

CILAS
FOCUS GIURISPRUDENZA

19 marzo 2025

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA CILAS

Per quanto riguarda l'ambito applicativo il Tar Salerno, con sentenza n. 75/2024, ha affermato che **un intervento di demolizione e ricostruzione di parti di un edificio** (nella specie si trattava di una sostituzione di consistenti porzioni strutturali, necessaria ai fini della corretta esecuzione di un progetto di efficientamento energetico e adeguamento antisismico) **può essere legittimato attraverso la Cila-Superbonus.**

Di diverso avviso il Consiglio di Stato che con la sentenza n. 10109/2024, ribaltando la pronuncia del Tar Campania, ha affermato che l'art. 119, comma 13-ter, del decreto legge n. 34/2020 non opera alcuna distinzione tra demo-ricostruzione parziale e demo-ricostruzione integrale. Il Consiglio ha tuttavia inquadrato l'intervento in una demo-ricostruzione integrale che ha portato non solo a modifiche morfo-tipologiche, di materiali e rivestimento, ma soprattutto di sagoma.

VARIANTI ALLA CILAS

Il Tar Marche con sentenza n. 642/2024) ha ritenuto la CILAS in variante (seppure presentata a fine lavori) ammissibile (essendo anzi l'unico titolo idoneo a legittimare gli interventi edilizi oggetto del c.d. *superbonus*) in quanto:

- la normativa speciale (art. 119, comma 13-ter, L. n. 77/2020) ammette espressamente la possibilità di varianti, fatta salva la necessità, ai fini della conservazione del beneficio fiscale, di ultimare i lavori entro i termini previsti
- le minime variazioni verificatesi nella fase esecutiva dei lavori rispetto a quanto previsto nel titolo originario non hanno modificato la tipologia dell'intervento.

Il Tar ha, inoltre, sottolineato come il Comune avrebbe dovuto esaminare le giustificazioni tecniche in contraddittorio con il progettista anziché limitarsi a sollevare dubbi in sede giudiziaria.

Infine, è stato evidenziato che, poiché l'obiettivo del Superbonus è migliorare il rendimento energetico e sismico del patrimonio edilizio, **le agevolazioni fiscali devono essere riconosciute anche agli interventi che, pur tramite varianti o sanatorie, abbiano raggiunto il risultato entro i termini di legge.**

CONTROLLI DELLA PA

In materia di controlli, il Tar Calabria (sentenza n. 1602/2023), confermando un orientamento piuttosto consolidato, ha sostenuto che per un intervento edilizio eseguito con Cilas, l'unico potere che detiene l'Amministrazione è quello repressivo. Tale potere si esplica nel caso in cui l'intervento sia stato eseguito al di fuori dei casi per cui il legislatore ha previsto la Cilas. Di conseguenza, **l'Amministrazione non ha il potere di verifica e inibizione dell'intervento sottoposto a CILA ma solo quello di reprimere gli abusi**, perché:

la CILA contempla la presenza di un'asseverazione da parte di un tecnico abilitato; tale asseverazione *"sostituisce il controllo generalizzato da parte dell'amministrazione, nell'ottica della liberalizzazione e della diminuzione degli oneri burocratici"*;

nella disciplina della Cila-Superbonus non viene fatto cenno al potere inibitorio dell'intervento edilizio ma viene specificato solamente che *"resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento"* e che la non

corrispondenza al vero delle asseverazioni rese dal tecnico abilitato comportano la decadenza dai benefici fiscali (art.119, comma 13 quater, Dl 34/2020).

Tuttavia, proprio in riferimento a tale ultimo aspetto, un diverso orientamento è stato espresso, dal Tar Lazio che con la sentenza n. 18386/2023 ha ritenuto che *“restano in ogni caso fermi in capo al Comune, e devono essere doverosamente esercitati, i generali poteri di vigilanza e repressione in materia urbanistico-edilizia di cui all’art. 27, commi 1 e 2, del d.P.R. n. 380 del 2001 (...) l’ente locale, rilevato che i lavori per i quali era stata presentata la CILAS riguardavano un fabbricato interessato da difformità edilizie rispetto all’originario titolo abilitativo, **ha inteso agire tempestivamente affinché non si consolidasse un’ulteriore situazione di abuso, disponendo “il divieto di prosecuzione dei lavori e il ripristino di quanto già eventualmente realizzato”**”*. Con tale pronuncia quindi il Tribunale ha ritenuto corretto l’operato del Comune che ha sospeso l’efficacia della CILAS.

Più di recente il Tar Campania con la sentenza n. 5934/2024 ha ribadito che, **sebbene la presentazione della CILAS non richieda l’asseverazione dello stato legittimo dell’immobile** (art. 119, comma 13-ter, D.L. 34/2020), **ciò non esclude la rilevanza di eventuali abusi edilizi preesistenti**. In particolare:

- gli interventi soggetti a CILAS devono rispettare le regole generali, secondo cui le opere edilizie possono essere realizzate solo su immobili non abusivi.
- l’immobile deve essere considerato nella sua unitarietà, includendo anche parti come il piano seminterrato o altre irregolarità riscontrate (es. verande non autorizzate).

Il Consiglio di Stato con la sentenza n. 1651/2025 ha chiarito che gli atti quali le declaratorie di irricevibilità o le decisioni di archiviazione delle comunicazioni di inizio lavori emessi dagli enti locali, **sono impugnabili**. Questo perché tali atti non hanno un supporto normativo che ne disciplini l’esercizio. Tuttavia, quando vengono utilizzati, acquisiscono caratteristiche di lesività, rendendo possibile la loro contestazione legale. Ciò è tanto più vero nei casi di CILA afferente al Superbonus dove vi è il rischio di perdita di benefici fiscali. Del resto, afferma altresì il Consiglio di Stato *“la mancata previsione di sistematicità dei controlli rischia di tradursi in un sostanziale pregiudizio per il privato, che non vedrebbe mai stabilizzarsi la legittimità del proprio progetto, di talché la presentazione della CILA”*.

Nel caso di specie il Comune aveva riscontrato alcune irregolarità nei documenti presentati a supporto della CILAS (discrepanze tra gli elaborati grafici presentati e un titolo edilizio rilasciato prima del 1967, il quale non è stato rinvenuto dal Comune). Il ricorrente ha però sostenuto che lo stato attuale dei luoghi, nonostante presentasse alcune lievi difformità (le quali risultavano in una riduzione rispetto a quanto precedentemente autorizzato), era conforme alle modifiche edilizie originariamente realizzate. In questa situazione, secondo il Consiglio di Stato, **il Comune avrebbe dovuto applicare il cd. “dovere di soccorso istruttorio”, come previsto dall’articolo 6 della legge n. 241/1990**. Questo principio impone al responsabile del procedimento di assistere l’interessato nella correzione e nel completamento della documentazione, facilitando così il procedimento amministrativo.

DECLARATORIA DI INEFFICACIA DELLA CILAS

Una sentenza del TAR Campania (n. 3312/2024) ha affrontato la problematica della declaratoria di inefficacia della CILA Superbonus. Il TAR ha dichiarato il ricorso presentato inammissibile, poiché **l'atto comunale che comunica l'inefficacia della CILA non ha natura provvedimento**, ma è un semplice avviso privo di esecutorietà e forza inibitoria. Tale atto, infatti, non può essere impugnato perché non costituisce un esercizio del potere amministrativo di controllo, configurando quindi una carenza di interesse all'impugnazione.

Peraltro si osserva che nel caso oggetto di ricorso la CILAS, presentata a dicembre 2021, è stata dichiarata inefficace nel marzo 2024 a seguito di un sopralluogo da parte del Comune dal quale è emersa **la mancanza di documentazione a corredo della stessa e la difformità dell'immobile rispetto al progetto iniziale**. Si tratta di una questione può ricadere nelle cause di decadenza del Superbonus ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, lettera a) del Decreto Rilancio.

MODALITA' DI INVIO DELLA CILAS

Per il Tar Friuli Venezia Giulia (sent. n. 68/2024) **l'invio della comunicazione a un indirizzo PEC errato e inesistente ha impedito al Comune la formale ricezione della CILA-S**. Di conseguenza, il TAR ha respinto il ricorso del condominio, chiarendo che il Comune non era tenuto ad attivare il soccorso istruttorio poiché il procedimento non era formalmente avviato a causa della mancata trasmissione dell'istanza. L'errore nella PEC, attribuibile al professionista incaricato, è stato giudicato colposo: l'indirizzo era inesistente, non è stata generata alcuna ricevuta di consegna, e il tecnico non ha verificato l'invio corretto.

Il TAR Toscana, con la sentenza n. 306/2024, **ha ribadito che la presentazione della CILAS è valida e ammissibile anche se contestuale a un'istanza di sanatoria edilizia**, purché i lavori non siano già iniziati prima della regolarizzazione dell'immobile.

Inoltre ha aggiunto che la validità della CILAS sotto il profilo edilizio non implica automaticamente l'ammissibilità al beneficio fiscale, poiché tale valutazione spetta esclusivamente all'Amministrazione tributaria. Ha altresì evidenziato che Il Comune non è tenuto a intervenire in merito a questioni fiscali o contrasti tra privati.