APPROFONDIMENTO CIVILE

Anche alla casa sull'albero si applica il T.U. edilizia (TAR Genova n. 507/2023)

Data pubblicazione: 23/01/2024

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

IL FATTO

Un soggetto – attinto da ordine di demolizione [1] di una casetta [2] in legno, costruita sull'estremità più alta di un tronco di palma, alla quale era stata tagliata la chioma perché colpita da un parassita – adiva il Tar Genova per l'annullamento del provvedimento.

LA DECISIONE DEL TAR GENOVA

Il Tar Genova ha rigettato il ricorso, ritenendo che, nel caso di specie la "*casetta*" in questione:

- ***costituisce un vero e proprio manufatto*** ed è caratterizzato anche da una struttura portante situata all'altezza di circa 4 metri dal suolo;

- ***consiste in un volume chiuso*** con una superficie utile di circa 5 mq;

- non costituisce vano accessorio né tecnico, ma abitabile;

- non ha carattere "temporaneo", ma ***stabile e duraturo,*** difettando entrambi i requisiti delle opere precarie in quanto, da un lato, non sussiste il presupposto "strutturale" della precarietà perché è infisso al tronco dell'albero, né quello "funzionale" giacché è destinato a soddisfare esigenze permanenti e a tal fine, è anche dotato di sedie, tavolino ed impianto elettrico.

Secondo il Tar, la casetta non sarebbe sicura in quanto è stata *realizzata* "*senza l'ausilio di nessun tipo di fondazione*" se non quella del tronco della palma, il cui ancoraggio al suolo non è, in

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

generale, mai sicuro, ancora di più nel caso in esame, trattandosi di una pianta morta e quindi soggetta all'inevitabile deperimento, circostanza che rende il manufatto, oltre che abusivo, anche pericoloso sotto il profilo statico per i suoi fruitori, prevalentemente i bambini.

CONCLUSIONI

Nel caso di specie, a parte il clamore folkloristico che porta in dote, la c.d. "*casetta*" per le sue caratteristiche strutturali anderebbe ricompresa – secondo quanto si apprende dalla descrizione in giudizio – nelle opere per le quali è necessario il previo rilascio del permesso di costruire e non già in quelle di edilizia libera [3].

Tuttavia – aspettando l'eventuale decisione del Consiglio di Stato, il ricorrente ha dichiarato che non è sicuro di proporre appello – davvero è incomprensibile perché lo stesso non abbia – se non davvero per una questione di principio – richiesto prima l'autorizzazione o, successivamente, la sanatoria.

NOTE

[1] Il Comune ha ingiunto la demolizione dell'opera perché:

- qualificata come "nuova costruzione" ex art 3 del D.p.r. n. 380/2001 (TU Edilizia) e realizzata senza titolo;

- realizzata in fascia esondabile A (zona rossa) del Piano di bacino relativo al fiume Entella ove sono vietate le nuove costruzioni;

- situata in area di protezione paesaggistica del PRG, dove non sono ammesse costruzioni analoghe a quella in questione.

[2] La casetta:

- è stata realizzata in economia come *opera edilizia libera (Si parla di edilizia libera quando si vogliono realizzare opere edili 'non eccessivamente pesanti e impattanti', per cui non sono necessari né titoli abilitativi, né permessi e/o comunicazioni al Comune e pratiche edilizie)*;

- si sviluppa su due livelli:

- al piano inferiore è situato un terrazzino ad un'altezza di 2 metri circa da suolo;

- al piano superiore, raggiungibile con apposita scala a pioli, si trova un vano chiuso avente una superficie di circa 4 mq, dotato di tre finestre, tavolo, sedie e impianto elettrico;

- è stata realizzata "*senza l'ausilio di nessun tipo di fondazione*" se non quella dell'ancoraggio al suolo del tronco della palma;

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

- è utilizzata dai bambini del circondario per giocare.

[3] Dove sarebbe rientrata se, ad esempio, non fosse stata chiusa, ma aperta su almeno due lati ed il tetto.

Avv. Michelealfredo Chiariello Iscritto all'Ordine degli Avvocati di Trani e presidente della Camera dei Giuslavoristi di Trani. Patrocinante in Cassazione e Giurista Ambientale. Opera in tutti i rami del diritto, sia in ambito giudiziale che stragiudiziale. Collabora con le più importanti piattaforme giuridiche online, oltre ad essere autore di numerosi articoli ivi pubblicati. Ideatore e responsabile dei siti www.avvmichelealfredochiariello.it e www.studiolegalechiariello.it, nonchè ideatore e fondatore del progetto giuridico "Il periscopio del diritto", di cui è autore e responsabile.

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati