

Mantenimento di opera originariamente temporanea: le conseguenze

Opere temporanee, anche impattanti, possono essere qualificate come attività edilizia libera, ma devono essere rimosse entro un preciso termine dalla loro realizzazione. Per mantenerle è necessario munirsi di idoneo titolo edilizio, altrimenti scatta l'abuso edilizio... Una recente sentenza

di **Mario Petrulli** - 26 aprile 2023

Come è noto, l'**art. 6, comma 1, lett. e-bis) del Testo Unico Edilizia**^[1] considera opere di **edilizia libera** “*le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a **centottanta giorni** comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale*”.

Al riguardo, giova rilevare che, come ricordato recentemente dal **TAR Emilia-Romagna, Bologna, sez. II, nella sent. 12 aprile 2023, n. 208**, per poter sostenere che un'opera è temporanea^[2] – al di là della necessità di **preventiva comunicazione all'Ente dell'installazione con specificazione dei motivi della contingenza** – la medesima deve comunque essere **rimossa entro il limite massimo di 180 giorni**^[3].

Come affermato in passato dalla giurisprudenza^[4]:

- la realizzazione di opere che comportano una **trasformazione urbanistica ed edilizia** del territorio è sempre subordinata al **rilascio di un apposito titolo abilitativo** e l'individuazione, tra le opere soggette ad attività edilizia libera, di quelle dirette a soddisfare esigenze temporanee, costituisce una **deroga** a tale principio con **norma di carattere eccezionale** come tale non suscettibile di interpretazioni estensive;
- la facoltà di realizzare opere volte a soddisfare esigenze temporanee in assenza di un titolo edilizio può essere ammessa solamente per un **uso realmente precario e temporaneo per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo**, con conseguente successiva e **sollecita eliminazione**;
- per tale ragione il legislatore ha circondato la possibilità di qualificare come attività libera tali opere, che possono avere anche un impatto significativo sul territorio, di particolari cautele volte ad assicurare l'effettiva ed obiettiva riscontrabilità di tali caratteri, prevedendo che debbano essere **sempre rimosse entro un preciso termine** (oggi, 180 giorni) dalla loro realizzazione, fermo restando che, **ove vi sia l'esigenza di mantenerle per un tempo maggiore**, gli interessati devono necessariamente **munirsi di un idoneo titolo edilizio**.

Ne consegue che la **mancata rimozione di queste opere** entro detta scadenza **determina un abuso edilizio** e comporta l'applicazione delle **sanzioni penali** previste dall'art. 44, comma 1, lettere b) o c) del Testo Unico Edilizia, con una totale equiparazione dell'illecito alla costruzione di edificio senza titolo edilizio, che si realizza, dunque, con il mantenimento delle opere stesse oltre il termine assentito.

Più nello specifico, salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative:

- la citata lett. b) dispone, “*l'arresto fino a due anni e l'ammenda da **5.164 a 51.645 euro** nei casi di esecuzione dei lavori in **totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione**”;*
- la lettera c) prevede “*l'arresto fino a due anni e l'ammenda da **15.493 a 51.645 euro** nel caso di **lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio**, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso*”.

Nel caso oggetto di valutazione dei giudici bolognesi una società titolare di una **concessione balneare**^[5] aveva installato e non rimosso al termine della stagione un campo da beach-volley e relativa recinzione, un recinto in legno per i gonfiabili, i pali per le bandiere, un pergolato addossato alle cabine con relativo tamponamento laterale costituito da pannelli in legno e i pannelli solari sulle sommità delle cabine;

conseguentemente, l'ufficio tecnico comunale aveva adottato l'**ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi**, ritenuta legittima dal TAR.

Leggi anche [Lottizzazione abusiva: elementi caratteristici e avvio del procedimento sanzionatorio](#)

[1] DPR n. 380/2001.

[2] Ad esempio, un'ipotesi di manufatto per esigenze temporanee non necessitante di titolo edilizio è stata individuata dal TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, nella sent. 26 febbraio 2019, n. 400, nella quale è stato affermato che *"Non serve il permesso di costruire per una stalla in legno, completamente smontabile, con tetto in lamiera, di dimensioni contenute, finalizzata a ricovero stagionale per alcuni cavalli, a servizio del limitrofo impianto zootecnico condotto dall'interessato"*; similmente, il TAR Puglia, Lecce, sez. III, nella sent. 8 febbraio 2021, n. 207, ha ritenuto non necessario un titolo edilizio nel caso di un chiosco su ruote, amovibile, utilizzato quale biglietteria per il noleggio di natanti da diporto per alcune ore durante la stagione estiva; ancora, il TAR Liguria, sez. II, nella sent. 1° dicembre 2020, n. 879, ha escluso le necessità del permesso di costruire per *"un capanno in legno (delle dimensioni di 4 x 5 x 2,5 mt.) appoggiato sul terreno e una seconda struttura in legno scoperta, adiacente alla prima (delle dimensioni di 4 x 4 mt.), utilizzati quali depositi di mobili in occasione di un intervento di ristrutturazione dell'immobile al quale afferiscono"*.

[3] Termine previsto dalla Legge n. 120/2020; in precedenza, il termine era di soli 90 giorni.

[4] Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 24 maggio 2017, n. 2438, che ha confermato la sent. n. 414/2016 del TAR Veneto, sez. II.

[5] In merito agli stabilimenti balneari, ricordiamo quanto affermato dal TAR Puglia, Lecce, sez. I, nella sent. 12 dicembre 2019 n. 1963: *"La natura precaria di un manufatto ai fini dell'esenzione dal permesso di costruire deve ricollegarsi alla intrinseca destinazione materiale di esso ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici, contingenti e limitati nel tempo, con conseguente e sollecita eliminazione. La precarietà non va confusa con la stagionalità, vale a dire con l'utilizzo annualmente ricorrente della struttura, poiché un utilizzo siffatto non esclude la destinazione del manufatto al soddisfacimento di esigenze non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo. In particolare, la giurisprudenza amministrativa ha da sempre escluso la natura precaria dello stabilimento balneare; e ciò, nella considerazione che lo stesso non comporti una alterazione del territorio soltanto temporanea, precaria e irrilevante: mancherebbe infatti il requisito della precarietà funzionale, cioè la possibilità di una pronta rimozione dopo un uso contingente e momentaneo. Trattasi, invero, di costruzioni destinate ad attività stagionali, che, seppure non infisse al suolo, ma solo aderenti ad esso in modo stabile, sono destinate ad una utilizzazione perdurante nel tempo, anche se intervallata da pause stagionali. Conseguentemente, è necessario il permesso di costruire a titolo oneroso, non essendo previste, fra le ipotesi di esenzione, le opere rimovibili stagionali; più precisamente, per il relativo calcolo, occorre fare riferimento al disposto dell'art. 19 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, secondo cui "Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale"*.

Articolo tratto da *EdilTecnico*