

EDILIZIA ED URBANISTICA**Costruzioni precarie e costruzioni stagionali**

CONSIGLIO DI STATO SEZ. VI - sentenza 3 giugno 2014, n. 2842 - Pres. ff. De Felice, Est. Contessa - Società 'Lo Smeraldo' di Ciotoli Giovanni & C. S.a.s. (Avv. Zaza D'Aulisio) c. Comune di Formia (n.c.), Ministero per i beni e le attività culturali ed altro (Avv.ra stato) e Peter Pan Disco Bar di Nucci Francesco & C. S.n.c. (Avv. Panzera) - (riforma T.A.R. Lazio - Latina, Sez. I, sent. n. 408/2013) - (sulla nozione di costruzione precaria per la quale non occorre il rilascio di permesso di costruire, sulla rilevanza o meno a tal fine del fatto che si tratta di manufatto che viene utilizzato stagionalmente e che viene smontato dopo la stagione estiva e sui presupposti per la approvazione di una variante ex art. 5 del d.P.R. n. 447 del 1998 per impianti produttivi; fattispecie relativa ad ampliamento di un chiosco-bar stagionale presente in una pineta).

1-3. Edilizia ed urbanistica - Attività edilizia - Costruzione precarie - Nozione - Individuazione - Carattere precario dei materiali utilizzati - Irrilevanza - Funzione del manufatto e sua attitudine a soddisfare esigenze perduranti nel tempo - Rilevanza - Carattere stagionale della costruzione - Irrilevanza.

4. Edilizia ed urbanistica - Attività edilizia - Ampliamento di un chiosco-bar avente carattere stagionale - Ma destinato ad esigenze perduranti nel tempo - Permesso di costruire - Necessità - Sussiste.

5. Edilizia ed urbanistica - Strumenti urbanistici generali - Varianti - Ex art. 5 del d.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 - Per insediamenti produttivi - Presupposti per l'adozione - Individuazione.

1. Nel campo edilizio, i manufatti non precari, ma funzionali a soddisfare esigenze permanenti, vanno considerati come idonei ad alterare lo stato dei luoghi, con un sicuro incremento del carico urbanistico, a nulla rilevando la precarietà strutturale del manufatto, la rimovibilità della struttura e l'assenza di opere murarie, posto che il manufatto non precario (es.: gazebo o chiosco) non è deputato ad un suo uso per fini contingenti, ma è destinato ad un utilizzo destinato ad essere reiterato nel tempo.

2. La "precarietà" dell'opera, che esonera dall'obbligo del possesso del permesso di costruire, postula un uso specifico e temporalmente limitato del bene e non la sua stagionalità, la quale non esclude la destinazione del manufatto al soddisfacimento di esigenze non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo (1).

3. Non possono essere considerati manufatti destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee quelli destinati a un'utilizzazione perdurante nel tempo, di talché l'alterazione del territorio non può essere considerata temporanea, precaria o irrilevante (2).

4. E' illegittima la deliberazione del Consiglio comunale con la quale gli uffici sono stati autorizzati ad assentire un ampliamento di un chiosco-bar già esistente (per un'estensione di circa 12 mq.), presente in una pineta, trasformandolo in una grande struttura di circa 120 mq., atteso che tale intervento, per le sue caratteristiche tipologiche e funzionali, nonché in considerazione del regime temporale della relativa utilizzazione è riconducibile alle previsioni di cui alla lettera e.5) del comma 1 dell'articolo 3 d.P.R. n. 380 del 2001 (a tenore del quale sono comunque da considerarsi nuove costruzioni le installazioni di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano usati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, "e che non siano diretti a soddisfare

esigenze meramente temporanee"). In tal caso, quindi, l'intervento in questione deve essere qualificato come 'nuova costruzione', ai sensi del d.P.R. 380 del 2001, a nulla rilevando che il chiosco-bar venga smontato nel corso dell'anno per alcuni mesi (3).

5. Condizioni imprescindibili per l'adozione di una variante per l'insediamento di impianti produttivi e per il conseguente l'avvio del procedimento attraverso la convocazione della conferenza di cui all'art. 5 del d.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447, sono, da un lato, la conformità del progetto alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e della sicurezza del lavoro e, dall'altro l'impossibilità di reperire nello strumento esistente ulteriori e diverse aree idonee all'iniziativa produttiva (4).

(1) Cfr. Cons. Stato, IV, 22 dicembre 2007, n. 6615.

(2) Cfr. Cons. Stato, VI, 12 febbraio 2011, n. 986; id., V, 12 dicembre 2009, n. 7789; id., V, 24 febbraio 2003, n. 986, in LexItalia.it, pag. http://www.lexitalia.it/private/cds/cds5_2003-02-24.htm id., V, 24 febbraio 1996, n. 226.

(3) Ha aggiunto la sentenza in rassegna che doveva escludersi nella specie che la sola stagionalità dell'installazione del voluminoso manufatto per cui è causa (destinato ad occupare, nella tesi della società appellata, 56,13 mq.) conferisse al manufatto nel suo complesso il carattere di 'temporaneità', atteso:

- il carattere ontologicamente 'non temporaneo' di una struttura destinata all'esercizio di un'attività commerciale e di somministrazione (v. in tal senso Cons. Stato, IV, 23 luglio 2009, n. 4673);

- la permanente idoneità ad alterare lo stato dei luoghi che il complessivo manufatto (di notevoli dimensioni) era idoneo a determinare, anche a prescindere dalla rimozione per alcuni mesi dell'anno.

(4) Cfr. Cons. Stato, sez. IV, 3 marzo 2006, n. 1038, in LexItalia.it, pag. http://www.lexitalia.it/p/61/cds5_2006-03-03-4.htm

Dispone l'articolo 5 del d.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 che, "qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento rigetta l'istanza. Tuttavia, allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (...), per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale").

Estremi di pubblicazione: http://www.lexitalia.it/p/14/cds_2014-06-03-1.htm

Legislazione: [DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. \(Testo A\)" \(in G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001 - Supplemento Ordinario n. 239\)](#)

[\(TESTO AGGIORNATO AL D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla L. 9 agosto 2013, n. 98\)](#)



*** Inizio pagina**