

# Demolizione e ricostruzione di un rudere: si tratta di nuova costruzione o di una ristrutturazione edilizia?



Demolizione e ricostruzione di un rudere: il CdS chiarisce che si tratta di un intervento di nuova costruzione nonostante vengano conservate le originarie caratteristiche.

Il proprietario di un rudere aveva presentato una pratica di ristrutturazione edilizia per la realizzazione di un bar/gelateria. L'intervento prevedeva la **demolizione e ricostruzione del rudere**.

Veniva rilasciata l'autorizzazione paesaggistica dal Comune, che, in un secondo momento, veniva annullata dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Pertanto il proprietario proponeva ricorso al Tar della Campania, che però lo rigettava.

Il ricorrente a questo punto si appellava al Consiglio di Stato.

## Demolizione e ricostruzione di un rudere: la sentenza del Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato con la sentenza n. 5106 del 5 dicembre 2016 si esprime sull'appello proposto.

Il proprietario sostiene che la **demolizione e ricostruzione di un rudere** debba essere considerato come intervento di ristrutturazione edilizia. L'intervento di demolizione e ricostruzione rappresenta un'incisiva **forma di recupero di**

**preesistenze, assimilabile alla ristrutturazione edilizia.**

Tale intervento prevede la pressoché fedele ricostruzione di un fabbricato rispetto a quello esistente.

Secondo il ricorrente, infatti, è possibile risalire all'originaria consistenza del manufatto e quindi ricostruirlo con le stesse iniziali caratteristiche.

Il Consiglio di Stato, con riferimento a pregresse sentenze in Giurisprudenza, chiarisce che l'attività di **demolizione e ricostruzione di un rudere** deve essere invece considerata, a tutti gli effetti, **realizzazione di una nuova costruzione**, in quanto il rudere ha perduto i caratteri dell'entità urbanistico-edilizia originaria, sia in termini strutturali che funzionali.

È inutile risalire all'originaria consistenza dell'edificio, considerato che quest'ultimo non esiste più come entità edilizia nell'attualità e quindi la sua ricostruzione si deve configurare, comunque, come una **nuova costruzione**.

Inoltre non è possibile attuare, come richiesto dall'appellante, l'art. 7, comma 8-bis, della legge regionale Campania n. 19 del 2009, secondo cui:

*“È consentito il recupero edilizio [...] in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, mediante intervento di ricostruzione in sito, di edifici diruti e ruderi, purché sia comprovata la preesistenza [...] nonché la consistenza e l'autonomia funzionale, con obbligo di destinazione del manufatto ad edilizia residenziale [...]”.*

La norma non è applicabile al caso di specie, in quanto l'immobile oggetto della presente controversia non viene ricostruito in sito (ma è delocalizzato rispetto all'originaria aria di sedime) ed inoltre non è destinato ad edilizia residenziale, ma a bar/gelateria.

Pertanto il Consiglio di Stato respinge il ricorso presentato dal proprietario del rudere. Viene confermata la sentenza del Tar e dunque annullata l'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune.

*FONTE: BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"*