

Abusi edilizi e Superbonus: CILAS valida senza l'avvio dei lavori

Il TAR interviene sulla validità della comunicazione di inizio lavori asseverata per il Superbonus (CILAS) presentata contestualmente ad un'istanza di sanatoria edilizia

di [Gianluca Oreto](#) – 20.03.2024

Qualsiasi intervento (anche di semplice manutenzione ordinaria) avviato su un immobile privo dello stato legittimo, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria. È questo un principio chiave della giurisprudenza di Cassazione che in questi anni avrebbe dovuto guidare anche gli interventi incentivati dal superbonus di cui all'art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

Abusi edilizi e Superbonus

La formulazione del comma 13-ter, art. 119, del Decreto Rilancio ha, invece, creato la falsa aspettativa che per l'avvio di un intervento di superbonus senza integrale demolicostruzione non fosse necessaria (perché non indicata nel modello di CILAS) la valutazione dello stato legittimo.

Il citato comma 13-ter, infatti, dispone:

Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione della CILA;*
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;*
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;*
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.*

Il rapporto tra abusi edilizi e CILA-Superbonus è già stato oggetto di diversi interventi della giustizia amministrativa tra i quali ricordiamo:

- l'Ordinanza TAR Veneto 13 marzo 2023, n. 128;
- la Sentenza TAR Lazio 7 dicembre 2023, n. 18386;
- l'Ordinanza del TAR Toscana 16 gennaio 2024, n. 72.

Sanatoria edilizia e CILA: interviene il TAR

Arriva dal TAR Toscana la nuova sentenza 18 marzo 2024, n. 306 che, lungi dal fornire ancora un "principio consolidato", rappresenta un nuovo tassello da aggiungere al complicato rapporto tra abusi edilizi, sanatoria e validità della CILA.

Un rapporto sul quale al momento abbiamo registrato due diversi orientamenti della giustizia di primo grado:

- il primo ritiene "irricevibile" la CILAS presentata su un immobile sul quale non si è ancora completata la sanatoria;
- il secondo, decisamente più "soft" e probabilmente corretto, considera valida e ammissibile la presentazione della CILAS assieme all'istanza di sanatoria per il medesimo immobile.

Questo secondo orientamento è stato ribadito dal TAR Toscana con la nuova sentenza n. 306/2024 resa in riferimento ad una contestazione di un singolo condomino che per la presentazione della CILAS riteneva

fosse necessario attendere la definitiva regolarizzazione dell'immobile mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

A seguito di una segnalazione inviata dall'attuale ricorrente, il Comune, esercitando i poteri di vigilanza edilizia di cui all'art. 27 del Testo Unico Edilizia, ha risposto che il bene era stato regolarizzato e che, in base agli accertamenti svolti, le opere dichiarate nella CILAS non erano state avviate.

Con ulteriore nota, il Comune ha precisato che - in base al tenore letterale dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020 e ai chiarimenti forniti dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici - sotto il profilo edilizio doveva a suo avviso ritenersi valida e ammissibile la presentazione della CILAS assieme all'istanza di sanatoria per il medesimo immobile.

CILAS valida e conforme anche se presentata contestualmente ad una istanza di sanatoria edilizia purché, come già rilevato in altri interventi della giurisprudenza, i lavori non siano già stati avviati (caso che vedrebbe l'avvio di interventi su un immobile ancora privo dello stato legittimo). Proprio per questo, il Comune ha confermato di aver escluso la possibilità di dover dichiarare inefficace la CILAS (che ricordiamo è solo una "comunicazione").

Il TAR Toscana ha, inoltre, evidenziato che il Comune non avrebbe potuto pronunciarsi sull'ammissibilità al beneficio fiscale delle opere indicate nella CILAS, trattandosi di valutazioni che spettano esclusivamente all'Amministrazione tributaria. Né il Comune era tenuto a pronunciarsi su tale questione per risolvere eventuali contrasti tra condomini e professionisti incaricati.

Conclusioni

Sotto il profilo edilizio, la sanatoria delle difformità riscontrate sull'edificio oggetto degli interventi, da un lato, e la mancata realizzazione delle opere dichiarate nella CILAS in epoca antecedente alla regolarizzazione del bene, dall'altro, hanno reso impossibile il realizzarsi della situazione di illegittimità paventata dalla ricorrente, consistente nella realizzazione di nuove opere su un edificio che presenti difformità edilizie.

D'altra parte, la ricorrente non può far valere un generico ed astratto interesse all'accertamento della validità/efficacia della CILAS sotto il profilo fiscale, poiché si tratta di un interesse ultroneo, eventuale ed astratto, destinato a concretizzarsi solo a fronte di un provvedimento negativo dell'Amministrazione tributaria che oggi ancora non esiste. Senza contare, poi, che nel processo amministrativo l'azione di accertamento è ammessa eccezionalmente, in applicazione del principio di effettività della tutela, quando manchino nel sistema altri adeguati strumenti di tutela giurisdizionale; situazione che nel caso di specie non si realizza, posto che la ricorrente potrà, se del caso, impugnare gli atti che dovessero negare l'ammissione al beneficio fiscale richiesto o agire per il risarcimento dei danni nei confronti dei soggetti che hanno gestito la pratica edilizia e quella fiscale.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*