

ALLEGATO LG2**Elementi pertinenziali che rientrano nel campo di applicabilità dei valori di attenzione di cui all'art. 14, comma 8, lettera a), punto 2, del D.L. 179/2012**

Attesa l'impossibilità di definire univocamente le "pertinenze esterne di dimensioni abitabili", viene di seguito riportato un elenco degli elementi pertinenziali che rientrano nel campo di applicabilità dei valori di attenzione di cui all'art. 14, comma 8, lettera a), punto 2, del D.L. 179/2012, così come modificato dall'art. 6, comma 5, della legge 164/2014.

ELEMENTI PERTINENZIALI	Ambienti abitativi
Balconi ¹	Sì
Terrazzi di proprietà esclusiva ² , anche non a livello, se muniti di balaustre o protezioni anti-caduta e pavimentazione rifinita ³	Sì
Porticati ad uso esclusivo ⁴	Sì
Logge e verande ⁵	Sì
Cortili intesi come spazi strettamente connessi all'edificio abitativo e di proprietà comune di tutti i partecipanti al condominio (ai sensi dell'art. 1117 del codice civile), definiti come aree scoperte comprese in un edificio o delimitate da più edifici, sulle quali si affacciano gli ambienti interni di essi, che abbiano la funzione non soltanto di dare aria e luce all'adiacente fabbricato, ma anche di consentire l'accesso (Corte di Cassazione, sez. II, sentenza n. 16241 del 29 ottobre 2003)	Sì
Giardini di proprietà esclusiva o condominiale (nel caso di giardini, tenute e parchi di vaste dimensioni, si considera "pertinenza esterna" la parte di giardino più prossima all'edificio abitativo ed ogni altra area, ivi compresa, che sia stabilmente attrezzata per essere destinata alla permanenza continuativa ricorrente delle persone ⁶)	Sì
Tettoie, gazebi ⁷	Sì
Piani pilotis (ad uso esclusivo o comune) degli edifici se destinati a permanenza continuativa ricorrente delle persone ⁸	Sì
Cantine, soffitte, sottotetti non abitabili	No
Lastrici solari ad uso comune degli edifici	No
Box e posti auto (coperti e scoperti)	No

¹ Purché abbiano una superficie minima pari a 2 m² e una profondità minima pari a 1,4 m.

² Vedi nota 1.

³ Il lastrico solare posto al servizio di una proprietà esclusiva deve considerarsi pertinenza di quest'ultima, anche se nulla risulta dai titoli di acquisto (Cassazione civile, sez. II, 22/4/1994, n. 3832). Ai sensi dell'art. 1126 c.c. l'uso esclusivo si ha nell'ipotesi in cui il lastrico solare, o parte di esso, sia di uso esclusivo di uno o alcuni soltanto dei condomini, ovvero quando al lastrico «può accedere solo il proprietario, mediante una scala interna dall'appartamento sottostante, oppure dalla scala comune con porta di accesso le cui chiavi siano solo in suo possesso».

⁴ Vedi nota 1.

⁵ Vedi nota 1.

⁶ Poiché è difficile individuare univocamente un limite dimensionale tra giardini e tenute o parchi, di natura privata, nel caso di questi ultimi sono considerati "pertinenza", ai sensi del presente documento, gli spazi destinati ordinariamente e durevolmente alla fruizione umana contenuti in un'area contigua all'edificio principale costituita dal luogo dei punti aventi una distanza minore o uguale a 50 m dalle pareti perimetrali dello stesso edificio.

⁷ Purché abbiano una superficie minima pari a 2 m² e una profondità minima pari 1,4 m e solamente nel caso in cui tali strutture siano posizionate all'interno dell'area costituita dal luogo dei punti aventi una distanza minore o uguale a 50 m dalle pareti perimetrali dell'edificio cui sono annesse.

⁸ Vedi nota 1.

