

Breve nota alla sentenza n. 4124 del 4 settembre 2015

**DAL CONSIGLIO DI STATO, ALCUNI IMPORTANTI CHIARIMENTI
IN MERITO AGLI INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

A cura dell'Avv. Valentina Stefutti

Nella sentenza in rassegna (Consiglio di Stato - sent. n. 4124 del 4 settembre 2015), sulla falsariga di recenti pronunciamenti giurisprudenziali, il Consiglio di Stato ha fornito importanti chiarimenti in merito agli interventi che, a tutt'oggi, devono intendersi obbligatoriamente sottoposti a permesso di costruire.

La questione, nel caso, di specie, assumeva rilevanza, stante che, secondo la tesi del ricorrente, ritenuta non meritevole di accoglimento, gli interventi edilizi posti in essere avevano natura precaria, con la doppia conseguenza che si sarebbe trattato di interventi sottoposti a denuncia di inizio attività, non suscettibili di essere colpiti da ordinanza di demolizione.

Nella sentenza che si annota, il Consiglio di Stato ha nuovamente chiarito come "L'art. 10 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) dispone che: *«Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: a) gli interventi di nuova costruzione; b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso»*.

La giurisprudenza del Consiglio di Stato aveva peraltro già avuto modo di affermare, in tempi recenti, per definire l'ambito applicativo della norma riportata, che: 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 non è deputato ad un suo uso per fini contingenti, ma è destinato ad un utilizzo destinato ad essere reiterato nel tempo in quanto stagionale» (Cons. Stato, sez. IV, 3 giugno 2014, n. 2842); ii) «non vi è dubbio sulla assenza della natura pertinenziale – ai fini edilizi – quando sia realizzato un nuovo volume, su un'area diversa ed ulteriore rispetto a quella già occupata dal precedente edificio essendo ravvisabile la natura pertinenziale solo quando si tratti: a) di opere che non comportino un nuovo volume, come una tettoia o un porticato aperto da tre lati; b) di opere che comportino un nuovo e modesto volume 'tecnico', confermandosi con ciò, in definitiva, che devono essere tali da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio o incidere sul carico urbanistico, caratteristiche queste la cui sussistenza deve essere peraltro dimostrata dall'interessato» (Cons. Stato, sez. VI, 29 gennaio 2015, n. 406).

Peraltro, giova richiamare, sul punto, a definitiva conferma che il criterio da adottare non è quello strutturale bensì quello funzionale, la consolidatissima giurisprudenza della Corte di Cassazione, che da almeno due decenni non ha mai mancato di chiarire che *“La natura precaria dell'opera edilizia non deriva dalla tipologia dei materiali impiegati per la sua realizzazione, tanto meno dalla sua facile amovibilità; quel che conta è la oggettiva temporaneità e contingenza delle esigenze che l'opera è destinata a soddisfare. Chiaro è, in tal senso, il dettato normativo che, nel definire gli interventi di nuova costruzione, per i quali è necessario il permesso di costruire o altro titolo equipollente (artt. 10, comma 1°, lett. a, e 22, comma 3°, lett. b, DPR 6 giugno 2001 n. 380), individua - tra gli altri - i manufatti leggeri e le strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili e "che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee" (art. 3, comma 1°, lett. e.5, DPR 380/2001 cit.)”*.

Ed ancora: *“In tema di opere precarie, bisogna verificare l'oggettiva destinazione dell'opera a soddisfare bisogni non provvisori, la sua conseguente attitudine ad una utilizzazione non temporanea, né contingente, è criterio da sempre utilizzato dalla giurisprudenza per distinguere l'opera assoggettabile a regime concessorio (oggi permesso di costruire) da quella realizzabile liberamente, a prescindere dall'incorporamento al suolo o dai materiali utilizzati”* (Cass. Sez. 3, cfr. ex multis Sentenza n. 22054 del 25/02/2009).

Nella fattispecie in esame il terreno su cui sono state realizzati gli interventi ha natura agricola. Di tal che, la circostanza che l'appellante avesse impiegato parte dell'area per il parcheggio degli automezzi ed esaminata della natura di altre opere, dovevano indurre a ritenere, che di fatto si sia realizzato il cambio di destinazione ritenuto abusivo.

Come si vede, ancora una volta, è stato ribadito il principio secondo cui, in tema di reati urbanistici, la natura precaria di una costruzione non dipende dalle caratteristiche costruttive dell'opera, né tantomeno dalla natura dei materiali adottati e quindi dalla facilità della rimozione, quanto piuttosto dalle esigenze che il manufatto è destinato concretamente a soddisfare, e quindi, in sostanza, dalla stabilità dell'insediamento indicativa dell'impegno effettivo e durevole del territorio.

Proprio per questo motivo, al fine di determinarne la natura precaria o meno, l'opera deve essere considerata unitariamente e non nelle sue singole componenti, affinché ne emergano la eventuale stabilità e il carattere tendenzialmente permanente della funzione. Ne consegue che anche quando si tratti di una struttura oggettivamente leggera, la costruzione debba essere ritenuta opera oggettivamente stabile e di non immediata ed agevole rimozione, in tutti i casi in cui sussista, in concreto, un collegamento fisso e una propria destinazione non limitata nel tempo, tale da rivelare di per sé la funzione permanente dell'insediamento.

Valentina Stefutti

Pubblicato il 13 settembre 2015