



INTERROGAZIONE

TOLLERANZA E REALIZZAZIONE DI OPERE EDILI IMPROPRIAMENTE QUALIFICATE COME 'PRECARIE' NEL COMUNE DI NAGO TORBOLE ALLA LUCE DELLA GIURISPRUDENZA DEL CONSIGLIO DI STATO E DELLA L.P. 15/2015: I PALESI CASI DEL CIRCOLO TENNIS, DEL PALCO PARCO GIOCHI E DI VILLA CIAN.

Nago-Torbole 08/04/2026

PREMESSO CHE

La recente giurisprudenza del Consiglio di Stato (da ultimo la Sentenza Sez. II, n. 2176 del 16 marzo 2026) ha ribadito e chiarito in via definitiva i criteri per la qualificazione di un manufatto come "precario".

I giudici amministrativi hanno stabilito che la precarietà di un'opera non dipende dai materiali impiegati, ma dalla sua destinazione strutturale alla rimozione e dalla funzionalità a soddisfare un'esigenza meramente contingente e temporanea.

La presenza di caratteristiche costruttive quali basamenti in calcestruzzo, pareti fisse e coperture stabili, unitamente a una destinazione d'uso non temporanea, escludono in radice la riconducibilità dell'opera alla categoria dei manufatti precari, configurandola a tutti gli effetti come "nuova costruzione" necessitante di Permesso di Costruire.

Per tali opere, l'utilizzo di titoli edilizi semplificati (come la CILA o la SCIA) non produce alcun effetto abilitativo, rendendo l'attività realizzata "sine titolo" e configurando un abuso edilizio reprimibile in ogni momento.

Sebbene la Provincia Autonoma di Trento goda di competenza legislativa primaria in materia urbanistica, il principio cardine definito dal Consiglio di Stato – ovvero la distinzione tra trasformazione permanente del territorio ed esigenza temporanea – tratteggia un principio



generale dell'ordinamento giuridico statale, da cui anche le leggi provinciali, i regolamenti locali e i singoli provvedimenti autorizzativi edilizi non possono liberamente derogare con concessione di più ampio lassismo di interpretazione e iniziativa.

Lo stesso Regolamento Edilizio Comunale (REC) vigente, agli artt. 7 bis e 7 ter, prescrive rigorosamente che i manufatti temporanei debbano essere "completamente e facilmente smontabili e amovibili", incompatibili con opere di fondazione permanenti.

PRESO ATTO CHE

La recente e consolidata giurisprudenza del Consiglio di Stato ha riaffermato in modo inequivocabile che per definire un'opera "precaria" non bisogna guardare all'apparenza dei materiali (il c.d. "criterio strutturale"), ma alla funzione che essa svolge nel tempo (il c.d. "**criterio funzionale**").

A titolo di esempio, oltre a quanto espresso nell'ultima sentenza riportata al punto precedente, la recente sentenza del **Consiglio di Stato, Sez. VII, n. 3508 del 23 aprile 2025** chiarisce ancora una volta che *qualsiasi struttura destinata a soddisfare esigenze non temporanee richiede il permesso di costruire, a prescindere dalla sua rimovibilità*. Sulla medesima linea si pongono le **sentenze n. 5831/2025** (che sanziona la trasformazione stabile e durevole del suolo) e la **n. 10466/2024** (che impone il permesso di costruire per strutture sportive, anche se di facile smontaggio, qualora soddisfino esigenze perduranti e non contingenti).

La normativa di riferimento per la Provincia Autonoma di Trento, ovvero la **Legge Provinciale 4 agosto 2015, n. 15, all'art. 78, comma 3**, definisce e disciplina rigorosamente le *Comunicazioni per opere libere (COL)* e le *Comunicazioni per opere precarie*, prescrivendo che queste debbano essere "**facilmente rimovibili e destinate a soddisfare esigenze improrogabili e temporanee**".

Il recente recepimento provinciale del "Decreto Salva Casa" (avvenuto tramite la **L.P. 8 luglio 2025, n. 3**) ha introdotto specifiche norme in tema di vetrate panoramiche amovibili (VePA) e tolleranze costruttive (es. limiti del 2%), ma **non contempla in alcun modo alcuna sanatoria o deroga per trasformare manufatti stabilmente ancorati al suolo e destinati ad un utilizzo continuativo (ristorazione, bar, aggregazione) in mere "opere precarie" o libere.**



CONSIDERATO CHE

Nonostante questo limpido quadro normativo e giurisprudenziale, sembra che per queste opere sia stato inspiegabilmente avallato un regime edilizio semplificato (Opere Precarie / CILA), del tutto incompatibile con lo stato dei fatti:

