



## **Opere precarie in materia edilizia in zona Parco, zona di vincolo ambientale – i criteri della loro individuazione -**

di Rosa Bertuzzi

La natura precaria dell'opera edilizia non deriva né dalla tipologia dei materiali impiegati per la sua realizzazione, né dalla sua facile amovibilità. L'elemento che assume rilievo è, al contrario, la oggettiva temporaneità e la contingenza delle esigenze che l'opera tende a soddisfare. E' ciò che ha stabilito la Corte di Cassazione penale, sez III, con sentenza n. 13843 del 24 marzo 2014.

Nel caso sottoposto all'attenzione della Suprema Corte, il proprietario di una baita era stato condannato dalla Corte d'Appello di Trento (con sentenza del 18 gennaio 2013), la quale aveva a sua volta confermato la sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Trento (sez. distaccata di Cavalese, 3 ottobre 2011), per il reato di cui all'art. 44, lett. c) D.P.R. 380/2011 (cd. Testo Unico in materia edilizia, di seguito TU), "*interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso*". In effetti, come si legge nella motivazione della sentenza di secondo grado, il soggetto agente aveva realizzato abusivamente (cioè in assenza della prescritta autorizzazione urbanistica e paesaggistica), in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, una "*tettoia in legno sorretta da pali di legno e con copertura di lamiera*" in aderenza ad una baia di sua proprietà.

La questione che assume rilievo riguarda la **natura giudica** di tale **tettoia**, e, più in generale, la definizione dei criteri in presenza dei quali un'opera può qualificarsi come precaria, e dunque non permanente. Distinzione, quest'ultima, che assume una notevole rilevanza pratica, in quanto, se nel primo caso l'opera è realizzabile liberamente, nel secondo è necessario un permesso di costruire, in assenza del quale il sistema giuridico interverrà sanzionando penalmente l'abuso.

E' proprio questo aspetto a costituire il cuore della sentenza in esame, come sottolineato dalla stessa Suprema Corte, "*perché esso riguarda la sussistenza stesa del reato, prima ancora della sua attribuibilità all'imputato (primo motivo di ricorso) e della sua estinzione*". La responsabilità del soggetto agente ruota quindi attorno alle caratteristiche e all'utilizzazione della tettoia. In merito a quest'ultimo aspetto, si precisa che si tratta di "*una tettoia in legno, delle dimensioni in pianta di mt. 2,80 (larghezza) per mt. 4,50 (lunghezza) ed alta da mt. 1,80... a mt. 1,40... con copertura in lamiera*", utilizzata come "*deposito di materiale vario...*".

Nel ricorso contro la sentenza della Corte d'Appello, il **ricorrente** mette in luce come la tettoia sia costituita da "*due pali verticali in legno ed uno trasversale sulla sommità, con copertura in lamiera non fissate, ma appoggiate al materiale ivi ricoverato con dei pesi posizionati al fine di*

*evitare la loro facile rimozione*” da parte del vento. Il ricorrente cerca cioè di dimostrare la natura precaria della costruzione in questione, soffermandosi essenzialmente sui materiali di realizzazione e sulla sua facile amovibilità, derivante dall’assenza di ancoraggio al suolo e dalla sua instabilità (il tetto in lamiera è solamente appoggiato al materiale ricoverato e non fissato saldamente tramite chiodi ai pali verticali in legno).

La Corte di Cassazione dichiara il **ricorso inammissibile**, la tettoia non costituendo un’opera precaria. In effetti, la natura precaria di un’opera edilizia *“non deriva dalla tipologia dei materiali impiegati per la sua realizzazione, tanto meno dalla sua facile amovibilità”*, ma piuttosto dall’oggettiva temporaneità e contingenza delle esigenze che l’opera è destinata a soddisfare.

La Suprema Corte giunge a tale conclusione dopo un’attenta analisi delle disposizioni del TU.

La tipologia dei materiali di costruzione e l’amovibilità devono essere esclusi fra gli indici che permettono di definire un’opera come precaria in quanto, secondo espressa disposizione dell’art. 3, c. 1, lett. e.5), i *“manufatti leggeri, anche prefabbricati, e –le- strutture di qualsiasi genere... che siano utilizzati come... depositi, magazzini e simili”* rientrano nella categoria degli *“interventi di nuova costruzione”*, per i quali è necessario il permesso di costruire o altro titolo equipollente (artt. 10 e 22 TU).

