

La pavimentazione delle aree verdi pertinenziali

Mario Petrulli

Avvocato, esperto in edilizia e urbanistica





Fra gli interventi più comuni finalizzati alla migliore fruizione delle aree verdi pertinenti rientra la pavimentazione di parte di tali zone, intervento che può ricadere, a determinate condizioni, nell'ambito dell'attività edilizia libera, ossia realizzabile senza la necessità di ricorrere al preventivo rilascio di un titolo abilitativo, *"fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"* (incipit dell'art. 6 del Testo Unico Edilizia di cui al DPR n. 380/2001).

Le diverse ipotesi di pavimentazione e l'individuazione del titolo edilizio necessario

La pavimentazione consiste nella modifica del terreno esterno attraverso la posa di pietre, piastrelle, mattonelle e simili, con lo scopo di migliorare l'estetica dell'area e la relativa fruizione.

Ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e-ter)¹

(1) Art. 6 - Attività edilizia libera

"1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo

del T.U. Edilizia, la pavimentazione contenuta entro l'indice di permeabilità è attività edilizia libera²; tale indice si riferisce al rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile – ossia, la superficie permeabile all'acqua in modo naturale senza la presenza di manufatti interrati – e la superficie di riferimento. Il superamento di detto parametro, invece, richiede la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ex art. 6-bis³ del me-

vo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

[omissis]

e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;"

(2) TAR Campania, sez. IV Napoli, sent. 4 gennaio 2017, n. 74.

(3) Art. 6-bis - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria respon-

sabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopraluoghi in loco.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

(4) TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, nella sent. 7 novembre 2014, n. 1743,





del verde; diversamente dovrà essere provvista del permesso di costruire l'opera di pavimentazione che, in ragione delle dimensioni e dei materiali impiegati, dovesse implicare una significativa alterazione e trasformazione dello stato dei luoghi⁵.

La casistica

È interessante ricordare alcuni esempi concreti tratti dalla giurisprudenza; in particolare, è stato affermato che:

- *“l'opera di pavimentazione di un'area esterna di modesta estensione neppure è di per sé soggetta al permesso di costruire, salvo che non comporti una trasformazione urbanistica del suolo ed un cambio della sua destinazione, sempre ferma restando l'osservanza dei vincoli paesaggistici”*⁶;
- *“Non occorre premunirsi del permesso di costruire, trattandosi di attività edilizia libera rientrante nell'art. 6 del d.p.r. n. 380/2001, per le opere consistenti in riparazione degli impianti, controsoffittatura, rifacimento della pavimentazione e tinteggiatura, rifacimento parziale della pavimentazione esterna: trattasi di interventi che senza dubbio integrano interventi di manutenzione ordinaria”*⁷.

Diversamente, è stato ritenuto necessario il permesso di costruire:

- nel caso di area pavimentata pari a circa 30 metri quadrati (mt. 3,80 x mt. 7,90) e consistente nella posa in opera di mattonelle su massetto cementizio, effettuata in corrispondenza dell'ingresso dell'abitazione con funzione di marciapiede⁸;
- per una piattaforma in cemento sporgente al di fuori del piano di campagna per circa 25 cm.⁹;
- per la realizzazione di una pavimentazione per una superficie di ben 380 mq., che *“non può certamente qualificarsi quale attività edilizia libera, andando a porsi in contrasto con la destinazione agricola dell'area”*¹⁰.

(5) TAR Campania, Napoli, sez. VII, sent. 10 dicembre 2009, n. 8606.

(6) TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 24 dicembre 2018, n. 7333.

(7) TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 21 marzo 2014, n. 1736.

(8) TAR Basilicata, sent. 6 dicembre 2016, n. 770.

(9) TAR Marche, sez. I, sent. 24 febbraio 2012, n. 134.

(10) TAR Piemonte, sez. II, sent. 23 luglio 2019, n. 819.