

Gli interventi funzionali a un manufatto abusivo rendono permanente il reato

di Ivana Consolo

30 Ottobre 2023

Le conclusioni della Cassazione sul concetto di «unitarietà delle costruzioni»

 Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

Con la [sentenza n.42238 emessa lo scorso 17 ottobre, la terza sezione penale della suprema Corte di cassazione](#) torna sulla nozione di unitarietà delle costruzioni, cogliendone un aspetto alquanto rilevante: il modo in cui tale consolidato principio va ad incidere sulla permanenza del reato di abuso edilizio.

L'intervento di completamento di un manufatto abusivo

I proprietari di un fabbricato edificato da diverso soggetto, procedevano alla pavimentazione esterna del manufatto mediante un massetto di cemento, preliminare alla realizzazione di una pavimentazione interna. Difatti, l'immobile in parola non era ancora ultimato ed era di fatto inutilizzabile, in quanto abbisognava di essere riparato dalle infiltrazioni dell'acqua; da qui la necessità della pavimentazione. Due precisazioni appaiono subito necessarie: l'immobile sorgeva in zona sottoposta a vincolo paesaggistico; inoltre risultava abusivo, in quanto originariamente realizzato in assenza del necessario permesso edilizio. Ma i nuovi proprietari non avevano dato alcuna importanza a questi due aspetti. In particolare, quanto all'abuso edilizio, essendo decorso molto tempo dall'edificazione del manufatto principale, ed essendo differente la proprietà, ritenevano che ormai ogni possibile reato si fosse prescritto, ma soprattutto, erano convinti che, l'intervento da loro posto in essere, potesse rientrare nel novero delle opere di edilizia libera.

L'unitarietà della costruzione e la permanenza del reato

Investiti della vicenda, i giudici di Piazza Cavour ritengono del tutto infondato il ricorso spiegato. Anzitutto, la Cassazione richiama il consolidato principio secondo cui, la valutazione di un'opera edilizia abusiva, va effettuata con riferimento al suo complesso, non potendosi considerare separatamente i singoli componenti. In virtù del concetto unitario di costruzione, la stessa può dirsi completata solo nel momento in cui siano terminati i lavori relativi a tutte le parti dell'edificio.

Nel caso in cui la costruzione sia abusiva, il principio suesposto produce una conseguenza di non poco conto: la permanenza del reato di costruzione in difetto del permesso di costruire, cessa con la conclusione dei lavori di rifinitura interni ed esterni.

Venendo alla vicenda per cui è causa, la pavimentazione mediante colata di cemento costituiva un completamento dell'altro fabbricato, e rispondeva ad esigenze funzionali all'utilizzazione dell'opera nel suo complesso. L'abuso edilizio era dunque persistente e per nulla prescritto.

Sarebbe già sufficiente questa disamina per giungere alle dovute conclusioni. Ma gli ermellini procedono con la loro valutazione, ed approdano ad un ulteriore aspetto del caso. Ebbene, secondo i giudici è escluso che la gettata di cemento possa essere qualificata come intervento di edilizia libera, in quanto il manufatto non presentava carattere contingente, temporaneo e mobile ma, per struttura ed estensione, modificava visibilmente l'assetto urbanistico del territorio.

L'impossibilità di rientrare nell'edilizia libera deriva anche da un'altra circostanza: tale regime non è applicabile agli interventi che siano in contrasto con la normativa in materia di tutela del paesaggio. Quindi, la pavimentazione di aree esterne in zona vincolata (come nel caso in esame), in quanto potenzialmente incidente sul paesaggio, richiede di regola la prevista autorizzazione dell'ente preposto. Non essendo stata per nulla richiesta, si configura la conseguente impossibilità di inserimento dei lavori di pavimentazione nel regime di edilizia libera.