

# Niente demolizione e ricostruzione del rudere con soli muri perimetrali

**Edifici collabenti.** Secondo il Tar Campania il recupero edilizio presuppone un insieme minimo che comprende anche strutture orizzontali e copertura

**Annarita D'Ambrosio**

**T**ra le opportunità offerte dal superbonus è innegabile ci sia la demolizione di un rudere e la ricostruzione dell'edificio, ma bisogna prestare particolare attenzione al concetto di rudere stesso, nel quale non può rientrare la semplice presenza di muri perimetrali. Parte da questo assunto e spiega nel dettaglio quando si possa far ricorso all'agevolazione fiscale la sentenza del Tar Campania 879/2022, sezione di Salerno, pubblicata il 7 aprile.

A rivolgersi al tribunale amministrativo era stato l'acquirente di un terreno che richiedeva la sospensione dell'efficacia dei provvedimenti comunali che confermavano l'improcedibilità della Scia-superbonus da lui presentata riguardante la ricostruzione in sito di un fabbricato agricolo (unità collabente), vietando la prosecuzione dei lavori. Il ricorrente riteneva comprovata l'autonomia funzionale del rudere e insisteva sul recupero edilizio da realizzare mediante lavori di ricostruzione in sito, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, per desti-

nare il fabbricato a civile abitazione. Per il Comune l'immobile era invece dotato solo di porzioni di mura perimetrali, privo di copertura e di solai, pertanto i lavori del superbonus non erano possibili alla luce dell'articolo 7, comma 8-bis, della legge regionale 19/2009, che consentiva il recupe-

ro edilizio, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, di edifici diruti e ruderi, purché ne fosse comprovata «la preesistenza alla data del 1° gennaio 2018, nonché la consistenza e l'autonomia funzionale».

I giudici amministrativi, nel riconoscere le ragioni del diniego comunale, precisano che il manufatto risultava sì al catasto ma nel lontanissimo 1905, e che, al di là dell'attuale abitabilità o meno dello stesso, non poteva rientrare nel concetto di edificio da recuperare. Il «recupero edilizio», sussumibile nell'alveo della «ristrutturazione edilizia» ex articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr 380/2001, presuppone sempre «un minimo di preesistenza attualmente edificata, costituita dall'insieme di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura» (Consiglio di Stato, sezione II, 15 dicembre 2020, numero 8035). Ricorso manifestamente infondato, quindi, nel caso in esame considerato che, nella fattispecie concreta, dallo stesso corredo fotografico allegato dal ricorrente si evinceva che, allo stato, erano presenti sul terreno null'altro che semplici porzioni di muro.

## I REQUISITI MINIMI

### La decisione

Il Tar Campania ha confermato l'improcedibilità della Scia superbonus nel caso di un rudere provvisto di soli muri perimetrali

### Impianto di riscaldamento

Secondo le Entrate (circolare 24/E/2020) per poter rientrare nel perimetro d'intervento dell'ecobonus il rudere è necessaria anche la presenza di un impianto di riscaldamento funzionante o che sia riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria