

## **RICOSTRUISCE UN RUDERE SENZA AUTORIZZAZIONE: NEI GUAI IL PROPRIETARIO DEL TERRENO**

Diritto & Giustizia, fasc.1, 2014, pag. 14

Annalisa Gasparre

Perché si possa parlare di ristrutturazione di un manufatto occorre verificare la positiva preesistenza e la consistenza dell'organismo edilizio che deve essere dotato di elementi strutturali, elementi di cui è privo un rudere.

Quotidiano del 1 ottobre 2014

E' quanto emerge dalla sentenza n. 40342/2014 della Corte di Cassazione, depositata il 30 settembre.

Il caso. L'imputato era accusato di abuso edilizio e paesaggistico e perciò condannato dal Tribunale di Lecce con sentenza confermata dalla Corte d'appello.

Ricorreva al giudice di legittimità proponendo una diversa ricostruzione dei fatti e interpretando, diversamente dai giudici, le risultanze istruttorie. Invero, si era difeso e aveva esposto i motivi di ricorso precisando che, durante i lavori di disboscamento di un'area di proprietà dell'imputato, era stata scoperta una struttura muraria di vetusta costruzione e di precaria stabilità: i muri, infatti, erano tenuti insieme dall'intreccio della fitta vegetazione.

La struttura era pericolante e bisognava consolidarla! Secondo la tesi difensiva, lo stato di degrado suggeriva di effettuare manutenzione per consolidare le mura e di farlo utilizzando i cocci di tufo che si erano distaccati dalla stessa e di ricollocarli nella posizione originaria.

In altre parole, anziché parlare di abuso (edilizio e paesaggistico) a lui ascritto, ad avviso dell'imputato, si doveva parlare di lecito consolidamento di una struttura pericolante già esistente.

Invece si trattava di nuova costruzione. La sentenza censurata, al contrario di quanto asserto dal ricorrente, riportava la descrizione di un manufatto di circa 30 mq realizzato in assenza del permesso di costruire e del nulla - osta delle autorità preposte alla tutela del vincolo paesaggistico.

La trama della motivazione della pronuncia gravata aveva dato conto delle deposizioni dei testi a discarico esaminati nel corso del giudizio. Tuttavia, la Corte territoriale, con motivazione congrua, aveva illuminato la ricostruzione di tali deposizioni, pervenendo a giudicare come caratterizzato da incertezza quanto narrato circa l'esatta allocazione della supposta muratura precedente. Infatti, dopo aver esibito alcune fotografie ai testi era risultato che la struttura edificata era *ictu oculi* incompatibile con i preesistenti ruderi.

Non solo. L'imputato aveva acquistato il terreno nel mese di dicembre 2007 e il fabbricato non risultava in alcuna mappa catastale né aereo fotogrammetrica dell'epoca, sicché non poteva che desumersi trattarsi di nuova costruzione.

No a una rivisitazione del materiale probatorio. I motivi di gravame proponevano mere letture alternative del materiale istruttorio, censurando fatti e, perciò, risultavano essere doglianze inammissibili davanti alla Corte di Cassazione.

Costituisce *ius receptum*, infatti, che nei casi, come quello in esame, in cui la decisione sia congruamente e logicamente motivata, il sindacato di legittimità non può comportare una rivisitazione dell'iter ricostruttivo del fatto, attraverso una nuova valutazione del fatto che conduca ad inficiare il convincimento del giudice di merito versato nella pronuncia giudiziale.

Ricostruire un rudere equivale a nuova costruzione. Inoltre, secondo la Cassazione non vi era stata neppure errata qualificazione dei fatti.

Secondo la giurisprudenza di legittimità la ricostruzione di un rudere costituisce nuova costruzione e non ristrutturazione di edificio preesistente in quanto quest'ultimo concetto

presuppone la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare, fabbricato che, per essere tale, deve essere dotato di mura perimetrali, di strutture orizzontali e della copertura.

In assenza dei richiamati elementi strutturali qualsiasi intervento si risolve in un intervento di nuova costruzione e non di manutenzione straordinaria, il quale postula l'esistenza previa di un organismo edilizio ultimato e operativo di cui si vuole conservare o rinnovare la funzionalità. In tal senso depono anche l'art. 3 co. 1 lett. b) e c) d.p.r. n. 380/2001 (T.U. edilizia), il quale precisa cosa si intenda per interventi di manutenzione straordinaria e per interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Il rudere è privo di elementi strutturali. Un intervento di manutenzione straordinaria o anche di restauro e di risanamento conservativo è incompatibile rispetto a costruzioni diroccate o cadenti, quale il rudere, perché tali manufatti sono privi di elementi strutturali. Questo approccio è stato confermato anche dalla legislazione sopravvenuta (c.d. decreto del fare, specificamente art. 30 d.l. n. 69/2013 conv. in l. n. 98/2013).

Lo ius supervenies... L'intervento del decreto citato sul T.U. edilizia è stato alla volta della novella che ha ammesso, tra gli interventi di ristrutturazione c.d. leggera (quindi, soggetti unicamente a Scia), anche gli interventi finalizzati al ripristino di edifici eventualmente crollati, a condizione, però, che sia dimostrabile la preesistente consistenza.

Tuttavia, l'intervento normativo operato dal c.d. decreto del fare sul T.U. edilizia ha mantenuto fermo il principio per cui costituisce intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio l'intervento di ristrutturazione edilizia che comporti un organismo edilizio in tutto o in parte diverso del precedente e perciò subordinato al rilascio del permesso di costruire.

Non può applicarsi al caso di specie. L'intervento edilizio sotto scrutinio dei giudici, nonostante fosse stato qualificato come intervento di ristrutturazione, era effettuato in zona vincolata; pertanto, l'intervento era tenuto al rispetto della sagoma, fermo restando l'onere - non ottemperato - del positivo accertamento della preesistente consistenza del manufatto, nel senso di organismo dotato di elementi strutturali.