La disciplina urbanistica vale anche per la case mobili[*]

Le case mobili, i titoli abilitativi edilizi e le previsioni urbanistiche

Non sempre le case mobili vengono installate per fare fronte ad esigenze temporanee

Per decenni l'uso di case mobili è parso ai più un buon espediente per tentare di soddisfare in qualche maniera determinati fabbisogni insediativi, senza dover rispettare le norme urbanistico-edilizie applicabili all'area di intervento.
Il ragionamento era alquanto semplice, o forse sarebbe meglio dire un po' semplicistico: ai sensi dell'articolo 31 della legge urbanistica n. 1150/1942 "chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie … deve chiedere apposita licenza al sindaco del Comune"; le case mobili sono manufatti non infissi stabilmente al terreno o comunque più o meno agevolmente spostabili, quindi non possono essere qualificate come costruzioni; esse pertanto possono essere installate senza bisogno di acquisire preventivamente alcun titolo abilitativo edilizio, e possono esserlo anche su aree che lo strumento urbanistico classifica come inedificabili o che comunque destina a funzioni non compatibili con l'uso previsto (aree per lo più agricole).
Dopo alcune titubanze la magistratura amministrativa e quella penale avevano tuttavia posto un limite a questa prassi, sottolineando che anche per installare le case mobili era indispensabile acquisire preventivamente un titolo abilitativo edilizio, a meno che non si trattasse di manufatti aventi "intrinseche caratteristiche di precarietà strutturale e funzionale", utilizzati cioè per soddisfare esigenze oggettivamente precarie e contingenti, e quindi destinati ad essere rimossi dopo un lasso di tempo limitato e predeterminato. Solo in questi casi tali manufatti potevano essere installati senza dover rispettare le regole dettate dai piani regolatori e dai regolamenti edilizi.
Questo orientamento aveva poi trovato riscontro ed ufficializzazione a livello locale in alcune disposizioni regolamentari, come per esempio

[*] Il presente contributo è pubblicato su "*AL - Mensile di informazione degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori Lombardi*", novembre-dicembre 2012, pag. 36.

nel Regolamento edilizio del Comune di Milano approvato in data 18 maggio 1983, il cui articolo 9 annoverava tra gli interventi di nuova costruzione anche “la posa di involucri mobili insistenti sul suolo, ancorché privi di ormeggio fisso, l’allestimento di costruzioni leggere anche prefabbricate …, nonché la posa di … vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto”.
La materia ha trovato finalmente una regolamentazione a livello legislativo con l’articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001, il quale alla lettera “e” ha espressamente menzionato fra gli interventi di nuova costruzione “l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee”.
Come la Corte Costituzionale ha avuto modo di chiarire (sentenza n. 309 del 21 novembre 2011), le definizioni fornite dal citato articolo 3 costituiscono “principi fondamentali”, e pertanto prevalgono non solo su eventuali norme regolamentari, ma anche su eventuali leggi regionali contenenti definizioni differenti (in Lombardia, comunque, la legge regionale n. 12/2005 contiene una disposizione identica a quella poc’anzi riportata).
Ormai dunque non vi può più essere alcun dubbio: anche per le case mobili deve essere acquisito preventivamente un titolo abilitativo edilizio, ed anche le case mobili devono rispettare le norme urbanistico-edilizie che disciplinano l’area di intervento.