



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

**GIOVANNI SANTANGELO**

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2020/816255

DEL 10/12/2020

Per il Comune di XXX

**OGGETTO: Risposta a quesito su definizione di edificio unifamiliare e sulle piscine che non hanno caratteristiche di pertinenza**

Con il quesito si pongono due questioni:

1. se nella definizione di edificio unifamiliare sono ricomprese anche unità facenti parti di abitazioni bifamiliari, villette a schiera, case in linea, appartamenti posti al piano terra di condomini con accesso indipendente,
2. se, in relazione al parere espresso il 24 giugno 2020 (PG 2020/463171 inerente l'onerosità di piscine scoperte private di pertinenza di edifici residenziali), come debba essere considerata la piscina se la superficie supera il 20% del volume dell'edificio principale e subordinatamente a quale titolo edilizio debba essere costruita.

In relazione al primo quesito si richiama la definizione di "edificio unifamiliare" (punto n.47 delle DTU, contenuto nella DGR 922/2017<sup>1</sup>):

---

<sup>1</sup> Fino alla riforma del contributo di costruzione, e dunque prima dell'11 gennaio 2019, ha trovato applicazione la definizione di edificio unifamiliare contenuta nella precedente deliberazione del consiglio regionale n. 849 del 4 marzo 1998, che regolava gli oneri di urbanizzazione, di seguito riportata: "Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento".

*«Per “edificio unifamiliare” si intende quello riferito ad un’unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall’esterno e destinato all’abitazione di un singolo nucleo familiare.»*

Le caratteristiche e le condizioni che sono dettagliate nella definizione e che si ritiene debbano essere presenti in un immobile affinché possa essere qualificato come “edificio unifamiliare” sono in sintesi le seguenti:

- sia costituito da un edificio singolo, non necessariamente isolato da altre costruzioni;
- sia accatastato in una sola (unica) unità immobiliare urbana;
- sia di una unica proprietà;
- abbia una destinazione d’uso residenziale;
- sia presente un solo nucleo familiare ovvero debba diventare abitazione di un solo nucleo familiare;
- disponga di almeno un accesso autonomo dall’esterno;
- sia “indipendente funzionalmente”, ovvero abbiano strutture statiche autonome e sistemi funzionali autonomi (scarico delle acque, distribuzione idrica, elettrica, telefonica, del gas, ecc.), non abbia collegamenti e connessioni con altre unità immobiliari confinanti o adiacenti.

Dalla definizione di edificio unifamiliare si può riscontrare che il carattere di unifamiliarietà non richiede il necessario isolamento dell’edificio da altre costruzioni<sup>2</sup>: pertanto, nel rispetto delle condizioni sopra richiamate, la tipologia unifamiliare (e conseguentemente l’esenzione dal contributo di costruzione di cui all’art. 32 della LR 15 del 2013), può ricorrere anche nel caso delle cosiddette “villette a schiera” o di “case in blocco” che hanno muri perimetrali in comune e nel caso degli edifici nei centri storici costituenti un aggregato edilizio.

Le caratteristiche di “edificio unifamiliare” inoltre devono essere presenti sia prima che dopo l’intervento di ristrutturazione o di ampliamento.

È necessario ricordare, infine, come si è espressa la giurisprudenza in merito all’esenzione dal contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento (in misura non superiore al 20% della superficie complessiva) di edifici unifamiliari. L’esenzione secondo la giurisprudenza è applicabile solo per piccole proprietà immobiliari, infatti la nozione di “edificio unifamiliare” richiamata dalla norma deve essere intesa nella sua accezione socioeconomica che coincide “con la piccola proprietà immobiliare” poiché soltanto ove presenti

---

<sup>2</sup> Secondo la giurisprudenza deve ritenersi irrilevante la comunione di talune strutture portanti o di qualche muro di confine e, quindi, devono essere considerate unifamiliari, per tipologia obiettiva, anche le case realizzate a schiera o in blocco ma strutturalmente funzionalmente indipendenti (TAR Lombardia, Brescia, 1° marzo 1995, n. 185; id. 7 settembre 1999, n. 770, id. 3 marzo 2006 n. 268; TAR Lombardia Brescia Sez. I, Sent., 13 maggio 2011, n. 713).

tali caratteri è meritevole di un trattamento differenziato<sup>3</sup>. Ed inoltre, in relazione all'ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie complessiva, l'esenzione si giustifica come aiuto alla famiglia che necessita di ulteriore spazio per la propria decorosa sistemazione abitativa e quindi è del tutto conforme a questa logica applicarla al solo caso di ampliamento dell'unità unifamiliare esistente e non a quello di accorpamento in una di più unità preesistenti (TAR Brescia, sentenza 21.11.2014 n. 1280).<sup>4</sup>

In relazione al secondo quesito si ricorda che nel parere citato in premessa<sup>5</sup> per piscina pertinenziale era stata assunta una piscina scoperta da realizzarsi a servizio di un edificio residenziale, con dimensioni non superiori al 20% del volume dell'edificio principale, priva di una potenziale autonoma utilizzazione economica. Una piscina con tali caratteristiche è soggetta a SCIA ai sensi dell'art. 7 comma 1, lettera i), della LR 15/2013.

Se la piscina non ha le caratteristiche di pertinenza appena descritte ed in particolare se supera la volumetria sopra richiamata, **è soggetta a Permesso di Costruire come intervento di nuova costruzione**<sup>6</sup>.

La superficie della piscina scoperta si considera Superficie accessoria (SA), poiché essendo appunto "scoperta" non può avere caratteristiche di abitabilità (e quindi di SU). A tal proposito si ricorda che l'elencazione delle voci presenti nella definizione n. 19 "Superficie accessoria" delle DTU di cui alla DGR 922/2017 non è esaustiva, ma può ricomprendere anche altri spazi o ambienti aventi le caratteristiche di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione.

Nel caso di piscine coperte (sia residenziali che commerciali o produttive) si ritiene che la superficie debba invece rientrare nella definizione di SU.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo  
*Firmata digitalmente*

GA\

---

<sup>3</sup> TAR Veneto, sez. II, 05/03/2019, n. 289; TAR sez. I, Brescia, 26/04/2018, n. 449; TAR Toscana, Sez. III, 26 aprile 2017 n. 616, TAR Campania, Salerno, Sez. I, 22 giugno 2015 n. 1416, TAR Lombardia, Brescia, Sez. I, 21 novembre 2014 n. 2180 e TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, 2 luglio 2014 n. 1707.

<sup>4</sup> Si veda anche il parere PG n. 855030 del 19/11/2019

<sup>5</sup> Parere PG n. 463171 del 24 giugno 2020

<sup>6</sup> La Cassazione, con la sentenza 1913/2019 ha spiegato che la piscina crea nuova volumetria e si qualifica come nuova costruzione.