

CASE MOBILI NEI CAMPEGGI E POTERI REPRESSIVI: I LIMITI ALL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE IN AREA VINCOLATA

Una recente pronuncia del T.A.R. Campania – Salerno (Sez. II, 8 gennaio 2026 n. 71) affronta una questione di particolare rilievo in materia di edilizia turistico-ricettiva, chiarendo i presupposti legittimanti l'adozione dell'ordinanza di demolizione con riferimento alle case mobili installate all'interno di campeggi regolarmente autorizzati, anche se ubicati in area sottoposta a vincolo.

Il caso

Il Comune di Pisciotta adottava un'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi avente ad oggetto n. 20 unità prefabbricate ad uso abitativo, complete di relative pertinenze e impianti, collocate all'interno di una struttura turistico-ricettiva.

Secondo l'Amministrazione, le opere integravano nuove costruzioni realizzate in assenza del permesso di costruire e delle prescritte autorizzazioni paesaggistiche, in un'area classificata dal P.U.C. come zona agricola E2 ed E4, ricadente nel perimetro del Parco nazionale del Cilento e assoggettata a vincoli paesaggistici e idrogeologici.

Il provvedimento veniva impugnato dal gestore della struttura, il quale deduceva, tra i motivi di ricorso, la violazione del giudicato formatosi su una precedente sentenza del T.A.R. Salerno (n. 159/2013), che aveva già riconosciuto la legittimità di analoghe installazioni, nonché l'erronea qualificazione delle case mobili quali interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo.

La decisione

Il T.A.R. ha accolto il ricorso, annullando l'ordinanza impugnata per erroneità del presupposto normativo.

Il Collegio ha preliminarmente distinto tra le opere già oggetto del precedente giudicato – rispetto alle quali non risultavano sopravvenuti elementi fattuali o giuridici idonei a giustificare una nuova valutazione – dalle ulteriori installazioni realizzate successivamente.

Con riferimento a queste ultime, il TAR ha ribadito che, nell'ordinamento regionale campano, la disciplina delle case mobili all'interno dei campeggi è regolata dall'art. 2 della l.r. n. 13/1993, disposizione di natura speciale rispetto alla normativa statale in materia edilizia. Tale norma qualifica come attività non rilevante sotto il profilo urbanistico, edilizio e paesaggistici l'installazione di unità abitative mobili collocate,

anche in via permanente, all'interno di strutture ricettive previamente autorizzate, purché prive di ancoraggi stabili al suolo e dotate di allacciamenti amovibili.

Ne consegue che la mera presenza di vincoli paesaggistici e ambientali non comporta, di per sé, l'assoggettamento delle singole case mobili al permesso di costruire o all'autorizzazione paesaggistica, atteso che l'obbligo autorizzatorio riguarda la struttura ricettiva nel suo complesso e non le singole unità mobili, riconducibili all'ambito dell'edilizia libera.

Il T.A.R. ha inoltre ritenuto non condivisibile l'interpretazione richiamata dal Comune a fondamento dell'ordinanza, evidenziando come la stessa confermi – anziché escludere – il carattere derogatorio e speciale della normativa regionale campana in materia.

Conclusioni

La sentenza riveste significativo interesse applicativo, in quanto ribadisce che le case mobili installate all'interno di campeggi regolarmente autorizzati, ove conformi ai requisiti di mobilità e reversibilità previsti dalla normativa regionale, non integrano nuove costruzioni e non sono soggette a permesso di costruire né ad autorizzazione paesaggistica, neppure qualora siano collocate in aree sottoposte a vincolo.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

2

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Abdurrahman Gad Elrab, Associate
Email: abdurrahman.gadelrab@grplex.com