

Idoneità statica, Il Tar bocchia l'obbligo di allegazione ai rogiti di acquisto

Immobili

A Milano resta il dovere di fare entro giugno il check agli edifici di oltre 50 anni

Legittimata Assoedilizia a rappresentare la proprietà come «ente esponenziale»

Saverio Fossati

Sull'obbligo del Cis (certificato d'idoneità statica) il Tar segna un buon punto a favore della proprietà immobiliare: non solo è illegittimo obbligarne l'allegazione ai rogiti di com-

pravendita ma l'Associazione della proprietà edilizia è legittimata a proporre ricorsi contro norme amministrative che sfavoriscano la proprietà.

La vicenda dell'obbligo di Cis parte da lontano: i municipi sono autorizzati a chiederlo ma sinora, a quanto risulta, solo il Comune di Milano, nel 2014 (articolo 11, comma 6 del Regolamento edilizio Comunale), ha stabilito che in tutti gli edifici di oltre 50 anni (circa 30mila, il 60% di quelli cittadini) amministratori condominiali e proprietari dovessero avere il Cis. E che il documento dovesse essere allegato ai rogiti, con grandi problemi per le compravendite. La scadenza era stata fissata al 31 dicembre 2019 ma questo termine è stato spostato in là molte volte, da ultimo al 29 giugno 2022, con la determina dirigenziale 67/2022.

Sono due i problemi sottolineati

nel ricorso, presentato da Assoedilizia con un privato e con l'assistenza dei legali Bruna Vanoli Gabardi e Luca Stendardi: il primo è la legittimità dell'articolo del Regolamento edilizio che obbliga a ottenere il Cis. Il secondo è l'obbligo della sua allegazione agli atti di compravendita immobiliare, poco coerente con la normativa amministrativa.

La sentenza 852/2022 del Tar Lombardia (sezione Milano), depositata il 14 aprile, interviene su questi aspetti, dichiarando «parzialmente fondato» il ricorso. Se infatti lo respinge in ordine all'illegittimità dell'obbligo di Cis, perché trova «immediato riferimento» ai temi di agibilità, decoro, salubrità e igienicità di cui al Dpr 380/2001 (articoli 3 e 24), il Tar lo dichiara fondato quanto all'obbligo di allegazione al rogito. Infatti, per il Tar,

che cita la Consulta (sentenze 138/2021 e 113/2018) «Il limite dell'ordinamento civile (...) identifica un'area riservata alla competenza esclusiva della legislazione statale e comprende i rapporti tradizionalmente oggetto di codificazione».

Un tema decisamente rilevante - sottolinea Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia - è quello affrontato nelle eccezioni di improcedibilità del ricorso: se viene bocciata la legittimazione del privato, in quanto non leso direttamente e immediatamente dall'obbligo, di fatto non ancora in vigore, viene invece riconosciuta la legittimazione ad agire di Assoedilizia, in quanto «ente esponenziale» che tutela gli interessi della categoria dei proprietari immobiliari che per evitare oneri futuri.