- 1. Circolo Tennis Torbole (Opera Pubblica):** Nonostante sia stato autorizzato e definito come "manufatto provvisorio" ai sensi degli artt. 7 bis e 7 ter del REC, il progetto e i relativi computi metrici prevedono opere inequivocabilmente stabili: fondazioni a platea in conglomerato cementizio armato, finitura esterna a cappotto, coperture fisse e la realizzazione di vani destinati a cucina e servizi igienici. La destinazione "cucina" presente nelle tavole progettuali è palesemente continuativa e non "temporanea o prorogabile"; tali elementi sembrano evidentemente incompatibili con il concetto di agevole amovibilità definito dal Consiglio di Stato.
- 2. Pergola di Villa Cian (Opera Privata su compendio di proprietà comunale):** Autorizzata con una semplice CILA, l'opera è dotata di pavimentazione permanente, chiusure fisse in vetro, copertura semi-permanente, e dotazioni impiantistiche fisse (elettriche/termiche) idonee ad ospitare, come avviene da anni e in via continuativa, l'attività di sala ristorante; tali caratteristiche paiono incompatibili con quanto previsto dalla pronuncia in parola.
- 3. Palco del Parco Giochi (Opera Pubblica):** La struttura presenta una complessa struttura in materiale metallico di significative dimensioni, ancorata a un basamento in calcestruzzo e servita da un quadro elettrico, difettando palesemente dei requisiti di temporaneità e facile smontaggio richiamati nella sentenza in parola.

RILEVATO CHE

L'Amministrazione e l'Ufficio Tecnico Comunale sembrano aver adottato e/o avallato un'interpretazione "personalizzata" e diversa da quanto sentenziato dal Consiglio di Stato del concetto di "opera precaria", consentendo di fatto la realizzazione di stabili trasformazioni del territorio, aggirando i normali indici volumetrici e i vincoli urbanistici.



Accettare l'utilizzo di CILA o di "Comunicazioni per opere precarie" per aggirare l'obbligo del Permesso di Costruire (art. 80 L.P. 15/2015) di fronte a stabili trasformazioni del territorio, sembra costituire una forzatura amministrativa rispetto alle indicazioni normative.

Questo modus operandi pare che in questo caso abbia di fatto generato una serie di abusi edilizi sostanziali che, se perpetrati o tollerati dall'Ente Pubblico, esporrebbero il Comune a particolari responsabilità di natura amministrativa, contabile (per l'uso di risorse pubbliche su opere potenzialmente abusive) e legale, a danni erariali, a potenziali contenziosi e creano un'inammissibile disparità di trattamento nei confronti dei cittadini che rispettano le norme.

TUTTO CIO' PREMESSO

I sotto firmati consiglieri comunali di *Rinascita e Sviluppo per Nago-Torbole*, al fine di tutelare l'esclusivo interesse pubblico, interrogano ed interpellano l'assessore competente per conoscere:

1. **Sulla qualificazione tecnico-giuridica:** Quali siano le motivazioni tecnico-giuridiche attraverso le quali l'Ufficio Tecnico ha ritenuto di inquadrare come "precarie" o "provvisorie" le strutture del Circolo Tennis, del Palco Parco Giochi e di Villa Cian, ignorando la palese presenza di basamenti in calcestruzzo armato, impianti tecnologici fissi e la destinazione d'uso permanente, in netto contrasto con l'artt. 7 bis/7 ter del Regolamento Edilizio Comunale con l'art. 78 LP 15/2015 e seguenti integrazioni, anche alla luce delle pronunce del Consiglio di Stato ribadite con la n. 2176/2026 sopra indicata.
2. **Sull'inefficacia della L.P. 3/2025 (recepimento del cosiddetto "Decreto Salva Casa" da parte della PAT):** Se l'Amministrazione è pienamente consapevole che le recenti modifiche della L.P. 3/2025 non autorizzano in alcun modo la conversione di nuove costruzioni volumetrico-strutturali in edilizia libera, e se pertanto intende procedere con l'immediata verifica dell'efficacia dei titoli semplificati depositati per tali strutture, in quanto potenzialmente nulli.
3. **Sui titoli edilizi:** Come si giustifichi l'accettazione di una semplice CILA per la struttura di Villa Cian, dal momento che la stabile trasformazione del territorio, come nuovamente chiarito dal Consiglio di Stato, rende tale strumento "tamquam non esset" (nullo), esigendo un Permesso di



Costruire. Si chiede se l'Amministrazione intenda avviare immediatamente i procedimenti di verifica con i provvedimenti del caso.

4. **Sui collaudi statici e la sicurezza:** Come sia possibile che per le tre strutture sopracitate siano stati redatti (se lo sono stati) collaudi statici, certificazioni impiantistiche e pareri igienico-sanitari permanenti (viste le destinazioni d'uso indicate nei progetti), laddove il titolo edilizio originario postulava una durata "temporanea" e una "facile amovibilità".
5. **Verifica e Controllo:** Se questa Amministrazione, alla luce di quanto esposto, ha intenzione di richiedere agli uffici un formale e dettagliato resoconto sulle strutture in parola e l'impegno a programmare/avviare un piano ispettivo di verifica per il ripristino della legalità urbanistica che ai sensi della sentenza sopra citata sembra venire meno.
6. **Sulle responsabilità di controllo:** Quali sono stati i controlli effettuati e quali figure tra Polizia Locale, dirigenti dell'Ufficio Tecnico e Sportello Edilizia ecc., siano materialmente preposte alla verifica in loco e al controllo di legittimità e su indicazione di quale soggetto.

In attesa di cortese risposta scritta, i *consiglieri di Rinascita e Sviluppo per Nago Torbole*

Giovanni (Johnny) Perugini

Adriano Vivaldi

Giovanni (Beppe) Di Lucia

Donatella Mazzoldi