

Il caso. Nullaosta semplificato per chi riesce a provare la consistenza dei manufatti in rovina anche tramite immagini

La vecchia foto aiuta il recupero dei ruderi

di **Guglielmo Saporito**

Occorre il permesso di costruire per ristrutturare un rudere di incerta consistenza: lo sottolinea il Tar Bari nella sentenza 530 del 9 aprile 2018. Se invece rimangono elementi «identificativi», basta una Scia, trattandosi di risanamento conservativo pesante, che mantiene (con modifiche) lo stesso organismo edilizio. E che potrebbe accedere anche al sisma bonus (si veda il Sole 24 Ore del 28 aprile).

La norma urbanistica che consente il ripristino di edifici demoliti (articolo 3, comma 1,

lettera d) Dpr 380/2001) e la prassi applicativa (tabella A, sez. II punto 5, allegata al Dlgs 222/2016) non pongono limiti di tempo, riguardando anche manufatti crollati da decenni. Solo se l'intervento è in zona vincolata sotto l'aspetto ambientale, va rispettata, nell'ambito dell'organismo edilizio variabile, la medesima sagoma dell'edificio preesistente (Cassazione penale, sezione III, 40342/2014).

Il problema affrontato dal Tar riguarda l'entità dei ruderi. La ricostruzione è «ristrutturazione edilizia», attuabile con Scia, solo se vi sono ele-

menti sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare. In mancanza di elementi strutturali, non è infatti possibile valutare l'esistenza e la consistenza dell'edificio da consolidare, con la conseguenza che l'area dove ci sono ruderi va considerata una superficie non edificata (Consiglio di Stato, 1025/2016).

Questi principi coincidono anche con il concetto filologico di ricostruzione, perché il manufatto ormai andato tutto perduto non potrà essere sostituito, e quindi va considerato per-

so quale testimonianza della

storia e della cultura del luogo. Tutto ciò significa che si può ricostruire un manufatto solo se ne sia nota l'ubicazione planimetrica del sedime, insieme ad altezza, dimensioni e tipologia, al fine di consentire, con un sufficiente grado di certezza, che la riedificazione avvenga nel rispetto dei connotati originari (Trga Trento 167/2015). Così si possono recuperare baite per l'alpeggio, malghe (in legno e muratura), mulini, segherie, manufatti sparsi al di fuori dei centri abitati: basta trovarne tracce attraverso vecchie fotografie, spesso con prospettive di ritratti familiari (Trga Trento 167/2015), descrizioni in rogiti, pagamento di imposte (quali quelle di consumo, per materiali edili).

Importanti possono anche risultare i segni di precedenti solai nei muri perimetrali, mentre scarsa importanza ha il dato volumetrico delle macerie rimaste sul posto. Se quindi un'ampia serie di ricordi si cumula a ruderi di una certa consistenza, si può ristrutturare con Scia. Un ultimo ostacolo può venire dai vicini, che hanno diritto al rispetto delle distanze (in genere, dieci metri), se è decorso il ventennio da quando il manufatto non è più integro e ha perso la precedente leggibilità.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

