

## **Ricostruzione ruderi: è necessario dimostrare le consistenza dell'edificio originario**

*Data di pubblicazione: 13/10/2017*

Si segnala la sentenza 26 settembre 2017 n. 1167, con la quale il TAR Lombardia- Brescia, si è pronunciato sulla ricostruzione di un rudere, ritenendo legittimi i provvedimenti comunali che hanno inibito il recupero (restauro e ristrutturazione) di un edificio ridotto a rudere. Nel caso di specie l'unica possibile testimonianza dell'esistenza fisica del fabbricato preesistente era costituita da una planimetria datata, dalla quale si poteva evincere solo la probabile pianta dell'edificio.

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale la ricostruzione dei ruderi va *“considerata come realizzazione di una nuova costruzione, quando la parte dell'opera muraria ancora esistente non permette l'individuazione certa dei connotati essenziali del manufatto originario (muri perimetrali, strutture orizzontali e copertura), attesa la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare”* (T.A.R. Campania Napoli, sez. III – 27/2/2017 n. 1169; TAR Lombardia, sez. I 27/3/2017 n. 418).

Sulla questione si è espresso più volte anche il Consiglio di Stato, ad avviso del quale, per poter legittimamente procedere alla ricostruzione di un rudere, è necessario dimostrare *“oltre all'an anche il quantum e cioè l'esatta consistenza dell'immobile preesistente del quale si chiede la ricostruzione. Occorre, quindi, la possibilità di procedere, con un sufficiente grado di certezza, alla ricognizione degli elementi strutturali dell'edificio, in modo tale che, seppur non necessariamente “abitato” o “abitabile”, esso possa essere comunque individuato nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale, in relazione anche alla sua destinazione (in casi analoghi la giurisprudenza ha preteso che l'immobile esista quanto meno in quelle strutture essenziali che, assicurandogli un minimo di consistenza, possano farlo giudicare presente nella realtà materiale: Cons. Stato, sez. V, 21 ottobre 2014, n. 5174; Cons. Stato, V, 15 marzo 1990, n. 293 e 20 dicembre 1985, n. 485”*).

In sostanza, un manufatto costituito da alcune rimanenze di mura perimetrali, privo di copertura e di strutture orizzontali, non può essere riconosciuto come edificio; conseguentemente la sua ricostruzione non è riconducibile nell'alveo della ristrutturazione edilizia e neppure in quello del risanamento conservativo, integrando in sostanza un'attività di nuova costruzione, attesa la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare (T.A.R. Toscana, sez. I – 16/5/2017 n. 692).

La dimostrazione della preesistente consistenza dell'immobile, al fine di poter legittimamente procedere alla sua ricostruzione, è stata ritenuta necessaria anche dalla Corte di Cassazione (sez. penale -sent. n.40342/2014, sent. n. 45147/2015). Tale dimostrazione, ad avviso della Corte, dovrà essere effettuata *“con il massimo rigore e dovrà necessariamente fondarsi su dati certi ed obiettivi, quali documentazione fotografica, cartografie etc., in base ai quali sia inequivocabilmente individuabile la consistenza del manufatto preesistente. [...] Parimenti detta verifica non potrà essere rimessa ad apprezzamenti meramente soggettivi o al risultato di stime o calcoli effettuati su dati parziali, ma dovrà, invece, basarsi su dati certi, completi ed obiettivamente apprezzabili.”*

Recentemente la Corte ha affermato che la ricostruzione di un "rudere", effettuata senza il preventivo rilascio del permesso di costruire e dell'autorizzazione paesaggistica, integra i reati di cui agli artt. 44 del d.P.R. n. 380 del 2001 e 181 del D.Lgs. n. 42 del 2004 (Sez. III n.39475 del 28 agosto 2017). Ad avviso dei giudici infatti, affinché l'intervento edilizio non si configuri come nuova costruzione ma come ristrutturazione di un edificio preesistente, è necessario che quest'ultimo sia *“un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura”*. Nel caso all'esame della Corte, era stato realizzato un intervento edilizio di ristrutturazione, senza permesso di costruire, ritenendo applicabile il regime semplificato della Scia, ai sensi 30 del d.l. 21 giugno 2013, n. 69 (c.d. "decreto del fare"), convertito con legge 9 agosto 2013, n. 98. La Corte ha ritenuto non *“applicabile il citato “decreto del fare” in quanto la norma ricomprende tra gli interventi di ristrutturazione c.d. "leggera" (soggetti perciò a Scia) [...] anche quelli "... volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”, rimanendo fermo che "con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”*. Nel caso di specie non era stato possibile accertare *“la preesistente "consistenza", intesa come il complesso di tutte le caratteristiche essenziali dell'edificio (volumetria, altezza, struttura complessiva, etc.); con la conseguenza che la mancanza anche di uno solo di tali elementi, necessari per la dovuta attività ricognitiva, impedisce di ritenere sussistente il requisito che la citata disposizione richiede per escludere, in ragione della anzidetta qualificazione, la necessità di preventivo permesso di costruire”*.