Tar Lazio: E’ obbligatorio il permesso di costruire per la realizzazione di un prefabbricato in zona agricola?

30 Settembre 2020

E’ possibile realizzare un alloggio prefabbricato, senza autorizzazione, se ci si dovesse trovare in condizioni economicamente precarie e in attesa di un alloggio popolare? La questione viene affrontata nella **Sentenza Tar Lazio 10 agosto 2020, n. 9127**.

Il caso di Ardea

Il comune di Ardea ha notificato l’ordine di demolizione di opere abusive e il ripristino dei luoghi ad un uomo che aveva, dopo uno sfratto e in attesa di un alloggio popolare, collocato in un terreno di sua proprietà un prefabbricato in legno. Il prefabbricato, di poco più di 50 metri quadri, era stato posto su un piano di calpestio, realizzato con blocchetti di tufo e malta con battuto di cemento alto mediamente 25 centimetri. Secondo l’uomo che ha chiesto al Tar di esprimersi, il comune di Ardea aveva valutato l’opera come “nuova costruzione”, “quando invece si tratta di un semplice prefabbricato di natura precaria, destinato a sopperire ad esigenze abitative di natura temporanee”, afferma l’uomo. La zona in questione è molto antropizzata e lo stesso comune sta agendo con il rilascio di numerose concessioni edilizie in sanatoria.

Nessun vizio

Secondo il Tar il comune ha agito correttamente “in quanto l’intervento abusivo è stato correttamente identificato, localizzato, descritto nelle sue caratteristiche e nel rapporto con il lotto di pertinenza di 2.000 metri quadri, così come l’area in cui è inserito, precisando che si tratta di zona con destinazione urbanistica di Prg “agricola”, ma “priva di vincolo”. Per cui l’intervento avrebbe dovuto essere realizzato previa acquisizione del prescritto titolo abilitativo, nonché, trattandosi di territorio sismico del titolo prescritto dalla normativa antisismica”. Inoltre, spiegano i giudici, “una struttura prefabbricata, anche se semplicemente appoggiata al suolo, senza ancoraggio, rientra nella nozione di “nuova costruzione” urbanisticamente rilevante, ove sia destinato ad essere stabilmente utilizzata come abitazione o locale lavorativo e quindi necessita di un titolo abilitativo edilizio e, a maggior ragione, se pur presentando delle caratteristiche di amovibilità, richiede opere di fondazione e la realizzazione di impianti tecnologici per allacciamenti permanenti e servizi ecc., che comunque comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”.

In quali casi occorre solo comunicazione di inizio lavori

Non serve nessun titolo abitativo, ma solo la comunicazione di inizio lavori per i manufatti che consistono in “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”. Nel caso specifico non è possibile adottare questa scelta. E nemmeno il fatto che l’uomo abbia dichiarato di aver agito così per assicurare un alloggio alla famiglia. “In tale prospettiva la giurisprudenza in materia ha ritenuto irrilevante lo “stato di necessità”, chiarendo che l’ordine di demolizione dell’opera abusivamente realizzata costituisce per il Comune un atto dovuto, non avendo alcun margine di discrezionalità che consenta di apprezzare le condizioni soggettive dell’interessato dato che il provvedimento repressivo dell’abuso è atto vincolato, insensibile a ulteriori fatti non

previsti a livello normativo”.

L’ordine di demolizione non necessita di motivazione

La giurisprudenza sulla questione “demolizione di un immobile abusivo” è molto chiara. L’ordine di demolizione “non necessita di motivazione ulteriore rispetto alla mera individuazione delle opere abusive da rimuovere e al richiamo delle norme violate”. Inoltre non occorre effettuare una “specifica valutazione delle ragioni di interesse pubblico perseguiti nel caso concreto, né una ponderazione comparativa dell’interesse pubblico perseguito con gli interessi dei privati coinvolti e sacrificati in quanto l’adozione della misura repressiva è atto vincolato, non assumendo rilievo il tempo trascorso, dato che la costruzione abusiva costituisce un illecito a carattere permanente che deve essere rimosso”. Secondo il Tar, anche se ci si trova in difficoltà economiche, questo non impedisce a richiedere il titolo abilitativo seguendo le procedure prescritte, “peraltro ormai molto accelerate e semplificate”.

sentenza-tar-lazio-10.08.2020-9127