da diversi punti di vista, divenendo opportuna una lettura più organica.

Secondo l'ordine di lettura delle NTA l'argomento è affrontato dapprima nella specificità di ciò che è consentito nel rispetto delle invarianti strutturali del territorio e segnatamente nelle aree a ad alta e media pericolosità idraulica (artt. 2.2.2.3 e 2.2.2.4).

Proseguendo nella lettura delle Norme del PUG, sempre nel tema che ci vede occupati, si nota che per alcuni contesti territoriali le indicazioni sono riportate nella parte programmatica, mentre per altri contesti sono riportate nella parte strutturale del Piano.

Si evidenzia che, in tema di recinzioni, per specifiche parti del territorio, le NTA del PUG attribuiscono una forma di premialità nei casi in cui le recinzioni esistenti vengano sostituite con determinate tipologie (evidentemente ritenute conformi dal Piano). Talvolta detta premialità risulta conseguibile da subito, cioè mediante la proposta di intervento edilizio diretto, talvolta, invece, essa diviene mero indirizzo per la redazione dello strumento attuativo (e perciò non risulta operativa mediante intervento diretto).

A titolo esemplificativo e non esaustivo, per le ZONE B3, di Completamento Urbano (art. 3.2.1.7 parte programmatica), vi è una norma per l'intervento diretto; il comma 3 descrive come appresso:

“Le recinzioni dei lotti devono essere realizzate con muretti in pietrame locale (muri a secco, tufo, pietra leccese, carparo) alti non più di 1 mt. e, sovrastanti, recinzioni a rete a maglie non fitte che garantiscono il principio di permeabilità ecologica delle recinzioni che il PUG si prefigge nonché la tutela delle visuali panoramiche di cui il contesto territoriale di Porto Cesareo in più punti è caratterizzato.”.

In linea più generale, leggendo le NTA del PUG, si riscontra che vi sono numerosi contesti territoriali in cui **“Ogni intervento edilizio classificabile come nuova costruzione o**

ristrutturazione edilizia, ai sensi dei commi d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, è subordinato alla approvazione di preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/ privata, con le modalità previste nella Parte Strutturale per il Contesto Territoriale cui appartiene l'area in oggetto.”. A titolo esemplificativo e non esaustivo si legga l'art. 3.2.1.10 (parte programmatica) ZONE C0 – Zona omogenea di espansione di recupero di insediamenti abusivi.

Andando alla lettura delle norme relative ai vari contesti (parte strutturale) si nota quanto appresso:

L'art. 2.5.2.2 – CONTESTO URBANO DA TUTELARE non contiene particolari indicazioni per le recinzioni, come pure l'art. 2.5.2.3 – CONTESTO URBANO CONSOLIDATO E DA CONSOLIDARE, MANUTENERE E RIQUALIFICARE.

L'art. 2.5.2.4 – CONTESTO URBANO PERIFERICO E MARGINALE DA RIQUALIFICARE, al comma 6 e successivi, stabilisce i **criteri cui attenersi nella redazione del PUE**, ivi compreso quanto previsto al punto 13 in tema di recinzioni:

“Le recinzioni dei lotti devono essere realizzate con muretti in pietrame locale (muri a secco, tufo, pietra leccese, carparo) alti non più di 1 mt. e, sovrastanti, recinzioni a rete a maglie non fitte che garantiscono il principio di permeabilità ecologica delle recinzioni che il PUG si prefigge nonché la tutela delle visuali panoramiche di cui il contesto territoriale di Porto Cesareo in più punti è caratterizzato.”

Stesse considerazioni si possono fare per il successivo ART. 2.5.2.5 - CONTESTO URBANO IN FORMAZIONE IN MODALITA' DIFFUSE DA COMPLETARE E CONSOLIDARE.

L'art. 2.5.2.6 – CONTESTO URBANO IN FORMAZIONE IN MODALITA' ACCENTRATE DA COMPLETARE E CONSOLIDARE non contiene specifiche indicazioni per le recinzioni.

Idem per il contesto CONTESTO URBANO DI RECUPERO di cui all'art. 2.5.2.7, ove al comma 5 si prevede il **preventivo PUE**. In questo caso, però, non vengono date indicazioni per le recinzioni.

