

# Demolizione e ricostruzione senza doppia conformità

**Il parere.** Per la presidenza del Consiglio è possibile anche conservare le eventuali opere abusive chiedendo una sanatoria specifica

**Guglielmo Saporito  
Gianlorenzo Saporito**

**S**piragli di semplificazione per le procedure di richiesta di contributi 110% su immobili con abusi edilizi. Un parere dell'ufficio giuridico della presidenza del Consiglio dei ministri, competente in materia di ricostruzione post sismica nel Lazio ed Abruzzo (eventi del 2016), affronta infatti il problema dei contributi a edifici con abusi. Il parere (che risponde alla nota prot.CGRTS 1438 del 18 gennaio 2021), è utile anche per i bonus 110%, poiché identico è

te l'uso di un vano garage.

Osserva la presidenza che la totale demolizione e ricostruzione elimina la difformità parziale e, quindi, il nuovo manufatto non deve ottenere preventivamente una verifica di "doppia conformità". In altri termini, se il proprietario demolisce e ricostruisce senza l'abuso, riesce a fare a meno della complicata sanatoria prevista in genere per gli interventi abusivi

## **Doppia conformità addio**

Basterà quindi risalire a un titolo edilizio legittimo, incrementandolo, se del caso, con i benefici della ricostruzione, fruendo comunque del contributo. Nel progetto di ricostru-

il problema di partenza, relativo all'ammissibilità di contributi per immobili con abusi edilizi.

L'ostacolo, sia per i contributi agli

zione basterà dar conto, in modo specifico, dell'eliminazione delle difformità emerse.

### **La sanatoria**

Lo stesso parere della presidenza, che reca le firme di Pierluigi Martini, Paolo Carpentieri e Alessandro Jacoangeli, dopo aver risolto il problema dell'abuso edilizio purgato attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, affronta anche il diverso caso di chi abbia interesse a conservare le opere eseguite in parziale difformità dal titolo edilizio.

Secondo il parere, non è necessaria la doppia conformità ma basta chiedere una sanatoria conforme alla disciplina vigente al momento della presentazione del progetto, pagando una sanzione da 516 a 5.164 euro in relazione all'aumento di valore dell'immobile. In ogni caso è necessaria l'autorizzazione statica o sismica (ove richiesta), mentre gli unici edifici che non possono fruire di questa agevolazione sono quelli totalmente abusivi, per i quali siano stati già emessi ordini di demolizione.

Estendendo le norme in vigore per le zone colpite dal sisma del 2016, si potrebbe quindi accelerare la fruibilità dei contributi, facendo a meno della duplice conformità urbanistica (al momento dell'abuso e a quello della sanatoria).



### **Sono comunque esclusi gli edifici totalmente abusivi per i quali siano stati già emessi ordini di demolizione**

immobili con abusi in territori colpiti dal sisma, che per la generalità del territorio nazionale, è costituito dall'articolo 49 del Testo unico Edilizia 380/2001, che esclude i contributi pubblici agli edifici con difformità superiori al 2 per cento.

Ora che la presidenza del Consiglio dei ministri riordina gli interventi nel Lazio ed in Abruzzo, si può richiamare l'articolo 12 delle Disposizioni sulla legge in generale e pretendere parità di trattamento per tutte le situazioni simili, accomunate dal contributo dello Stato.

### **Il caso concreto**

Il parere dell'ufficio giuridico risolve in particolare il caso di un proprietario che intende demolire e ricostruire un manufatto inagibile con difformità per la diversa disposizione di spazi interni e la presenza di un soppalco che aumenta la superficie utile mutando parzialmen-