

È corretto presentare la Cilas contestualmente all'istanza di sanatoria

di Giorgio Tacconi

La procedura è corretta e non configura la realizzazione di nuove opere, se i lavori sono concretamente stati avviati dopo l'ottenimento della sanatoria stessa

Mercoledì 27 marzo 2024

Il Tar Toscana, nella **sentenza n. 306 del 18 marzo 2024**, conferma che la presentazione della **Cila per il Superbonus (Cilas)** contestualmente all'istanza di sanatoria per doppia conformità su un edificio con difformità edilizie, è **procedura corretta e non configura la realizzazione di nuove opere**, se i lavori sono concretamente stati avviati dopo l'ottenimento della sanatoria stessa.

Cilas e istanza di sanatoria: il ricorso e la sentenza

La sentenza interviene sul ricorso di una proprietaria di un'unità immobiliare facente parte di un condominio che, in assemblea, aveva deliberato la realizzazione di **lavori di miglioramento dell'efficienza energetica e sismica** ammissibili al Superbonus. Dato che sull'edificio erano state riscontrate difformità di sagoma e prospetto rispetto a quanto assentito con la licenza edilizia, il Condominio aveva deliberato di presentare domanda di **accertamento di conformità** e di depositare contestualmente la comunicazione inizio lavori per gli interventi rientranti nel Superbonus (Cilas), **senza attendere [l'esito del procedimento di sanatoria](#)**, per poter essere ammesso agli incentivi fiscali.

La proprietaria in questione aveva espresso **voto contrario** a questa ultima decisione, ritenendo necessario attendere la definitiva regolarizzazione dell'immobile prima di poter presentare la Cilas e dare così avvio alle opere deliberate, al fine di **evitare future contestazioni** da parte dell'Amministrazione tributaria. Aveva poi presentato **ricorso al Tar contro il Comune**, per non aver dichiarato l'invalidità o inefficacia della Cilas, diffidandolo ad esercitare i poteri di vigilanza edilizia, nonostante il Comune l'avesse informata:

- che era stato rilasciato **il permesso di costruire in sanatoria** per le difformità riscontrate sull'edificio;
- che, a quella data, i lavori indicati nella Cilas **non erano ancora iniziati**, come riscontrato con apposito sopralluogo;
- che **non vi erano motivi ostativi** alla presentazione della Cilas nella pendenza del procedimento di sanatoria delle difformità riscontrate sull'immobile.

Perché non si è realizzata una situazione di illegittimità

Secondo il Tar, 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 era tenuto a pronunciarsi su tale questione per risolvere eventuali contrasti tra condomini e professionisti incaricati.

Tuttavia, 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 poteva 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 ancora non esiste.