

EDILIZIA ED URBANISTICA: Case mobili - Nozione - Soddisfacimento di esigenze temporanee - Ordinanza di demolizione - Illegittimità - Difformità minori rispetto alla disciplina nazionale e regionale di settore - Misure conservative *mitior* - Applicabilità.

Tar Puglia Bari, Sez. Unite, 13 maggio 2022, n. 659

1. “[...] le case mobili” sono ben altra cosa e quelle: “rinvenute nell'area di pertinenza del camping non possono considerarsi nuove costruzioni e non sono, pertanto, assoggettate al permesso di costruire”.

Dunque, le “case mobili” rintracciate all'interno del camping sono funzionali alla principale attività di campeggio svolta e sono destinate a soddisfare esigenze di carattere temporaneo, quali la sosta e il soggiorno dei turisti a carattere temporaneo. Ne deriva che l'ordinanza impugnata è illegittima per erroneità del presupposto fondante [...]”.

2. “[...] appurata la consistenza di similari “case mobili” quali manufatti leggeri posizionabili nel camping, in virtù sia dell'art. l'art. 3, comma 1, lett. e.5), del d.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 17, comma 4, della legge della Regione Puglia 11 febbraio 1999 n. 11 s.m.i., eventuali mere difformità minori, rispetto alla normativa regionale di settore, possono esser oggetto solo di misure conservative *mitior*, trattandosi di “strutture leggere”, consentite dalla legge, per loro natura amovibili, che non implicano alcuna trasformazione edilizia compenetrata nel suolo, ove siano collocate, a carattere permanente [...]”.

FATTO e DIRITTO

1.- Con ricorso depositato come previsto in rito, la società ricorrente impugnava l'ordinanza n. 2 del 6 febbraio 2017, adottata dal Comune di Rodi Garganico (FG) avente ad oggetto l'ingiunzione alla demolizione di opere abusive (art. 31, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001), notificata in data 13 febbraio 2017.

In particolare, il provvedimento riguardava l'ordine di rimozione di n. 9 “case mobili” utilizzate nel solo periodo estivo. Le predette “case mobili”, ossia similari a *roulottes*, dotate di apparato rotante e dunque trasportabili a traino di automobile venivano offerte come alloggio per gli utenti dal - OMISSIS- non muniti di propria attrezzatura di campeggio.

Il ricorso veniva affidato all'articolazione di cinque motivi di censura:

I) violazione e falsa applicazione dell'art. 31, comma 2, del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, omessa notifica al proprietario e responsabile dell'abuso contestato.

II) violazione e falsa applicazione dell'art. 3 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, violazione e falsa applicazione dell'art. 17 legge Regione Puglia 11 febbraio 1999 n. 11, eccesso di potere per erroneità dei presupposti di fatto e di diritto, difetto di istruttoria e di motivazione.

III) eccesso di potere per erroneità dei presupposti di fatto e di diritto e difetto di istruttoria.

IV) violazione e falsa applicazione degli artt. 3 e 6 legge 31 agosto 1990, n. 241, eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione, illogicità ed irragionevolezza dell'azione amministrativa, erroneità dei presupposti di fatto e di diritto.

V) violazione e falsa applicazione dell'art. 1, comma 1, legge 7 agosto 1990, n. 241, eccesso di potere per contrarietà ai principi di ragionevolezza, proporzionalità e correttezza dell'azione amministrativa.

2.- Si costituiva l'amministrazione comunale resistente, con produzione di documenti e articolazione di puntuale difesa.

3.- Scambiate ulteriori memorie e repliche, alla fissata udienza pubblica (straordinaria), il ricorso veniva trattenuto in decisione.

4.- Il ricorso è fondato.

Nella sostanza la società ricorrente, gestore di una struttura ricettiva all'aperto, ha posizionato nell'area camping che gestisce n. 9 "case mobili" (peraltro in via assertiva di proprietà di altra società "-OMISSIS-"), delle dimensioni di ml. 8,00 x ml. 3,00 ciascuna, munite di telaio con ruote e timone con gancio di traino omologato, al fine di poter essere agevolmente movimentate e trasportate.

Dai verbali, redatti dagli operatori di polizia intervenuti, pure emerge che gli allacci alla rete elettrica, fognante, idrica e gas risultano rimovibili e difatti sono stati ritrovati ora collegati ora scollegati alle rispettive reti. Tuttavia, la conclusione cui è giunto il comune a mezzo dei suoi funzionari è che si tratti di manufatti leggeri, che non presentano il carattere della precarietà o temporaneità, bisognevoli dunque dei titoli edilizio, paesaggistico, sismico e correlati, dal che l'ordinanza di "demolizione" ai sensi dell'art. 31, comma 2, d.P.R. n. 380 del 2011.

Insorge il ricorrente, evidenziando la palese illegittimità degli atti gravati, per una pluralità di profili, tra cui la mancata notifica dell'ordinanza al proprietario di siffatti mezzi, ma soprattutto con riguardo all'errata applicazione delle norme alla fattispecie concreta.

