Camper usato come abitazione, quando smette di essere un veicolo e serve il titolo edilizio

Il sindaco può ordinare di cessare l'uso improprio di un camper in giardino senza dire che cosa è vietato? Il TAR Lazio, con la sentenza n. 17312/2026, distingue la circolazione e la sosta temporanea dallo stazionamento stabile per abitarci, che trasforma il territorio e richiede il titolo edilizio.

di Redazione tecnica – 10.11.2026

Si può tenere un camper fermo nel giardino di casa e viverci dentro senza chiedere alcun permesso al Comune? E se arriva un'ordinanza del sindaco sull'uso improprio del camper, che cosa è vietato? E quando la sosta del camper si trasforma in un abuso edilizio?

Molti pensano che un **camper usato come abitazione**, finché ha targa e ruote, resti un veicolo come un altro, e che tenerlo fermo nel proprio giardino sia una faccenda privata che con l'edilizia non ha nulla a che fare. È un'idea diffusa, che si regge sul Codice della strada e che però deve fare i conti con il Testo Unico Edilizia, perché il camper abitato sta proprio sul confine tra le due discipline. Con quel confine si misura il TAR Lazio nella sentenza n. 17312 del 2 novembre 2026, chiamato a giudicare un'ordinanza del sindaco che, tra le misure imposte per risanare un fondo degradato, chiedeva anche di interrompere l'«uso improprio» del mezzo.

Detta così sembra una prescrizione di dettaglio, ma dietro quelle due parole c'è tutto il problema, perché un ordine tanto sintetico funziona soltanto se chi lo riceve sa dove finisce l'uso corretto di un veicolo e dove comincia quello che l'edilizia non tollera più. E c'è un nodo ulteriore, che riguarda chiunque abbia ricevuto un'ordinanza d'urgenza, cioè fin dove può spingersi il sindaco quando, per i rifiuti abbandonati, la legge gli mette già in mano uno strumento apposito.

Camper nel giardino e rischio igienico-sanitario: la vicenda

Tutto comincia con due sopralluoghi svolti nel giugno 2025 dall'azienda sanitaria e dai Vigili del Fuoco su un fondo con un'abitazione e un fabbricato, al termine dei quali i due organi hanno segnalato una situazione di trascuratezza e di potenziale rischio igienico-sanitario, con pericoli per la salute e l'incolumità pubblica. Sul fondo, come ricostruisce la sentenza, c'erano rifiuti sparsi, manufatti precari trascurati e pericolosi, bombole di gas e legna accatastata, vegetazione incolta, scarichi di acque reflue non convogliati nella fognatura pubblica e un camper in sosta, presumibilmente usato per abitarci.

Sulla base di quelle note, nel luglio 2025 il sindaco ha adottato un'ordinanza contingibile e urgente per la sicurezza ambientale e il ripristino delle condizioni igienico-sanitarie, fondata insieme sul potere d'urgenza e sulle regole contro l'abbandono dei rifiuti. L'ordinanza ingiungeva al detentore e al comproprietario del fondo di ripristinare entro 30 giorni il decoro dell'area, con una serie di prescrizioni tra cui quella di «interrompere l'utilizzo improprio» del camper collocato nel giardino.

I due destinatari hanno impugnato l'ordinanza lamentando la mancata comunicazione di avvio del procedimento e l'assenza di contraddittorio, il mancato accertamento del dolo o della colpa, il difetto di istruttoria e di motivazione, l'assenza dei presupposti di contingibilità e urgenza e la sproporzione delle misure. Sul camper sostenevano che la prescrizione fosse indeterminata, perché non spiegava quale fosse l'uso corretto del veicolo né quali condotte fossero vietate, anche alla luce delle regole del Codice della strada sulla sosta degli autocaravan. Aggiungevano che l'ordinanza non conteneva alcuna valutazione su durata e continuità dell'utilizzo, modalità di installazione, allacciamenti e strutture accessorie, cioè sugli elementi che distinguono una sosta temporanea da un'installazione permanente. Il Comune ha resistito, eccependo anche l'inammissibilità del ricorso.

Ordinanza contingibile e urgente e sosta del camper: il quadro normativo

Il perimetro normativo della vicenda è segnato dall'art. 50, comma 5, del D.Lgs. n. 267/2000 (Testo Unico Enti Locali), che consente al sindaco di adottare ordinanze contingibili e urgenti in caso di emergenze sanitarie o di igiene pubblica a carattere esclusivamente locale, e anche quando vi sia urgente necessità di interventi per superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio e dell'ambiente o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana.

