

Superbonus, stop ai lavori sui condomini con abusi

Tar Lazio

Legittima la decisione di bloccare una Cilas in presenza di difformità

La mancata attestazione dello stato legittimo non esclude i controlli

Giuseppe Latour

La Cila superbonus non mette i condomini al riparo da verifiche su abusi e piccole difformità, anche se non prevede l'attestazione dello stato legittimo. Ai Comuni resta, infatti, comunque il potere di bloccare i lavori nell'esercizio delle loro prerogative di verifica e controllo.

La dirompente conclusione, che costituisce un precedente molto pesante nell'analisi della comunicazione nata proprio per favorire l'avvio rapido e senza formalità dei cantieri collegati alla maxi agevolazione, è contenuta in una sentenza del Tar Lazio (n. 18386/2023) che per la prima volta affronta questa delicata materia.

Il caso riguarda un condominio che presenta una Cilas, per avviare un cantiere di superbonus. E, contemporaneamente, deposita una Scia per «sanare alcune non conformità rilevate con riferimento ai prospetti del fabbricato». In concreto, si tratta di difformità che possono riguardare, ad esempio, problemi sui balconi e le

finestre, presenti in molti condomini italiani. Il Comune, verificata la presenza di queste difformità, si attiva e con una nota dichiara «l'inammissibilità e l'improcedibilità della Cilas, disponendo contestualmente il divieto di prosecuzione dei lavori nonché il ripristino dello status quo ante».

Da qui nasce il ricorso da parte del condominio, sul quale ha appena deciso il Tar. Il Comune, nella sua nota, aveva disposto che «fin quando non saranno sanate le opere abusive non è consentito procedere ad alcun tipo di intervento sul fabbricato di che trattasi». Un'azione legittima, secondo i giudici. È vero, infatti, che la Cila è una semplice comunicazione che non attiva un procedimento amministrativo formalizzato, ma 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».

Su questo punto, va detto che esiste un'ampia giurisprudenza amministrativa (ricordata dalla stessa decisione del Tar) che si è pronunciata contro il diniego di Cila, perché un provvedimento del genere non trova riscontri nella legge. L'intervento del Comune viene, però, legato dal Tar Lazio al potere di vigilanza contro gli abusi edilizi, delineato in via generale dal Dpr n. 380/2001 (il Testo unico edilizia).

Secondo la sentenza, la decisione è «coerente con il principio secondo cui gli interventi edilizi per essere lecitamente realizzati devono afferire a immobili non abu-

sivi, verificandosi altrimenti un effetto di propagazione dell'illecito per cui le opere aggiuntive partecipano delle caratteristiche di abusività dell'opera principale». Questo principio generale, «che comporta il divieto di prosecuzione di lavori su opere abusive, non potendo gli stessi essere legittimamente realizzati in pendenza di una sanatoria, non può che valere, ad avviso del collegio, anche per la speciale ipotesi di Cila disciplinata nell'ambito della normativa relativa al superbonus 110%».

Se anche in sede di presentazione della pratica per fruire del superbonus 110% non deve essere asseverato lo stato legittimo dell'immobile (come previsto in deroga dalle norme sulla Cilas), questa eccezione, secondo i giudici del Tar, non può essere interpretata «nel senso che, ai fini dei lavori di efficientamento energetico o di adeguamento sismico di cui alla normativa in questione, non rilevano gli eventuali precedenti illeciti edilizi commessi sull'immobile». La mancata attestazione dello stato legittimo, in sostanza, non consente di ignorare le eventuali difformità del condominio.

«L'esigenza di semplificazione degli adempimenti a carico del privato perseguita dalla norma – conclude la decisione – non può infatti risolversi, pena un'inammissibile incoerenza del sistema, in una limitazione o addirittura in un'esclusione del potere-dovere del Comune di reprimere gli abusi edilizi». Per questo motivo, l'azione del Comune è pienamente legittima.