

Abusi edilizi non sanati? Si fermano i lavori del Superbonus

Il Tar Lazio blocca una Cilas per lavori su un condominio con irregolarità sulla facciata

di Paola Mammarella

14.12.2023 - È possibile ottenere il Superbonus con abusi edilizi? Bisogna ricordare che una delle novità della detrazione è stata proprio l'introduzione della Cilas, in cui non si deve dichiarare lo stato legittimo degli immobili.

La normativa sul Superbonus è chiara: anche se nella Cilas non deve essere indicato lo stato legittimo dell'immobile, il Comune mantiene il suo potere di vigilare e sanzionare gli abusi edilizi.

Ma nella pratica, cosa succede al Superbonus con abusi edilizi? Il Tar Lazio, con la **sentenza 18386/2023**, ha fornito un'interpretazione attenta alla regolarità edilizia, che rompe con le interpretazioni più permissive del passato.

Il caso del Superbonus con abusi edilizi

I giudici hanno analizzato il caso di un condominio, che ha realizzato interventi di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica agevolati con il Superbonus.

Il condominio ha quindi stipulato un contratto con una società per l'esecuzione di tutte le attività tecnico-amministrative, progettuali ed esecutive.

La società ha presentato al Comune una Scia per sanare alcune irregolarità rilevate sui prospetti del fabbricato e una Cilas con l'indicazione dei lavori agevolati con il Superbonus da realizzare.

Il Comune, dopo aver rilevato alcune incongruenze nella Scia in sanatoria, ha dichiarato l'improcedibilità della Cilas e ordinato il divieto di prosecuzione dei lavori nonché il ripristino dello stato dei luoghi.

Il condominio ha presentato ricorso. La soluzione prospettata dalla sentenza affronta diversi punti interessanti non solo nell'ambito del Superbonus, ma anche delle pratiche edilizie.

Superbonus con abusi edilizi, il Comune può annullare la Cilas?

Uno dei motivi del ricorso presentato dal condominio riguarda la possibilità di inibire gli effetti della Cila. Secondo il condominio, la Cila è solo una comunicazione e la normativa non dà al Comune il potere di valutare l'ammissibilità dell'intervento.

I giudici hanno spiegato che, a differenza della Scia, la Cila non prevede uno specifico e sistematico procedimento di controllo successivo, ma il Comune deve comunque esercitare i poteri di vigilanza.

Il provvedimento adottato dal Comune è quindi giustificato dal momento che i lavori sarebbero stati realizzati su un immobile con abusi edilizi.

L'esito della Scia in sanatoria può condizionare il Superbonus?

Il condominio ha contestato la decisione del Comune di far dipendere le sorti della Cilas dall'esito della Scia in sanatoria.

I giudici, però, hanno affermato che la decisione di vietare la prosecuzione dei lavori sino alla definizione della SCIA in sanatoria è coerente con il principio secondo cui gli interventi edilizi, per essere lecitamente realizzati, devono riguardare immobili non abusivi. In caso contrario, spiegano, si verificherebbe un effetto di propagazione dell'illecito.

Analizzando la normativa che regola il Superbonus, i giudici hanno sottolineato che non deve essere asseverato lo stato legittimo dell'immobile, ma questo non significa che, per consentire la realizzazione

degli interventi di efficientamento energetico e adeguamento sismico non si debba dare peso ai precedenti illeciti edilizi commessi sull'edificio.

Le semplificazioni per i privati, hanno aggiunto, non costituiscono una limitazione del potere del Comune di reprimere gli abusi edilizi.

Superbonus con abusi edilizi, si può ottenere la Scia in sanatoria con silenzio assenso?

Il condominio ha infine osservato che il Comune ha agito in ritardo, oltre i termini del silenzio assenso sulla sanatoria. Di conseguenza, non avrebbe potuto dichiarare l'improcedibilità della Cilas bloccando i lavori.

I giudici hanno respinto anche questa argomentazione, spiegando di aderire all'orientamento della giurisprudenza in base al quale il procedimento di sanatoria deve concludersi con un provvedimento espresso.

Secondo il Tar, quindi, la Scia in sanatoria ha regole diverse dalla Scia edilizia che, decorsi i termini per i controlli, può essere annullata solo in autotutela entro 12 mesi.

Sulla base di questi motivi, il Tar ha bloccato i lavori del Superbonus.

Il dibattito sul Superbonus con abusi edilizi

L'argomento del Superbonus con abusi edilizi è stato molto dibattuto anche in passato. Nel 2021 il ministero dell'Economia e delle Finanze ha affermato la [netta divisione](#) tra l'aspetto fiscale, quindi il diritto alla detrazione, e l'aspetto della regolarità edilizia e urbanistica. Il Mef in sostanza ha fatto passare una linea soft, in base alla quale, in presenza di abusi edilizi, si mantiene il diritto alla detrazione, ma contemporaneamente l'abuso viene sanzionato nelle sedi opportune.

A questo orientamento si sono conformati altri pareri, come ad esempio quello [reso dal Consiglio Nazionale del Notariato nel 2022](#).

In alcuni casi, la giurisprudenza [ha messo in dubbio la coesistenza](#) tra Superbonus e abusi edilizi. Ora il Tar Lazio, con la sentenza 18386/2023, si è spinto oltre affermando che, in presenza di irregolarità edilizie e urbanistiche, il Comune deve bloccare i lavori. Questo significa non poter usufruire del Superbonus.

Articolo tratto da *Edilportale*