Accanto a questo potere generale c'è lo strumento tipico dell'art. 192 del D.Lgs. n. 152/2006 (Codice dell'ambiente), che vieta l'abbandono e il deposito incontrollati di rifiuti sul suolo e nel suolo e obbliga chi viola il divieto alla rimozione e al ripristino dei luoghi, in solido con il proprietario e con i titolari di diritti reali o personali di godimento sull'area ai quali la violazione sia imputabile per dolo o colpa, sulla base di accertamenti svolti in contraddittorio.

Sul versante del veicolo, l'art. 54, comma 1, lett. m), del D.Lgs. n. 285/1992 (Codice della strada) definisce gli autocaravan come veicoli con speciale carrozzeria, attrezzati permanentemente per il trasporto e l'alloggio di sette persone al massimo compreso il conducente, mentre l'art. 185 stabilisce che la loro sosta sulla sede stradale, dove consentita, non costituisce campeggio o attendamento se il mezzo poggia sul suolo soltanto con le ruote, non emette deflussi propri, salvo quelli del motore, e non eccede il proprio ingombro.

Camper usato come casa: quando serve il titolo edilizio secondo il TAR Lazio

Il ragionamento dei giudici parte da una regola, secondo cui l'uso dello strumento tipico dell'ordinanza sui rifiuti priverebbe del requisito di contingibilità l'ordinanza extra ordinem del sindaco. Qui però il pericolo non dipende soltanto dai rifiuti, che non possono essere considerati isolatamente rispetto al complesso delle condizioni del fondo, camper compreso.

Su questo sfondo il TAR ricorda che il potere di ordinanza contingibile e urgente consente di derogare alle regole ordinarie per fronteggiare pericoli che richiedono interventi tempestivi e non sono gestibili con i poteri ordinari, come affermato dal Consiglio di Stato (sentenza n. 2945/2025), e che la contingibilità non viene meno se gli strumenti tipici si rivelano da soli insufficienti, purché il pericolo sia attuale, renda indifferibile l'intervento e sia sorretto da istruttoria adeguata e motivazione congrua, secondo Palazzo Spada (sentenza n. 1942/2023).

Nel caso esaminato questi presupposti sussistono, perché l'ordinanza poggia sugli accertamenti dei due organi tecnici, che hanno rilevato un pericolo attuale e prescritto misure precise e dettagliate. Le censure su presupposti, istruttoria e indeterminatezza delle misure sono quindi infondate. Alle censure sul contraddittorio, sulla colpa e sulla proporzionalità la sentenza non dedica invece un esame distinto, e respinge il ricorso nel suo insieme.

Quanto al camper, il TAR osserva che, qualunque sia la nozione di utilizzo proposta dai ricorrenti, il mezzo, pur attrezzato per l'alloggio, resta pur sempre un autoveicolo destinato al trasporto di persone. I giudici richiamano poi un orientamento costante, espresso dal Consiglio di Stato (sentenza n. 2597/2025), per il quale l'installazione di roulotte, camper e case mobili nelle strutture ricettive all'aperto è consentita solo per esigenze meramente temporanee, mentre l'installazione stabile di mezzi teoricamente mobili di pernottamento determina una trasformazione irreversibile o permanente del territorio, con la conseguenza che quei manufatti, equiparabili alle nuove costruzioni, richiedono il permesso di costruire.

Ne deriva, per il TAR, che è improprio ogni uso del camper che non contempli la circolazione sulla pubblica strada e la sosta temporanea, e che quell'uso richiede il titolo abilitativo appropriato quando trasmodi nello stazionamento per soddisfare stabilmente esigenze abitative, per cui l'ordine di cessarlo non soffre di alcuna indeterminatezza.

Camper fermo sul terreno: cosa deve verificare il tecnico

Guardata con gli occhi del progettista, la pronuncia usa la natura di veicolo per delimitare l'uso proprio del camper e la funzione abitativa stabile per segnare il punto in cui entra in gioco l'edilizia. Anche se la sentenza non lo richiama, sul piano sistematico il criterio coincide con l'art. 3, comma 1, lett. e.5), del d.P.R. n. 380/2001, che qualifica come nuova costruzione, soggetta quindi a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, l'installazione di camper, roulotte e case mobili utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro o depositi, salvo che servano esigenze meramente temporanee. Resta fuori l'ipotesi delle strutture ricettive all'aperto autorizzate, che LavoriPubblici.it ha già ricondotto all'edilizia libera per roulotte, camper e case mobili e che non riguarda il giardino di un'abitazione privata.

