

Edilizia libera e opere stagionali: quando non serve il titolo autorizzativo

Alfonsina Capone

Le opere stagionali sono definite come interventi privi di opere murarie, destinati a essere rimossi entro un periodo stabilito. La normativa, in particolare l'art. 6 del DPR 380/2001, permette di eseguire tali interventi senza permesso di costruire, purché siano comunicati preventivamente al Comune e rispettino i requisiti di reversibilità e temporaneità. La sentenza del TAR Campania, illustra come il carattere stagionale, se correttamente riconosciuto, consenta di qualificare un chiosco come opera di edilizia libera, fino ad annullare anche ordinanze di demolizione poste in essere. Ribadisce che la stagionalità è un requisito autonomo e sufficiente per escludere la necessità di permesso edilizio o altro titolo autorizzativo.

Edilizia libera e opere stagionali

Un'opera per essere definita stagionale deve presentare delle condizioni:

- **l'assenza di opere murarie;**
- **utilizzo stagionale** del manufatto, che ne comporti periodicamente la rimozione.

Il concetto di opera stagionale nell'edilizia è importante in quanto svincola da titoli abitativi, in particolare l'art. 6 del DPR 380/2001 elenca quali siano i lavori (integrati con il decreto Salva Casa) che possono essere eseguiti in condizione di edilizia libera.

Tuttavia, bisogna precisare che questi lavori possono essere eseguiti senza chiedere un permesso vero e proprio, ma bisogna comunque effettuare una preventiva comunicazione al Comune dell'intervento da realizzarsi.

All'interno di questa categoria rientrano anche le opere stagionali o temporanee, ossia strutture o installazioni realizzate per far fronte a esigenze provvisorie. Questi tipi di interventi devono essere rimossi entro un periodo definito, generalmente non superiore a 90 giorni.

Queste opere, sebbene facciano parte dell'edilizia libera, richiedono comunque una **comunicazione di inizio lavori** al Comune prima della loro realizzazione.

Infatti, l'art. 6, comma 1, lettera e-bis, del DPR n. 380 del 2001 sottolinea che *"le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale"*.

Gli interventi che fanno parte dell'edilizia libera sono di modesta entità, come la manutenzione ordinaria o l'installazione di elementi leggeri, i quali se non modificano in modo sostanziale l'edificio o il territorio non necessitano di un permesso di costruire o di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Quindi l'edilizia libera prevede la possibilità di realizzare alcune opere senza SCIA o PdC solo se queste sono stagionali e non semplicemente temporanee o contingenti. La stagionalità consente infatti di pianificare l'uso

dello spazio senza pregiudicare la tutela urbanistica. Mentre la temporaneità o la contingibilità da sole non giustificano l'edilizia libera, perché potrebbero legittimare interventi occasionali e imprevedibili che potrebbero alterare lo stato dei luoghi senza il necessario controllo.

In definitiva, le opere stagionali, come ad esempio i chioschi balneari, strutture per attività sportive invernali o mercatini periodici, rientrano nella casistica delle opere di edilizia libera purché rispettino i limiti di rimovibilità e non trasformino permanentemente il territorio.

La sentenza del TAR Campania affronta un tema ricorrente nell'edilizia, ossia il corretto inquadramento delle opere stagionali nell'ambito dell'attività edilizia libera, in base all'art. 6, comma 1, lettera e-bis, del DPR 380/2001, sottolineando come proprio la stagionalità sia un requisito autonomo rispetto alla contingibilità e alla temporaneità.

Chiosco stagionale in edilizia libera, annullata ordinanza di demolizione

I ricorrenti, della sentenza n. 3701/2025 del TAR della Campania, hanno ottenuto l'annullamento dell'ingiunzione comunale di demolizione di un chiosco stagionale installato sul solaio di copertura di un immobile di loro proprietà, sostenendo che l'opera rientrasse nel regime dell'edilizia libera ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera e-bis, del DPR n. 380 del 2001.

I ricorrenti avevano presentato una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per la realizzazione di un chiosco stagionale in legno relativo alla somministrazione di bevande e panini, specificando il carattere temporaneo dell'intervento e la completa amovibilità del manufatto.

Il progetto includeva anche l'installazione di servizi igienici e alcuni interventi di manutenzione straordinaria, come la tinteggiatura dei prospetti e la posa di un passamano perimetrale.

Nonostante fosse stata rilasciata autorizzazione paesaggistica ottenuta per silenzio-assenso sulla base del parere favorevole della Soprintendenza, il Comune aveva ordinato la demolizione del chiosco e delle opere accessorie. La motivazione dell'ordinanza risiedeva nel parere che il chiosco determinasse una trasformazione del lastrico solare in terrazzo praticabile, rientrando negli interventi di nuova edificazione.

Il TAR, però, ha accolto il ricorso, ribadendo che *"(...) ai fini della inclusione delle opere nell'ambito delle attività di edilizia libera disciplinata nell'art. 6, comma 1, lettera e-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001, la stagionalità dovrebbe essere verificata in concomitanza con la contingibilità e temporaneità delle esigenze da soddisfare, atteso che l'opera stagionale, diversamente dalle opere precarie, è destinata a soddisfare non esigenze contingenti bensì ricorrenti, sia pure soltanto in determinati periodi dell'anno.*

Ne consegue l'illegittimità del provvedimento impugnato nella parte in cui – esclusi, correttamente, i requisiti diretti a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee – omette di far rientrare nell'attività edilizia libera l'opera in questione, nonostante la stessa rivesta, alla stregua delle sopra delineate coordinate, il carattere della stagionalità."

Quindi il presupposto su cui si fondava l'ordinanza comunale è illegittimo in quanto, secondo la normativa vigente, la stagionalità costituisce un criterio autonomo rispetto alla contingibilità e temporaneità. **Le opere stagionali sono ammesse in regime di edilizia libera purché destinate ad essere rimosse entro 180 giorni, senza che sia necessario dimostrare la contestuale sussistenza di esigenze contingenti e temporanee.**

Nel caso di specie, il TAR ha accertato che il chiosco presentasse tutte i requisiti previsti dalla norma per rientrare nelle opere stagionali e quindi nell'edilizia libera.

Alla luce di queste considerazioni, il Tribunale ha dunque annullato l'ordine di demolizione.