

## Urbanistica

# Cilas e stato legittimo, il Comune mantiene la vigilanza sugli abusi

di Giuseppe Latour

25 Aprile 2023

L'eliminazione dello stato legittimo ha la sola funzione di semplificare le procedure

---

L'assenza di attestazione dello stato legittimo degli immobili, tipica della Comunicazione di inizio lavori asseverata del superbonus, non ha effetti sui poteri di controllo dei Comuni in materia di abusi edilizi. È il principio illustrato dal Tar Veneto (ordinanza n. 209/2023) in una recente ordinanza cautelare. La vicenda riguarda l'amministrazione di Sommacampagna, in provincia di Verona. E parte da due note con le quali, alla fine del 2022, il responsabile del Servizio edilizia privata del Comune veneto ha vietato l'esecuzione di alcune opere illustrate in due diverse pratiche Cila - superbonus 110 per cento. Questi atti sono oggetto di impugnativa, con relativa richiesta di sospensione cautelare, che è al centro dell'ordinanza: nella pronuncia il giudice analizza, soprattutto, le caratteristiche della Cila superbonus. Spiega, anzitutto, un principio affermato da una giurisprudenza molto ampia: l'attività assoggettata a Cila (compreso il sottotipo dedicato al 110%) «non solo è libera, come nei casi di Scia ma, a differenza di quest'ultima, non è sottoposta a un controllo sistematico, da espletare sulla base di procedimenti formali e di tempistiche perentorie».

Si tratta, quindi, di un «atto privato di mera comunicazione, a fronte del quale l'amministrazione conserva il generale potere-dovere di esercitare, in ogni tempo, i poteri di vigilanza e sanzionatori previsti» dal Testo unico edilizia, il Dpr n. 380/2001. La domanda è se questi poteri siano, in qualche modo, intaccati dall'eliminazione dell'obbligo di attestare lo stato legittimo dell'immobile, introdotta per il superbonus dal decreto legge 77/2021. Secondo i giudici, la risposta è negativa. Per l'ordinanza, quella misura «appare finalizzata solo a semplificare la presentazione delle pratiche relative al superbonus 110%, riducendone i costi e gli incombenti, e potrebbe, a tutto concedere, assumere rilevanza a meri fini tributari, nel senso di impedire al Fisco di negare i benefici fiscali in caso di difformità edilizie». Anche se l'ordinanza non approfondisce l'elemento degli effetti fiscali. La semplificazione, quindi, non incide «sul potere-dovere del Comune di reprimere gli abusi edilizi che, per regola generale, vanno sempre rimossi o sanati, esclusa ogni forma di legittimazione del fatto compiuto». Sul piano del diritto amministrativo, «resta fermo il principio generale secondo cui affinché gli interventi edilizi possano essere lecitamente realizzati, è necessario non soltanto il possesso del relativo titolo edilizio (ove prescritto), ma anche la loro afferenza ad immobili non abusivi, tenuto conto che altrimenti, le opere aggiuntive parteciperebbero comunque delle stesse

caratteristiche di abusività dell'opera principale, con un effetto di propagazione dell'illecito». La natura «essenzialmente privatistica» della Cilas non preclude al Comune di esercitare il proprio potere di controllo in materia edilizia. Anche se manca un controllo sistematico e regolato a monte, «restano intatti i poteri di vigilanza contro gli abusi edilizi» del Testo unico.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**