Il successivo art. 2.5.2.8 CONTESTO URBANO DI RECUPERO IN AREA DI INTERESSE PAESAGGISTICO (PIRT) ricalca la metodologia degli altri. Il comma 4 prevede che *“Le norme di cui ai successivi articoli stabiliscono gli indirizzi per la successiva redazione dei PIRT facendo riferimento a quanto stabilito dalle norme del PUTT/p e dai relativi allegati ed introducendo ulteriori disposizioni atte a guidare la progettazione verso forme di tutela dei contesti urbani da sanare e recuperare.”* Ne discende che i successivi articoli, da 2.5.2.8.1 in poi, dettano indirizzi per la fase di progetto dei PIRT. In particolare l'art. 2.5.2.8.7 – *‘Prescrizioni per l'edificato esistente’* detta indicazioni per chi intenda usufruire del beneficio di cui al comma 3 (ampliamento una tantum), fra cui una certa modalità di sostituzione delle recinzioni eventualmente esistenti e non conformi.

Il seguente art. 2.5.2.9 – CONTESTO URBANO IN AREA DI INTERESSE AMBIENTALE non prevede la necessità del preventivo PUE, né detta particolari norme per le recinzioni. Tuttavia, nella parte programmatica, all'ART. 3.2.1.8 – ZONA B5 – Zona satura a ridosso dello Scalo di Furno, al comma 2 si legge che: *“In tale zona sono consentiti, esclusivamente su immobili legittimamente realizzati, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, con le modalità stabilite dalle norme strutturali relative al Contesto Territoriale di appartenenza (Contesto Urbano in area di interesse ambientale).*

L'art. 2.5.2.10 – CONTESTO URBANO CON INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI ESISTENTI non contiene particolari indicazioni per le recinzioni e riguarda strutture esistenti.

L'art. 2.5.2.11 – CONTESTO URBANO DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO contiene l'impostazione di cui sopra: il comma 4 ed i successivi stabiliscono i **criteri cui attenersi nella redazione del PUE**, ivi compreso quanto previsto al punto 12 in tema di recinzioni:

“Le recinzioni dei lotti devono essere realizzate con muretti in pietrame locale (muri a secco, tufo, pietra leccese, carparo) alti non più di 1 mt. e, sovrastanti, recinzioni a rete a maglie non fitte che garantiscono il principio di permeabilità ecologica delle recinzioni che il PUG si prefigge nonché la tutela delle visuali panoramiche di cui il contesto territoriale di Porto Cesareo in più punti è caratterizzato.”.

L'art. 2.5.2.12 – CONTESTO URBANO DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO prevede l'attuazione del PUG mediante lo strumento esecutivo preventivo e nulla si dice riguardo alle recinzioni.

L'art. 2.5.2.13 - CONTESTO DEI SERVIZI A VALENZA URBANA O TERRITORIALE ESISTENTI O DI NUOVO IMPIANTO esula dal presente approfondimento.

Per quanto concerne i contesti rurali:

- l'art. 2.5.3.2 – CONTESTO RURALE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DA TUTELARE E RAFFORZARE, al comma 6, detta indicazioni per le recinzioni: *“Nel frazionamento, anche funzionale, del terreno agricolo, non sono consentite delimitazioni con strutture murarie o stabili ad eccezione dei muretti a secco o recinzioni tipo “orsogrill”.”*;
- l'art. 2.5.3.3 – CONTESTO RURALE A PREVALENTE VALORE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO, al comma 2 stabilisce che *“Gli interventi edilizi non sono consentiti e non è consentito procedere a nuovi frazionamenti.”*. I successivi commi prevedono la possibilità di manutenzione, risanamento, recupero, riuso del patrimonio edilizio legittimamente esistente.

A seguito di quanto sin qui riportato, in tema di recinzioni, è possibile effettuare una sintesi ragionata e riferita al PUG di questo Comune, senza tralasciare il preciso riferimento al concetto di “pertinenza urbanistica”.

CONCETTO DI PERTINENZA URBANISTICA

Il codice civile, con l'articolo 817, stabilisce le condizioni necessarie per definire in modo inequivocabile le pertinenze edilizie. Infatti, si intendono per pertinenze, ai sensi dell'articolo 817 del codice civile, *“le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa”*, ovvero quelle opere che non costituiscano manufatti autonomi ma che siano pertinenza di immobile già esistente.

Ne consegue che l'art. 817 del codice civile stabilisce un rapporto pertinenziale dei beni in conseguenza dei seguenti presupposti:

- **presupposto oggettivo**: consiste nella destinazione durevole a servizio o ad ornamento fra un bene e un altro bene principale per soddisfare un miglior uso di quest'ultimo;
- **presupposto soggettivo**: consiste nella volontà del proprietario della cosa principale o di chi sia titolare di un diritto reale sulla medesima cosa principale, diretta a porre la pertinenza in un rapporto funzionale con la cosa principale.

