

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

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 andrebbe 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;

- 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, nonché ideatore e fondatore del progetto giuridico "Il periscopio del diritto", di cui è autore e responsabile.