

Materie

- Contabilità
- Edilizia e Urbanistica
- Risorse Umane
- Ambiente
- Appalti e Contratti
- Sviluppo Economico
- Finanziamenti Pubblici
- Tributi Locali
- Beni Culturali
- Forme Associative
- Ordinamento
- I Comuni
- Servizi Pubblici
- Comunicati
- Link Utili

Visitatori da 08/01/2008:
4283000

Consiglio di Stato, sez.VI, sent. 986/2011: non sono manufatti destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee quelli destinati ad un'utilizzazione perdurante nel tempo, Il commento di Pippo Sciscioli*

La sentenza n. 986/ 2011 della sesta sezione del Consiglio di Stato, proseguendo un percorso da tempo intrapreso, contribuisce in maniera efficace a fare definitiva chiarezza su uno dei nervi scoperti del testo unico per l'edilizia (il DPR 380/01) e su una fattispecie giuridica mai codificata dallo stesso.

Ci riferiamo a quella dei manufatti precari, temporanei, stagionali, che, per la indeterminatezza e genericità della definizione giuridica, hanno causato non pochi problemi ermeneutici agli operatori interessati ed, in primis, agli uffici tecnici comunali, chiamati a delicate ricostruzioni interpretative per assentire o meno gli interventi edilizi richiesti.

Già, perché il concetto di "manufatto precario" o "amovibile", così come quello di sagoma e di volume tecnico, non ha mai trovato precisi contorni giuridici nel DPR 380/01 che, in nessun intervento normativo modificativo, ha mai colmato le relative lacune.

La sentenza in esame dei giudici di seconde cure corregge ed integra l'orientamento giurisprudenziale e dottrinario consolidatosi sinora, supplendo- ancora una volta- all'inerzia del legislatore e fornendo all'interprete ed agli addetti ai lavori precise indicazioni utili a correttamente qualificare casi oggettivamente problematici.

Ancora una volta, si rafforza l'interpretazione restrittiva di tali fattispecie, non suscettibile di interpretazioni analogiche ed estensive, che mette fuori gioco ipotesi, spesso camuffate, di strutture temporanee.

Ci riferiamo alle tettoie, gazebo, pensiline, ecc., spesso ricorrenti per i complessi commerciali, industriali o ricettivi, che erroneamente sfuggono alla casistica del permesso di costruire e, conseguentemente, all'osservanza degli indici edilizi ed urbanistici fissati dallo strumento urbanistico generale, a cominciare dalla cubatura e dalla superficie coperta ammissibili.

E' pertanto necessario seguire questa linea interpretativa tracciata dalla sentenza n.986/11 per evitare di incorrere in clamorosi erronei provvedimenti amministrativi, che non possono non essere travolti da pronunce giurisdizionali che possono arrivare sino alla condanna alla demolizione di opere, a tutti gli effetti abusive, con inevitabili azioni risarcitorie intentate nei confronti di Comuni "superficiali".

Il caso.

La sentenza trae origine da un contenzioso che ha visto protagonisti un Comune ligure, un'impresa attiva nel settore turistico-balneare, ed un confinante dell'impianto ricettivo di quest'ultima, che aveva richiesto e ottenuto dall'ufficio tecnico comunale i titoli edilizi abilitativi per la realizzazione di un voluminoso manufatto.

In particolare, questo era costituito da una struttura a falde aperta sui lati (pertanto non produttore cubatura), con struttura in tubolari in ferro, che, durante la stagione balneare, veniva ricoperta con pannelli modulari amovibili divenendo una vera e propria tettoia a servizio dello stabilimento turistico.

Il Comune rilasciò un titolo autorizzativo dei richiesti interventi di manutenzione, consentendone di fatto il permanente mantenimento, che finiva per danneggiare il confinante la cui vista mare veniva ostruita.

Quest'ultimo, nell'insorto contenzioso giurisdizionale, fondava le proprie doglianze sull'errata qualificazione dell'intervento edilizio, da parte del Comune, come "manutenzione ordinaria" e non già come "nuova costruzione" di cui all'art.3 del DPR 380/01, assoggettata alla rigorosa verifica dei parametri costruttivi di prg.

All'esito della disputa, sia il Tar ligure che il Consiglio di Stato censuravano la condotta seguita dal Comune per una distorta interpretazione del caso, generatasi dalla confusione interpretativa circa la nozione di opere temporanee e precarie da non confondersi in alcun modo con quelle stagionali.

Il punto dolens della vexata quaestio sta nell'art.3 c.1 lett. E.5 che inserisce nell'elenco degli interventi di nuova costruzione, assoggettati pertanto al rilascio di permesso di costruire nel rispetto delle prescrizioni del prg e del regolamento edilizio comunale vigenti, "...l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee...".

Cosa deve dunque intendersi?

Nel caso di specie, certamente la riproposizione annuale e periodica (trattandosi di stabilimento balneare) della copertura di una struttura di notevoli dimensioni, specie se considerate in raffronto con l'estensione della spiaggia e le peculiarità del sito, esula dal concetto di temporaneità, che deve essere restrittivamente intesa nel senso di transitorietà del manufatto e della sua precarietà ed occasionalità.

In sostanza, si può definire temporanea e precaria quella struttura che, per la sua oggettiva funzione, reca in sé visibili i caratteri della durata limitata in un ragionevole lasso temporale, a

I nostri servizi

Formazione

Certificato UNI EN ISO 9001: 2000

Consulenza

Biblioteca

Consulta il programma

Contatti:
entilocali@provincia.le.it

L'archivio storico



Anagrafe consulenti

GAZZETTA UFFICIALE
Consultazione online

nulla rilevando la destinazione intenzionale del proprietario o la sua amovibilità.

Una struttura amovibile, per esempio non costruita in cemento armato ma ancorata al suolo tramite bulloni, non è necessariamente anche precaria: ciò che la rende tale non è il materiale di cui è fatta né se è smontabile agevolmente senza essere demolita, bensì la intrinseca funzione cui assolve, che deve essere oggettivamente parametrata ad un'esigenza limitata nel tempo.

Si pensi, a titolo esemplificativo, alle tettoie in acciaio che siano pertinenza di un impianto produttivo e costruite per il ricovero di mezzi e prodotto finito: queste non sono certamente manufatti precari, in quanto, anche se amovibili, sono permanenti, stabili nel tempo e destinate a soddisfare un'esigenza aziendale propria e connessa al ciclo produttivo.

Pertanto, sono configurabili, dal punto di vista edilizio, come "nuove costruzioni", sviluppano superficie coperta (anche se non volumetria) e sono assentibili con permesso di costruire nel rispetto degli indici del prg.

A nulla rileva, perciò, il fatto che tali strutture, come appunto le tettoie, i gazebo e altro ancora vengano installati stagionalmente e rimossi periodicamente.

La stagionalità, infatti, è cosa diversa dalla temporaneità e dalla precarietà.

Secondo la giurisprudenza dominante (vedi Consiglio di Stato sez.4, sent. N.6615 del 22.12.07) ".....Perché una struttura sia qualificata come precaria è necessaria che la stessa sia destinata ad un uso specifico e temporalmente limitato del bene, mentre la stagionalità non esclude e, anzi, postula il soddisfacimento di interessi non occasionali e stabili nel tempo.....".

In altre parole, la precarietà deve essere attentamente valutata in ragione non già della destinazione che il costruttore conferisce all'intervento (perché altrimenti, per ovvi motivi, ciò accadrebbe spesso e a torto) ma in ragione della intrinseca destinazione materiale dello stesso, che deve ricollegarsi "ipso facto" ad un uso temporaneo, per fini limitati nel tempo e contingenti, con conseguente e celere eliminazione allo scadere del tempo prefissato, non essendo in alcun modo sufficiente che si tratti di manufatti smontabili e non ancorati al suolo con plinti in cemento armato.