La qualificazione del mezzo come nuova costruzione, peraltro, non è stata in realtà decisa nel caso esaminato, perché la pronuncia si è arrestata prima, sul terreno della determinatezza dell'ordine, tanto che il TAR non va oltre la presunzione di un uso abitativo, parla soltanto di «titolo abilitativo appropriato» e non esamina uno per uno gli indici invocati dai ricorrenti. Sono però proprio quegli indici che il tecnico chiamato a valutare un mezzo fermo da tempo su un fondo deve raccogliere e documentare, perché la durata della presenza, un allaccio stabile alle utenze, un mezzo sollevato su blocchi o una pedana costruita attorno

raccontano un uso abitativo più di quanto la targa racconti un veicolo. E poiché la temporaneità è un'eccezione, spetta a chi la invoca darne almeno un principio di prova, come LavoriPubblici.it ha già evidenziato commentando la giurisprudenza sulla temporaneità delle case mobili.

Uso improprio del camper e ordinanza del sindaco: le conclusioni

In conclusione, il TAR Lazio ha respinto il ricorso, prescindendo dalle eccezioni di rito sollevate dal Comune in ragione dell'infondatezza dei motivi, e l'ordinanza sindacale resta così ferma in tutte le sue prescrizioni, compresa quella sul camper.

Per chi tiene un camper fermo sul proprio terreno, la pronuncia sposta il confronto dal piano delle parole a quello dei fatti. Un ordine di cessarne l'uso improprio difficilmente potrà essere contestato per genericità, e chi lo riceve farà meglio a documentare che la presenza del mezzo è davvero temporanea, piuttosto che affidarsi alla sua natura di veicolo. Per le amministrazioni la decisione indica un metodo, perché l'ordinanza ha retto in quanto fondata su accertamenti tecnici puntuali e su misure indicate una per una.

La sentenza si colloca nel solco della giurisprudenza richiamata dal TAR, che davanti a mezzi nati per muoversi guarda a ciò che accade quando smettono di farlo. Finché viaggia o sosta temporaneamente il camper resta un veicolo, ma quando si ferma per diventare la casa di qualcuno l'edilizia lo tratta come tale, e come a ogni casa gli chiede un titolo.

Camper usato come abitazione: le domande più frequenti

Serve il permesso di costruire per vivere stabilmente in un camper sul proprio terreno?

In linea generale sì, perché l'art. 3, comma 1, lett. e.5), del d.P.R. n. 380/2001 qualifica come nuova costruzione il camper utilizzato come abitazione che non serva esigenze meramente temporanee, e l'art. 10 sottopone la nuova costruzione a permesso di costruire; il TAR Lazio (sentenza n. 17312/2026), richiamando il Consiglio di Stato, afferma che lo stazionamento stabile per esigenze abitative richiede il titolo abilitativo. Il permesso, inoltre, si può ottenere soltanto se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica della zona

Il sindaco può ordinare di cessare l'uso improprio di un camper parcheggiato in giardino?

Nel caso deciso dal TAR Lazio (sentenza n. 17312/2026) sì, perché il camper rientrava in una situazione di pericolo per l'igiene e la salute pubblica accertata dall'azienda sanitaria e dai Vigili del Fuoco, e l'ordine di cessarne l'uso improprio, inserito in un'ordinanza contingibile e urgente, non è indeterminato, dato che improprio è ogni uso che non contempli la circolazione su strada e la sosta temporanea

Quando un camper fermo su un terreno non è una nuova costruzione?

Quando non è utilizzato come abitazione, ambiente di lavoro o deposito, oppure quando serve esigenze meramente temporanee, la cui prova secondo la giurisprudenza grava su chi le invoca. L'art. 3, comma 1, lett. e.5), del d.P.R. n. 380/2001 esclude inoltre le unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto autorizzate, purché prive di collegamenti permanenti al terreno e conformi alle caratteristiche previste dalle normative regionali di settore.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*