La temporaneità delle funzioni a cui l’opera è destinata, che come abbiamo visto è l’elemento che permette di qualificare una costruzione come precaria, è richiamato e confermato dall’art. 6, c. 2 TU. Quest’ultimo ricomprende per l’appunto, fra le opere che possono essere eseguite liberamente (previa mera comunicazione dell’inizio dei lavori), *“le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità...”*.

Peraltro, il criterio appena richiamato, vale a dire la concreta utilizzazione, assume rilievo anche in materia di classificazione dei beni. In effetti, secondo quanto disposto dall’art. 812 cod. civ., gli edifici galleggianti sono classificati come beni immobili (e non quindi come galleggianti mobili), qualora saldamente assicurati alla riva e all’alveo, *“e destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione”*.

Una volta affermato chiaramente questo principio, la Corte di Cassazione si pronuncia su un ulteriore punto: esclude la rilevanza della **mancaza di autonomia dell’opera** quale elemento comprovante la sua precarietà.

Il ricorrente aveva infatti sostenuto come la tettoia *“non vivesse di vita propria”*, costituendo *“parte di un preesistente edificio”*, e rappresentando dunque una *“struttura accessoria”*, *“di protezione e/o riparo di spazi liberi da agenti atmosferici”*.

La Suprema Corte, in maniera molto intelligente, afferma la natura eccezionale delle leggi della Regione Sicilia (da ultimo, l.r. 4/2003, art. 20), che potrebbero suffragare (seppure non richiamate espressamente dal ricorrente) la natura precaria della tettoia oggetto della controversia (precisiamo che, seppure la controversia sia stata giudicata a Trento tanto in primo e quanto in secondo grado, il ricorrente potrebbe, *rectius* avrebbe potuto, basarsi su quanto previsto dalla normativa regionale siciliana per sostenere le proprie ragioni). Tali leggi regionali hanno infatti ricondotto all’ambito dell’attività edilizia libera la chiusura di terrazze, verande, balconi e spazi interni con strutture precarie.

Tuttavia, alla luce di una giurisprudenza costante nell’interpretare *“in senso assolutamente restrittivo”* *“la facile amovibilità delle strutture”*, la Corte di Cassazione, come abbiamo detto, ha affermato la natura eccezionale delle leggi siciliane, non applicabili pertanto (conformemente a quanto disposto dall’art. 14 delle cd. preleggi al Codice civile) oltre ai casi da esse tassativamente previsti.

Sulla base di tali osservazioni di diritto, la Corte di Cassazione **esclude** la **natura precaria della tettoia** in esame. Il fatto che fosse stata realizzata nel 2008 e fosse destinata a funzioni di

protezione di un deposito di materiale esistente da epoca ben anteriore, riprova “*la non contingenza e la non occasionalità delle esigenze che la stessa intendeva soddisfare*”.

In conclusione, la Corte ha cura di motivare il riferimento (per la definizione di precarietà) alla temporaneità e alla contingenza delle finalità dell’opera, piuttosto che alle sue caratteristiche strutturali e al materiale impiegato. Il territorio, si legge, “*non può essere considerato strumento destinato al solo assetto ed incremento edilizio*”, ma “*come un luogo sul quale convergono interessi di più ampio respiro*” (pensiamo, per esempio, alla tutela del paesaggio e dell’ambiente). Le regole in materia edilizia realizzano per l’appunto un bilanciamento fra vari interessi in gioco, bilanciamento che non sempre può essere lasciato alla collettività che lo abita. In questo senso, il riferimento ai meri materiali impiegati e alla semplice amovibilità di un’opera, per definirne la precarietà (e pertanto la sua libera costruzione), lascerebbe ai particolari troppo margine d’azione nella trasformazione urbanistica ed edilizia del paesaggio.

Dichiarata l’inammissibilità anche degli altri motivi di ricorso (che non rivestono particolare interesse in questa sede, riguardando la titolarità della proprietà della tettoia, e il momento della sua costruzione), la Corte di Cassazione conferma la sentenza della Corte d’Appello di Trento.