

**EDILIZIA ED URBANISTICA: Attività edilizia libera – Campo di padel – Esclusione – Permesso di costruire – Necessità – Ragioni – Individuazione.**

**Tar Sardegna – Cagliari, Sez. II, 26 giugno 2023, n. 462**

in *Guida al Diritto*, 27, 2023, pag. 88 e ss., con commento di Davide Ponte, *La modifica permanente del territorio esclude l'intervento di edilizia libera.*

*“[...] la realizzazione di un campo da padel non rientra fra gli interventi di edilizia libera e necessita del permesso di costruire, implicando una modificazione permanente del territorio legata all'utilizzo di calcestruzzo per l'installazione delle quattro pareti di confine, a differenza di quanto accade, ad esempio, per i campi da calcio o da tennis, che comportano soltanto operazioni di livellamento del terreno incapaci di mutare le sue caratteristiche, senza l'impiego di materiali artificiali di costruzione [...]”.*

Visti il ricorso e i relativi allegati.

Visti tutti gli atti della causa.

Relatore nella camera di consiglio del giorno 14 giugno 2023 il dott. Antonio Plaisant e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale.

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.

**1 Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

Con Provv. 9 settembre 2021, n. 5252, il SUAPE del Comune di Olmedo aveva negativamente riscontrato la DUA 11 agosto 2021, n. 4791, presentata dall'A.S. (da qui in poi soltanto "A.") per la realizzazione di tre campi da padel all'interno del Lotto n. 20 della Zona Produttiva comunale, evidenziando, in sintesi, l'incompatibilità tra tale destinazione sportiva e quanto stabilito dal Piano degli insediamenti Produttivi applicabile alla Zona di riferimento, che ivi consente soltanto edificati a vocazione industriale e artigianale. Inoltre lo stesso SUAPE, con distinto Provv. 11 agosto 2021, n. 7749, aveva disposto la rimozione delle opere già realizzate sine titolo -cioè due dei previsti campi da padel- come da sopralluogo svolto in data 19 luglio 2021.

A. aveva impugnato tali provvedimenti con ricorso R.G. n. 748/2021, ma questa Sezione lo aveva respinto con sentenza 27 giugno 2022, n. 453, ritenendo corretto il percorso logico-giuridico seguito dal SUAPE laddove aveva rilevato l'incompatibilità tra l'intervento richiesto e la destinazione impressa dal P.I.P. alle aree di riferimento.

In data 29 settembre 2022 A. ha presentato istanza di accertamento di conformità sulle due strutture già realizzate sine titolo, che il Comune di Olmedo ha negativamente riscontrato con preavviso di

diniego del 19 ottobre 2022, ribadendo le ragioni ostantive già espresse con gli atti oggetto del precedente ricorso R.G. n. 748/2021.

Non essendo stato adottato il provvedimento conclusivo, in data 24 febbraio 2023 l'interessata ha notificato al Comune di Olmedo ricorso straordinario innanzi al Capo dello Stato avverso il silenzio diniego formatosi, ai sensi dell'art. 36, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sulla sopra descritta istanza di accertamento di conformità.

A seguito di opposizione del Comune di Olmedo, con atto notificato in data 12 maggio 2023 A. ha riassunto il giudizio innanzi a questo Tribunale.

Il Comune di Olmedo non si è costituito in giudizio.

Alla camera di consiglio del 14 giugno 2023, fissata per l'esame dell'istanza cautelare proposta in ricorso, il Collegio ha informato il difensore di parte ricorrente che la controversia avrebbe potuto essere decisa con sentenza ai sensi dell'art. 60 del cod. proc. amm..

All'esito della Camera di Consiglio il Collegio ritiene che effettivamente sussistano i presupposti per decidere la causa nel merito.

Difatti il ricorso è affidato ad un'unica censura con cui A. sostiene che la realizzazione di campi da padel rientri tra gli interventi di edilizia libera -ai sensi dell'art. 15, lett. J, della L.R. 23 ottobre 1985, n. 23 e ss.mm.ii., laddove fa riferimento alla "realizzazione di aree...destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria"- e che simili interventi siano sempre possibili a prescindere dalla disciplina urbanistica di riferimento, per cui il Comune avrebbe dovuto esitare positivamente la richiesta di accertamento di conformità senza neppure esigere il pagamento degli oneri.

La censura è infondata per due distinte ragioni.

Prima di tutto perché, secondo un orientamento giurisprudenziale consolidato e condivisibile, la realizzazione di un campo da padel non rientra fra gli interventi di edilizia libera e necessita del permesso di costruire, implicando una modificazione permanente del territorio legata all'utilizzo di calcestruzzo per l'installazione delle quattro pareti di confine, a differenza di quanto accade, ad esempio, per i campi da calcio o da tennis, che comportano soltanto operazioni di livellamento del terreno incapaci di mutare le sue caratteristiche, senza l'impiego di materiali artificiali di costruzione (cfr., ex multis, T.A.R. Lecce, Sez. III, 20 febbraio 2023, n. 254; T.A.R. Palermo, Sez. II, 8 ottobre 2021, n. 3232 e T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, 12 ottobre 2017, n. 10261).

In secondo luogo perché, in ogni caso, persino gli interventi di edilizia libera possono essere effettuati solo "1. Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia...": questo è, testualmente, l'incipit dell'art. 15 della L.R. n. 23 del 1985 in materia di attività edilizia libera, la quale, pertanto, è

svincolata dalla necessità del permesso di costruire o di altri titoli edilizia ma resta, pur sempre, soggetta alle regole urbanistiche ed edilizie che caratterizzano la zona di riferimento. Nel caso ora in esame è questo un ostacolo insormontabile alla concessione della sanatoria richiesta in quanto - come correttamente evidenziato dal Comune nel preavviso di diniego e, ancor prima, affermato da questa Sezione nella precedente pronuncia n. 453/2022- il Piano degli Insediamenti produttivi applicabile alla zona interessata consente soltanto edificati a vocazione industriale e artigianale, categorie cui non possono essere certamente ascritti i campi da padel.

Per quanto sin qui esposto il ricorso è infondato e deve essere respinto.

Nulla vi è da disporre sulle spese di lite per la mancata costituzione in giudizio del Comune di Olmedo.

## **2 P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando, respinge il ricorso in epigrafe proposto.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

## **3 Conclusione**

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 14 giugno 2023 con l'intervento dei magistrati:

Marco Lensi, Presidente

Antonio Plaisant, Consigliere, Estensore

Gabriele Serra, Referendario