



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

27 MAR. 2007

Prot. 25672

SCARICATO

Alla Riserva Naturale Regionale Monterano
Piazza Tubingen, 1
c.a.p 00060 - CANALE MONTERANO (RM)

Oggetto: costruzioni "in precario" all'interno di aree protette

La Riserva Naturale Regionale Monterano ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto indicato in oggetto.

La richiedente fa presente che l'art. 7 della legge regionale istitutiva della riserva naturale (l.r. 2 dicembre 1988, n. 79), consente per l'Area II la realizzazione di "manufatti tecnici in precario relativi ad attività agricole, silvo-culturali, zootecnici e turistici-sportivi, inerenti la organizzazione e la gestione della riserva".

Ciò premesso, evidenzia che operatori del settore agricolo hanno manifestato la necessità di realizzare strutture leggere (ad esempio per il rimessaggio del fieno) caratterizzate da pali in ferro o in legno, o da tettoie, con assenza di pareti e fondazioni "stabili". Pertanto, chiede un parere in merito al significato del termine "opere precarie" ed al regime autorizzatorio, con riferimento particolare a strutture prefabbricate tipo *gazebo*.

In merito, questa direzione regionale ha già avuto modo di trattare l'argomento in un parere reso al Comune di Campoli Appennino (prot. 163437 del 4 ottobre 2005).

La nozione di manufatto "precario, stagionale o provvisorio", secondo l'indirizzo consolidatosi in giurisprudenza, richiede la valutazione delle caratteristiche dell'opera in base ad un duplice criterio:

- a) criterio strutturale: deve trattarsi di un manufatto facilmente amovibile e non infisso stabilmente al suolo;
- b) criterio funzionale (di tipo oggettivo): l'opera, valutata alla luce della sua destinazione naturale, deve risultare **oggettivamente** destinata ad un uso realmente straordinario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitati.

Secondo la giurisprudenza "oggettivo utilizzo" significa che: "Si deve prescindere dalla temporaneità della destinazione subiettivamente data all'opera dal costruttore e valutare l'opera medesima alla luce della sua obiettiva ed intrinseca destinazione naturale" (Cass. Civ., Sez. II, 1° giugno 1988, n. 1798). In tal senso va letta anche la norma dell'art. 3,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

comma 1, lett. e.5), D.P.R. 380/01, che considera interventi di nuova costruzione ogni genere di manufatti "che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee".

In sostanza non è sufficiente la semplice disponibilità del titolare dell'opera a rimuovere la stessa entro una data certa.

In conclusione, la facilità della futura demolizione dell'opera e la natura dei materiali impiegati nella realizzazione (costruzione in pali di ferro e/o legno) costituiscono indici significativi della precarietà del manufatto, ma **di per sé non sufficienti** qualora non siano accompagnati dall'**oggettivo utilizzo temporaneo** dello stesso.

Per quanto sopra, si ritiene che opere non infisse stabilmente al suolo destinate ad **esigenze di carattere stagionale strettamente legate al ciclo annuale dell'agricoltura possano rientrare nella nozione di opere precarie**; con la necessaria conseguenza che **le opere stesse devono essere effettivamente rimosse al termine del limitato periodo di utilizzo**.

Per contro, non hanno natura di opere precarie quelle destinate ad essere utilizzate per l'intero periodo della conduzione agricola del fondo, così come ipotizzato dalla Riserva Monterano. Infatti tale utilizzo è riferito alla attività agricola ordinaria che ha durata indeterminata, mentre l'opera precaria si caratterizza per l'uso realmente straordinario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitati.

Infine, la Riserva Naturale Monterano chiede se le strutture prefabbricate tipo *gazebo* devono essere autorizzate con permesso di costruire.

In merito si ritiene che la questione vada considerata in modo diverso, in quanto il legislatore collega il titolo abilitativo alle tipologie di opere, e non alle caratteristiche costruttive in sé. Infatti, relativamente al regime autorizzatorio, il D.P.R. 380/01 non contiene una norma specifica per le opere di carattere precario.

Tali opere non rientrano né nell'ambito dell'attività edilizia libera (art. 6) né fra gli interventi subordinati al permesso di costruire (art. 10). Pertanto, ad esse risulta applicabile l'art. 22, il quale peraltro limita l'uso della D.I.A. nel solo caso di Comuni dotati di strumento urbanistico. Infatti, secondo l'art. 22 del D.P.R. 380/01, "Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e all'art. 6, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente". L'art. 10, comma 1, nell'elencare gli interventi subordinati a permesso di costruire cita anche gli "interventi di nuova

GDP



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

costruzione" (lett. a). E la nozione di "interventi di nuova costruzione" comprende anche 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" (art. 3, comma 1, lett. e5), D.P.R. 380/01).

Al riguardo si fa presente che per la giurisprudenza anche una roulotte ancorata permanentemente al suolo e dotata di collegamento alla rete idrica ed elettrica necessita del titolo concessorio, (cfr. TAR Abruzzo L'Aquila, 29 luglio 2004, n. 583 e TAR Campania Napoli, Sez. VI, 5 maggio 2003, n. 4435)).

In definitiva, necessitano di permesso di costruire tutti i manufatti che alterino lo stato dei luoghi e che siano destinati a soddisfare esigenze costanti nel tempo, a prescindere dai materiali e dalle tecniche costruttive utilizzate, e anche se privi di volumi interni (cfr. TRGA Trento 6 giugno 2002, n. 278; TAR Catania, sez. I, 4 marzo 2003, n. 414; TAR Bolzano gennaio 2005, n. 30; ecc.).

Al contrario, le strutture aventi natura di *opere precarie* possono essere assentite con D.I.A. nel caso in cui il Comune sia dotato di strumento urbanistico.

In mancanza, anche per le opere precarie trova attuazione la disposizione generale di cui all'art. 9 del D.P.R. 380/01. Infatti, nessuna deroga è prevista per le opere a carattere precario, e, pertanto, si ritiene che la previsione dell'art. 9 del testo unico dell'edilizia si applichi a tutti gli interventi edilizi nel territorio di Comuni sprovvisti di strumento urbanistico, indipendentemente dalla loro durata.

Infine, il carattere della precarietà non costituisce eccezione al regime vincolistico. Infatti, anche per le opere realizzabili con DIA, l'art. 22, comma 6, del D.P.R. 380/01, dispone che "*La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1,2 e che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative*".

Il dirigente

(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore

(arch. Paolo Ravaldini)

GDP

GDP