

Prot. 245839

29 MAG. 2014

Al Comune di Mazzano Romano  
Responsabile Ufficio Tecnico  
Arch. Stefano Gasperini  
Piazza Giovanni XXIII, 8  
00060 Mazzano Romano (RM)

**Oggetto: Parere in merito al regime autorizzatorio delle opere precarie.**

Il Comune di Mazzano Romano ha chiesto un parere a questa Direzione in merito al regime autorizzatorio delle opere precarie e, in particolare, se gli interventi a carattere precario in aree sottoposte a tutela paesaggistica siano subordinati al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, richiamando al riguardo diverse sentenze più o meno recenti.

In merito si rappresenta quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta.

In merito agli aspetti autorizzatori relativi alle opere precarie questa Direzione ha già avuto modo di esprimersi più volte (si veda, *ex plurimis*, il parere prot. n. 177256 del 28 settembre 2009, consultabile all'indirizzo web [http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urbanistica/tbl\\_pareri/Fiuggi.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urbanistica/tbl_pareri/Fiuggi.pdf)). Per quanto attiene al carattere della precarietà, in questa sede ci si limita a ricordare che la giurisprudenza ha chiarito come esso non discenda dai materiali utilizzati o dal sistema di ancoraggio al suolo, bensì dall'oggettiva destinazione del manufatto a soddisfare un'esigenza provvisoria, temporanea o contingente, escludendosi la precarietà tutte le volte in cui si tratti di strutture destinate a dare un'utilità prolungata nel tempo (Cfr. C.d.S., V Sez., n. 3321/2000; C.d.S., IV Sez., n. 3029/2009). Tale posizione è confermata dal legislatore nazionale negli ultimi interventi di modifica introdotti con D.l. 25 marzo 2010, n. 40 (convertito, con modificazioni, dalla legge 22 maggio 2010, n. 73), all'art. 6, comma 2, lett. b), del D.p.r. n. 380 del 2001, che prevede che possano essere realizzate senza titolo abilitativo, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, "le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni". La rilevanza della destinazione

oggettiva del manufatto ai fini della disciplina del titolo abilitativo edilizio appare confermata dalle ultime modifiche al D.p.r. n. 380 del 2001, introdotte dall'art. 41, comma 4, del D.l. 21 giugno 2013, n. 69 (convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98); l'art. 3, comma 1, lett. e), nella nuova formulazione, riconduce tra gli interventi di nuova costruzione l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, (quali roulotte, campers, case mobili), che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, in quanto utilizzati, ad esempio come abitazioni, ambienti di lavoro, o come depositi, ancorché siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto (lett. e5).

Ciò premesso, si ribadisce la necessità di tenere distinto l'aspetto autorizzatorio edilizio da quello paesaggistico; l'autorizzazione paesaggistica costituisce, infatti, atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Pertanto, **anche per le tipologie di interventi annoverabili nell'attività di edilizia libera ai sensi della normativa richiamata, resta fermo l'obbligo di munirsi di autorizzazione paesaggistica ove l'intervento, che comporti modificazione dello stato dei luoghi, ricada in area vincolata, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42 del 2004.** Le uniche ipotesi in cui non è richiesta la preventiva autorizzazione paesaggistica sono quelle disciplinate dall'art. 149 del D.lgs. n. 42 del 2004, ossia:

*a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;*

*b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;*

*c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia».*

Non vi è, pertanto, perfetta coincidenza tra gli interventi esentati dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi del richiamato art. 149 D.lgs. n. 42 del 2004 e quelli rientranti nell'edilizia libera ai sensi dall'art. 6 del D.p.r. n. 380 del 2001. Di conseguenza, come già più volte affermato, il carattere della precarietà non costituisce eccezione al regime vincolistico (si vedano i pareri prot. n. 25672 del 27 marzo 2007, consultabile all'indirizzo web [http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urbanistica/tbl\\_pareri/Monterano\\_costruzioni\\_precarie\\_area\\_p\\_rot.1185801848.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urbanistica/tbl_pareri/Monterano_costruzioni_precarie_area_p_rot.1185801848.pdf), e prot. n. 177256 del 28 settembre 2009, consultabile all'indirizzo web [http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urbanistica/tbl\\_pareri/Fiuggi.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urbanistica/tbl_pareri/Fiuggi.pdf)).

D'altro canto il carattere temporaneo delle strutture può, in taluni casi, comportare l'applicazione del procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, disciplinato dal D.p.r. 9 luglio 2010 n. 139, ai sensi dell'art. 146, comma 9, D.lgs. 42 del 2004. Gli interventi cui è applicabile tale procedimento sono elencati nell'Allegato A al citato decreto; nell'elencazione degli interventi sottoposti a procedura semplificata sono inclusi, in particolare, l'“*occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, per un periodo superiore a 120 giorni*” (punto 38) e “*le strutture stagionali non permanenti collegate ad attività turistiche, sportive o del tempo libero, da considerare come attrezzature amovibili*” (punto 39).

Per tali interventi resta fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ma con le semplificazioni procedurali previste dal citato D.p.r. n. 139 del 2010.

Sotto quest'ultimo profilo si segnala che, in considerazione delle problematiche emerse dall'applicazione del D.p.r. n. 139 del 2010, ed in particolare dal citato punto 38 dell'Allegato A, questa Amministrazione ha recentemente, con nota prot. n. 6976 dell'8 gennaio 2014, rivolto uno specifico quesito all'Ufficio legislativo del Ministero delle attività e dei beni culturali e del turismo; il quesito è consultabile, unitamente alla risposta pervenuta, all'indirizzo web [http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urbanistica/tbl\\_pareri/d\\_P\\_R\\_139\\_10\\_ALL\\_1\\_punto\\_38\\_pare\\_re\\_e\\_risposa\\_del\\_Ministero.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urbanistica/tbl_pareri/d_P_R_139_10_ALL_1_punto_38_pare_re_e_risposa_del_Ministero.pdf)

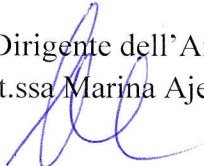
Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il responsabile del procedimento

(avv. Daniela Carrarelli)



Il Dirigente dell'Area  
(dott.ssa Marina Ajello)



Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)