Invero, l'art. 3 (*Definizioni degli interventi edilizi*), comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 qualifica, in linea generale, quali "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite in altre disposizioni normative. Sono comunque da considerarsi tali, in base alla lett. e.5), che rileva nel caso di specie, l'installazione di

“manufatti leggeri” anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali *roulotte*, camper, case mobili, imbarcazioni, utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili.

Tuttavia, sempre la lett. e.5) prevede poi l’eccezione, per la quale similari ultime “strutture leggere” non sono “interventi di nuova costruzione” quando “*siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all’aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti*”.

Orbene, le “case mobili” rintracciate nell’area gestita dal *camping* ricorrente rientrano nel campo di applicazione della surriferita eccezione.

Peraltro, la legge della Regione Puglia 11 febbraio 1999 n. 11 s.m.i., all’art. 17, comma 1, definisce i “campeggi” come: “*le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, attrezzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento [...]*”.

Mentre, al comma 4, secondo capoverso, *ratione temporis* vigente, la legge reg. n. 11 cit. testualmente recita: “*Gli allestimenti mobili non rientrano tra gli interventi edilizi di cui all'articolo 3 (Definizione degli interventi edilizi), comma 1, punto e.5), del D.P.R. 380/2001 e non richiedono, pertanto, titolo abilitativo edilizio, a condizione che: a) conservino i meccanismi di rotazione in funzione; b) non abbiano alcun collegamento permanente al terreno; gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento. Tali mezzi mobili di pernottamento possono comunque essere liberamente dislocati e variati di posizione all'interno del complesso ricettivo*”.

Pertanto, la legge regionale da applicazione alla legge nazionale in materia e prevede che i predetti “*allestimenti mobili*” utilizzati nel periodo estivo, per finalità turistiche, e il loro posizionamento all’interno delle strutture ricettive deputate, non necessitano di titoli abilitativi edilizi e correlati.

Parte avversa, al contrario, insiste nell’affermare, a più riprese, la legittimità dell’ingiunta ordinanza di demolizione, richiamando però precedenti giurisprudenziali inconferenti, tra cui v’è la fattispecie dell’ordine di demolizione di n. 6 “*case prefabbricate*” installate all’interno di un agriturismo (Cons. St., sez. II, 3 novembre 2020 n. 6768).

Come sottolineato da altro precedente del T.A.R. Puglia, sez. III, 13 agosto 2021 n. 1306: “*le case mobili*” sono ben altra cosa e quelle: “*rinvenute nell'area di pertinenza del camping non possono considerarsi nuove costruzioni e non sono, pertanto, assoggettate al permesso di costruire*”.

Dunque, le “case mobili” rintracciate all'interno del *camping* sono funzionali alla principale attività di campeggio svolta e sono destinate a soddisfare esigenze di carattere temporaneo, quali la sosta e il soggiorno dei turisti a carattere temporaneo. Ne deriva che l'ordinanza impugnata è illegittima per erroneità del presupposto fondante.

Infine, come pure puntualmente contestato da parte ricorrente, nella fattispecie in questione risulta perlomeno certamente violato il *principio di proporzionalità* dell'azione amministrativa, in quanto la demolizione ingiunta deborda dal triplice canone di *idoneità, necessità ed adeguatezza* rispetto alla tutela dell'interesse pubblico perseguito.

Ciò in quanto, appurata la consistenza di similari “case mobili” quali manufatti leggeri posizionabili nel *camping*, in virtù sia dell'art. 3, comma 1, lett. e.5), del d.P.R. n. 380 del 2001 e dell'art. 17, comma 4, della legge della Regione Puglia 11 febbraio 1999 n. 11 s.m.i., eventuali mere difformità minori, rispetto alla normativa regionale di settore, possono esser oggetto solo di misure conservative *mitior*, trattandosi di “*strutture leggere*”, consentite dalla legge, per loro natura amovibili, che non implicano alcuna trasformazione edilizia compenetrata nel suolo, ove siano collocate, a carattere permanente.

In ultima analisi, gli atti impugnati risultano illegittimi, alla luce delle censure contestate con ricorso.

5.- In conclusione, per le sopraesposte motivazioni, il ricorso va accolto, con annullamento dei gravati atti.

6.- Le spese possono essere compensate per la peculiarità delle questioni poste e la complessità della fattispecie.

P.Q.M.

Il Tribunale amministrativo regionale per la Puglia (sezione unica), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla i gravati atti.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (e degli articoli 5 e 6 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016), a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità.

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 3 maggio 2022 con l'intervento dei magistrati:

Angelo Scafuri, Presidente

Rita Tricarico, Consigliere

Lorenzo Ieva, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Lorenzo Ieva

IL PRESIDENTE

Angelo Scafuri

IL SEGRETARIO

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi dei soggetti interessati nei termini indicati.