

Bonus edilizia: la demolizione, con successiva ricostruzione, dell'immobile affetto da parziali difformità edilizie sana l'originario abuso

Federico Anderloni

Attraverso un recente [parere](#), l'Ufficio giuridico della Presidenza del Consiglio dei Ministri è intervenuto – in un'apprezzabile ottica di semplificazione – al fine di precisare come la demolizione, con successiva ricostruzione, dell'immobile affetto da parziale difformità edilizia valga ad eliminare la difformità stessa, facendo venire meno la necessità di procedere al complesso accertamento di conformità di cui all'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (il "TU Edilizia"). Ne consegue, *va da sé*, la facoltà per il proprietario dell'immobile ricostruito di ottenere ben più agevolmente l'accesso ai contributi pubblici previsti in ambito edilizio, ivi incluso il cd. Superbonus.

Il chiarimento in esame origina dalla proposizione di un apposito quesito, formulato dal proprietario di un immobile che – in seguito agli eventi sismici che hanno interessato il Lazio e l'Abruzzo nel corso dell'anno 2016 – risultava destinato ad essere demolito e successivamente ricostruito. Detto immobile, tuttavia, appariva affetto da talune difformità rispetto all'originario titolo edilizio – già presenti all'atto dell'acquisizione del bene da parte del soggetto istante – nello specifico riconducibili ad una diversa disposizione degli spazi interni nonché alla costruzione di un soppalco all'interno del garage. Ciò posto, l'istante chiedeva quindi se l'intervento di ricostruzione – previa demolizione – dell'immobile irregolare potesse produrre un effetto di "*prescrizione*" rispetto all'abuso ovvero, in alternativa, valere come "*ravvedimento operoso*", con conseguente fruibilità dei contributi pubblici.

Questi i fatti oggetto del quesito affrontato dall'Ufficio giuridico della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Ora, come è noto, le criticità sollevate dalla parte istante derivano, *in primis*, dalla chiara previsione normativa di cui all'art. 49 TU Edilizia, secondo cui "[...] *gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici*". In presenza di detta disposizione, difatti, l'accesso ai contributi pubblici disposti per l'edilizia – ivi incluso il cd. Superbonus – risulta precluso ai soggetti proprietari di beni immobili affetti da irregolarità; tale preclusione, in verità, può essere superata solamente a fronte di difformità "marginali", ovvero inferiori al due per cento delle misure prescritte (così l'art. 49 cit.), oppure – nel caso di abusi più rilevanti – qualora il proprietario del fabbricato provveda alla sanatoria delle

medesime attraverso l'accertamento di conformità disciplinato dall'art. 36 TU Edilizia.

Senonché, tale ultima procedura – anche detta “doppia conformità” – presenta significative difficoltà operative: in particolare, risulta necessario dimostrare la conformità dell'intervento oggetto di sanatoria rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente tanto all'atto della realizzazione dell'intervento stesso quanto, in aggiunta, al momento di presentazione del relativo progetto di sanatoria. Da qui, nei fatti, la sostanziale preclusione rispetto all'accesso ai contributi pubblici per l'edilizia.

Ebbene, chiamato ad esprimersi sul predetto quesito, l'Ufficio giuridico della Presidenza del Consiglio dei Ministri ha statuito un fondamentale principio, ovverosia che – “*in via generale ed astratta*” – la demolizione con successiva ricostruzione dell'immobile originariamente abusivo risulta idonea ad eliminare i fenomeni di parziale difformità: in tale caso, pertanto, sarà quindi sufficiente – in luogo della citata “doppia conformità” – risalire ad un unico titolo edilizio legittimo, in presenza di un progetto di ricostruzione nel quale dovrà essere fornita evidenza delle difformità superate. Rimane esclusa da detta possibilità unicamente l'ipotesi del fabbricato interamente abusivo per il quale sia già stato emesso un ordine di demolizione.

Una tale soluzione – resa con specifico riferimento alla materia dei contributi spettanti nelle Regioni colpite dal sisma dell'anno 2016, ma senza dubbio estensibile per analogia alla più ampia categoria dei contributi pubblici per l'edilizia – deve essere accolta con estremo favore, in quanto consentirà di rimuovere un assai gravoso e ricorrente ostacolo rispetto alla fruizione di dette agevolazioni.

Ma non è tutto. In chiusura del parere in commento, l'Ufficio giuridico della Presidenza del Consiglio dei Ministri ha affrontato anche l'ulteriore ipotesi in cui il proprietario dell'immobile difforme non intenda procedere alla demolizione dello stesso, risultando portatore – diversamente – di un interesse alla conservazione delle opere realizzate in parziale difformità.

Anche in tale caso, l'Ufficio giuridico ha concluso per il superamento dell'accertamento di conformità, ritenendo sufficiente la presentazione di una richiesta di sanatoria conforme alla disciplina vigente al momento in cui viene redatto il progetto, con contestuale versamento di una sanzione amministrativa ricompresa fra euro 516,00 ed euro 5.164,00. Solamente laddove necessario, il proprietario dell'immobile così sanato avrà altresì l'onere di ottenere l'autorizzazione statica o sismica. Parimenti a quanto riscontrato in precedenza, rimangono comunque esclusi da detta procedura di favore i fabbricati interamente abusivi per i quali sia già stato emesso un ordine di demolizione.