Quello che conta, insomma, sono le caratteristiche strutturali e l'oggettiva utilizzazione del manufatto asserito e qualificato in progetto come precario: è perciò necessaria un'attenta verifica del progetto che prescindano dalla dichiarata finalità soggettiva del costruttore e che, invece, sia molto più penetrante.

Si esclude la precarietà dell'opera sia quando non è a monte nota e congruamente delimitata la durata temporale della persistenza del manufatto sia quando il proprietario tragga dall'opera un'utilità prolungata nel tempo (cfr CdS sez.4^a n.3029/09, Cass. Pen. Sez.3^a n.40439/06, CdS sez.5^a n.3490/06, ecc.).

Conseguentemente, si parlerà di manufatto stagionale e non già precario o temporaneo nel caso di una struttura ciclicamente e periodicamente installata e poi rimossa al termine della "stagione", perché trattasi di un'opera che sistematicamente in una certa stagione dell'anno ed ogni anno viene apposta e regolarmente smontata.

Pertanto, non sono manufatti destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee quelli destinati ad un'una fruizione reiterata tale che l'alterazione del suolo non può ritenersi temporanea, precaria o irrilevante.

Sul punto è ancor più chiara la sentenza n. 7789/09 della 5^a sezione del Consiglio di Stato secondo cui "...Derogano a tale ragionamento soltanto ed esclusivamente quelle costruzioni aventi intrinseche caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale, destinate cioè già dall'origine a soddisfare esigenze contingenti e circoscritte nel tempo, facendovi rientrare invece quei manufatti prefabbricati come i chioschi per lo svolgimento di attività commerciale che, pur se non infissi al suolo, ma solo aderenti in modo stabile, sono destinati ad un'utilizzazione perdurante nel tempo...".

Ad esempio possono ritenersi precari e temporanei i manufatti di cantiere (gru, roulotte per ufficio di cantiere, ecc.) che sono esentati dall'assoggettamento al permesso di costruire.

Nella nozione di manufatti temporanei, invece, proseguendo la ricca casistica posta all'attenzione quotidiana degli uffici tecnici rientrano a pieno titolo i "galleggianti", come i ristoranti: il fatto che siano stabilmente ancorati alle sponde del fiume o del porto o, ancora, che siano aperti al pubblico per un periodo limitato dell'anno non induce a concludere per la loro precarietà in quanto sono destinati a soddisfare esigenze di natura commerciale o, in genere, imprenditoriale.

Conclusioni.

La giurisprudenza fornisce all'operatore un criterio guida oggettivo e certo per districarsi nella variegata gamma di fattispecie astrattamente qualificabili come "manufatti precari" e perciò non richiedenti il permesso di costruire: non ha rilievo, al riguardo, la distinzione tra opere murarie e di altro genere né il mezzo tecnico con cui sia assicurata la stabilità del manufatto al suolo, né la presenza di fondazioni, in quanto la stabilità non va confusa con la irrevocabilità della struttura o con la perpetuità della funzione ad essa assegnata dal costruttore, ma si estrinseca nell'oggettiva destinazione dell'opera a soddisfare un bisogno non temporaneo.

E' di tutta evidenza che, una volta correttamente qualificato dal punto di vista giuridico, il fabbricato in parola dovrà essere realizzato previo rilascio di permesso di costruire ed in osservanza degli indici urbanistico- edilizi e delle prescrizioni fissati dagli strumenti urbanistici comunali.

* Dirigente SUAP Città di Corato

Giurisprudenza

[Stampa pagina](#)
[Torna indietro](#)

[Links](#) - [Forum](#) - [Aiuto](#) - [Segnala](#) - [Sitemap](#)
Credits: [Webliz.com](#)