Per consolidata giurisprudenza, in materia edilizia sono qualificabili come **“pertinenze”** solo le opere prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico.

Il comma 1, lettera e.6) dell'art. 3 del DPR 380/01 stabilisce che sono da considerare interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% di quello dell'edificio principale.

Di talché sarebbero escluse dal regime di nuova costruzione, rientrando nella disciplina delle pertinenze edilizie, la realizzazione di manufatti di un volume inferiore al 20% rispetto alla consistenza dell'edificio principale.

Si soggiunge che, sul piano urbanistico, le pertinenze rappresentano una categoria di interventi individuata su elementi differenti dalla nozione civilistica di cui all'art. 817 c.c. ma in ragione della modesta rilevanza economica e del limitato peso urbanistico per il territorio.

Le opere costituenti pertinenze intanto si distinguono dalle altre, in quanto possiedono tutte le caratteristiche che le collega al concetto di pertinenza edilizia, ovvero:

- a) *un nesso oggettivo strumentale e funzionale con la cosa principale;*
- b) *il mancato possesso, per natura e struttura, di una pluralità di destinazioni;*
- c) *un carattere durevole;*
- d) *la non utilizzabilità economica in modo diverso;*
- e) *una ridotta dimensione;*
- f) *una individualità fisica e strutturale propria;*
- g) *l'accessione ad un edificio preesistente edificato;*
- h) *l'assenza di un autonomo valore di mercato."*

Con le premesse di cui sopra, che si condividono in toto, tenendo conto del diritto, mitigabile, ma inalienabile del cittadino di difendere e delimitare la propria proprietà, in conclusione, con riferimento al PUG ed ai casi in cui esso prevede il preventivo strumento di attuazione (PUE, ne discende che:

- restano salve tutte le norme che prevedono nulla-osta, assensi, autorizzazioni in tema di ambiente e paesaggio;
- la recinzione di un lotto già edificato, se e solo se ricorrono i presupposti di cui sopra (lettere da a ad h), non può che essere considerata una pertinenza urbanistica e non costituisce nuova costruzione (la recinzione si può fare anche con DIA/SCIA, siccome esiste la casa), indipendentemente dalla presenza o meno di uno strumento attuativo comunque denominato (PIRT, PUE, PdL, ecc.);
- la recinzione di un lotto non edificato, invece, non si configura quale pertinenza urbanistica, ma come nuova costruzione – che incide e modifica l'assetto del territorio – specie laddove il PUG prevede l'attuazione mediante uno strumento preventivo (PUE), discendendone che l'intervento è ammissibile alle condizioni di cui appresso:
 - a) il richiedente dovrà impegnarsi a partecipare alla ripartizione "utili ed oneri" derivante dall'approvazione del PUE, così come dovrà impegnarsi a demolire la recinzione a propria cura e spese, a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 30 giorni dalla stessa (tali condizione dovrà essere riportata nel titolo abilitativo rilasciato);
 - b) la tipologia della recinzione dovrà essere compatibile con l'ambiente ed il paesaggio in cui si colloca;
 - c) dovrà essere acquisita polizza fideiussoria di importo pari ai costi della demolizione, compreso trasporto a rifiuto e smaltimento, così come calcolati a mezzo di computo metrico estimativo che dovrà essere prodotto dal richiedente ed approvato dall'Ufficio;
 - d) in caso di mancata ottemperanza alla eventuale richiesta di demolizione di cui al punto a) l'Ufficio provvederà avvalendosi della polizza di cui al comma precedente;
 - e) particolare attenzione dovrà essere posta in merito alle problematiche connesse con l'assetto idrogeologico dei terreni, consentendo in zone a rischio solo recinzioni "aperte", quali palizzate in legno o reti metalliche.

Permessi stagionali.

In merito alle complesse problematiche che ineriscono i permessi temporanei per strutture precarie si rimanda al parere pro-veritate dell'avv. Antonio Quinto, acquisito al protocollo al n. 22936 in data 17.12.2014, che si allega alla presente per farne condivisa parte integrante e sostanziale.

Si stabilisce che per l'esame di dette pratiche SUAP, stante il loro specifico carattere, dovrà seguirsi un ordine avulso da quello di tutte le altre richieste che pervengono a questo ufficio.

In tal senso si invitano gli istruttori a censire le pratiche depositate ed a numerarle in ordine alla data della loro presentazione per poi procedere alla relativa istruttoria.

Porto Cesareo, 17 dicembre 2014

**Il Responsabile del IX Settore
(ing. Paolo Stefanelli)**