

Opere precarie e stabili: le differenze e quando si può procedere in edilizia libera

Non basta che il proprietario dichiari un uso temporaneo se oggettivamente l'opera è strutturata per un utilizzo permanente. Inoltre, la destinazione d'uso effettiva è il criterio determinante per la qualificazione giuridica dell'intervento: opere consistenti, che ampliano un manufatto con aumento di volumetria e superficie utile per l'attività commerciale, sono abusive se realizzate senza il necessario permesso di costruire.

di [Matteo Peppucci](#) – 25.06.2025

Qual è la differenza tra [opere precarie e stabili](#)? Quando un'opera stagionale può essere assentita in edilizia libera e quando, invece, per caratteristiche strutturali e funzionali, siamo di fronte ad un'opera che richiede il permesso di costruire per essere assentita?

Fornisce importanti risposte in merito il Tar Lazio nella sentenza 7499/2025, che di fatto offre un quadro dettagliato sui **criteri di distinzione tra opere edilizie stabili e precarie**, chiarendo quando sia necessario il titolo edilizio e quando invece le opere possano essere considerate di "edilizia libera".

Tettoia, pergolati e gazebo: le opere edilizie del contendere

Le ricorrenti (due società) comunicano di aver presentato, nel 2010, una DIA per la realizzazione di una tettoia di 190 mq, pergolati e gazebo per un'attività commerciale a Roma.

Dopo anni di inerzia amministrativa, nel 2016 la Polizia Locale accertava che le opere realizzate erano completamente difformi dal progetto autorizzato: **invece di semplici strutture aperte, erano stati costruiti locali chiusi e tamponati per una superficie di oltre 436 mq**, destinati ad attività commerciale permanente.

Roma Capitale, quindi, ordinava prima la sospensione dei lavori (2021) e successivamente la demolizione delle opere abusive, ritenendo che si trattasse di **nuove costruzioni realizzate senza permesso di costruire su area sottoposta a vincolo paesaggistico**.

Queste opere non sono precarie: la decisione del TAR

Il TAR ha **respinto il ricorso**, ritenendo legittimi i provvedimenti comunali, in quanto le opere realizzate **non erano precarie**, bensì costituivano **interventi di nuova costruzione** ai sensi dell'[art. 3, comma 1, lett. e.5\) e e.6\), DPR 380/2001](#).

Ma perché?

I criteri di distinzione: strutturale e funzionale

Il TAR ha chiarito che per determinare se un'opera sia precaria (e quindi esente da titolo edilizio) occorre applicare due criteri alternativi:

1. **Criterio strutturale:** è precario ciò che non è stabilmente infisso al suolo. Tuttavia, questo criterio da solo non è sufficiente, poiché anche opere non ancorate possono alterare stabilmente lo stato dei luoghi;
2. **Criterio funzionale:** è precario ciò che è [destinato a soddisfare un'esigenza temporanea](#). Questo è il criterio determinante secondo la giurisprudenza consolidata.

La valutazione della precarietà

Il TAR sottolinea che **la precarietà deve essere valutata non in base ai materiali utilizzati o alla tecnica costruttiva, ma avendo riguardo all'uso cui l'opera è destinata**.

Se le opere sono **dirette al soddisfacimento di esigenze stabili e permanenti**, deve escludersi la natura **precaria**, a prescindere dai materiali utilizzati.

Precarietà e stagionalità: occhio a non confonderle!

Elemento cruciale è che la precarietà non va confusa con la [stagionalità](#). Un utilizzo annualmente ricorrente della struttura non esclude la destinazione permanente del manufatto.

Come chiarisce il TAR: *"la precarietà dell'opera postula un uso specifico ma temporalmente limitato del bene"*, non ammettendo che l'opera sia finalizzata al soddisfacimento di esigenze permanenti nel tempo.

La destinazione oggettiva dell'opera

Un aspetto fondamentale evidenziato dalla sentenza è che la precarietà deve essere valutata alla luce della *"obiettiva ed intrinseca destinazione naturale"* dell'opera, non della *"temporaneità della destinazione soggettivamente data al manufatto dal costruttore"*.

In altre parole, **non è sufficiente che il proprietario dichiari un uso temporaneo se oggettivamente l'opera è strutturata per un utilizzo permanente**. La natura precaria non può essere desunta dalla semplice possibilità di smontaggio del manufatto se questo è utilizzato per soddisfare esigenze durature.

L'applicazione al caso concreto

Nel caso specifico, le opere contestate presentavano tutte le caratteristiche di costruzioni stabili:

- Coperture con pacchetto di copertura e tavolato per 350 mq;
- Chiusure laterali con tamponature, porte e teli in PVC;
- Locali pavimentati e climatizzati;
- Presenza di cucina, magazzino, servizi igienici;
- Destinazione ad attività commerciale permanente.

Il TAR ha ritenuto che **tali opere costituissero chiaramente "nuova costruzione"** ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, consistente in un ampliamento del manufatto con aumento di volumetria e superficie utile per l'attività commerciale, realizzato senza il necessario permesso di costruire.

Le conseguenze normative

La sentenza conferma che rientrano nella nozione giuridica di costruzione (per la quale occorre il titolo edilizio) *"tutti quei manufatti che, anche se non necessariamente infissi nel suolo o pur semplicemente aderenti a questo, alterino lo stato dei luoghi in modo stabile, non irrilevante e non meramente occasionale"*.

La distinzione è particolarmente importante perché:

- le opere precarie rientrano nell'edilizia libera ([art. 6 DPR 380/2001](#));
- le opere stabili richiedono permesso di costruire o SCIA alternativa;
- la realizzazione di opere stabili senza titolo costituisce abuso edilizio sanzionabile con demolizione.

Principi consolidati

Il TAR ha ribadito alcuni principi giurisprudenziali consolidati:

- non basta che un manufatto sia smontabile per essere considerato precario;
- l'uso commerciale continuativo esclude la precarietà;
- la valutazione deve essere oggettiva, non soggettiva;
- anche opere non ancorate al suolo possono richiedere titolo edilizio se alterano stabilmente il territorio.

La sentenza rappresenta quindi un utile punto di riferimento per distinguere tra interventi di edilizia libera e opere soggette a titolo abilitativo, evidenziando come **la destinazione d'uso effettiva sia il criterio determinante per la qualificazione giuridica dell'intervento**.

Leggi anche

[Opere precarie e vincoli paesaggistici: chiarimenti](#)

[Stabilimenti balneari e opere temporanee: stagionalità non equivale ad "amovibilità"](#)