

# Opere precarie e vincoli paesaggistici: chiarimenti

---

*Alfonsina Capone*

*Le opere precarie e temporanee sono quelle strutture non permanentemente ancorate al terreno, destinate a funzioni stagionali e non idonee a modificare l'assetto originario del territorio. La sentenza del Tar Lazio n.185/2025 chiarisce che anche le opere considerate pertinenziali o temporanee in aree vincolate non sono esenti da sanzioni demolitorie se non accompagnate da adeguate autorizzazioni.*

## Le caratteristiche delle opere precarie

Le opere precarie e temporanee riguardano tutte quelle strutture che **non sono ancorare stabilmente al terreno** e che abbiano le seguenti caratteristiche:

- una **funzione stagionale**;
- **non modificano l'originario assetto del territorio**.

Quinti tali strutture sono costruzioni che, pur avendo una certa solidità, sono destinate a essere temporanee e smontabili e non sono progettate per permanere nel tempo ovvero che possano essere facilmente rimosse o smontate senza danneggiare in modo permanente il suolo o l'ambiente circostante, cioè senza interventi onerosi atti a ripristinare lo stato dei luoghi.

Le norma che disciplina queste strutture è il **DPR n. 380/2001**, in particolare **l'art. 6** specifica quali siano gli interventi considerabili come "edilizia libera", tra cui sono annoverabili alcune strutture precarie che non necessitano appunto di autorizzazioni, come, a titolo d'esempio, le strutture temporanee per campeggi o fiere.

Molti dubbi però nascono quando tali opere o qualsiasi intervento edilizio che possa modificare lo stato attuale dei luoghi si interfacci con la presenza di un vincolo paesaggistico, in quanto bisognerebbe possedere un'autorizzazione paesaggistica e in mancanza di essa, l'intervento sarebbe soggetto a sanzione demolitoria. Questa regola è valida anche nel caso in cui le opere, non rientranti nell'edilizia libera, siano realizzate tramite CILA o SCIA, se ricadenti trovino in un'area soggetta a vincolo paesaggistico. In questi casi i lavori devono essere considerati come eseguiti in totale difformità rispetto al titolo edificatorio. Di conseguenza, se non è stata ottenuta alcuna autorizzazione paesaggistica preventiva l'amministrazione ha l'obbligo di applicare la sanzione demolitoria.

La **sentenza del Tar Lazio n.185/2025** fornisce, per l'appunto, ulteriori elementi utili a chiarire il destino delle opere abusive pertinenziali mobili che si trovino in una zona soggetta a vincolo paesaggistico o idrogeologico.

## Opere abusive e vincoli paesaggistici

La società ricorrente ha subito un incendio che ha danneggiato alcune strutture e roulotte, a seguito dell'incidente ha avviato dei lavori di ricostruzione, presentando le necessarie comunicazioni di inizio lavori asseverato (CILA).

Tuttavia il Comune di Rieti ha emesso l'ordinanza di demolizione di alcune opere abusive, riscontrate in seguito a sopralluoghi, riguardanti:

- in un nuovo corpo edilizio realizzato nell'area dove una parte del fabbricato originario era stato distrutto dall'incendio;
- due strutture in legno costruite su una piattaforma di calcestruzzo;
- un manufatto in legno tipo preingresso con un portico realizzato in aderenza a una roulotte
- una staccionata in legno posta vicino alla baita;
- una scala in cemento costruita contro terra proprio per permettere il superamento del dislivello di 2,27 metri.

La società ricorrente ha impugnato l'ordinanza di demolizione, sostenendo principalmente che il Comune avrebbe erroneamente trattato in modo unitario le opere contestate, senza differenziare le loro diverse dimensioni e impatti. Viene sostenuto, infatti, che l'opera relativa al nuovo corpo edilizio fosse di pertinenza del campeggio e, come tale, possa essere soggetta a SCIA in sanatoria e quindi per la difesa non sottoponibile a sanzione demolitoria essendo in corso un procedimento di sanatoria, così come la struttura lignea che sarebbe una baracca di cantiere temporanea, quindi mobile e non soggetta ad autorizzazione. Inoltre viene dichiarato come la struttura destinata ad ospitare i campeggiatori fosse qualificabile come opera pertinenziale all'attività del campeggio mentre il manufatto di legno sarebbe una veranda accessoria alla roulotte, non necessitante di permesso edilizio. Infine la staccionata e la scala in cemento sono da considerarsi opere libere, in quanto accessorie e funzionali al campeggio.

In risposta, il Comune di Rieti ha fatto presente che, dopo l'emissione dell'ordinanza di demolizione, la società ha presentato una SCIA in sanatoria per il nuovo corpo edilizio, la quale è stata approvata positivamente dal Comune nel 2022. Ciò nonostante il Comune ha chiesto l'improcedibilità del secondo motivo di ricorso relativo alla medesima specifica opera.

Il Comune ha anche contestato la fondatezza degli altri motivi, **facendo riferimento al vincolo paesaggistico**.

Secondo il Comune, tutte le opere abusive realizzate erano in una zona sottoposta a **vincoli paesaggistici, sismici e idrogeologici** e di conseguenza l'intervento edilizio sarebbe dovuto essere preceduto da un'autorizzazione paesaggistica, senza la quale gli interventi di qualunque sarebbero soggetti a demolizione.

La sentenza infatti riporta come in proposito, assuma *"rilievo dirimente il principio secondo il quale, in caso di vincolo paesaggistico sull'area, qualsiasi intervento edilizio che risulti idoneo ad alterare il pregresso stato dei luoghi deve essere preceduto da autorizzazione paesaggistica, in assenza della quale è soggetto a sanzione demolitoria (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 8 novembre 2021, n. 7426), e, laddove l'intervento edilizio consista in una pluralità di opere, la sua valutazione deve essere effettuata in modo globale e non in termini atomistici (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 15 febbraio 2021, n. 1350)."* Il Tar analizzando il caso ha rilevato che le opere, **anche se pertinenziali o precarie, realizzate in un'area vincolata, non sono esenti da sanzioni demolitorie in assenza di parere favorevole degli enti competenti**.

Le opere contestate sono state giudicate stabilmente installate, richiedendo pertanto titolo edilizio. In particolare, la baracca di cantiere e il manufatto in legno annesso alla roulotte non sarebbero da inquadrare come strutture temporanee, in quanto **risultavano infissi al suolo e dotati di impiantistica fissa**. Riguardo alla staccionata e alla scala in cemento, queste opere sono state valutate come parte di un intervento edilizio complessivo e, pertanto, non sarebbero annoverabili tra le opere in edilizia libera, soprattutto in una zona sottoposta a vincoli.