



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

**SUPERBONUS E ABUSI EDILIZI: LA CILAS È VALIDA SE PRESENTATA  
CONTESTUALMENTE ALL'ISTANZA DI SANATORIA, MA SOLO SE I LAVORI  
NON SONO ANCORA INIZIATI**

*Pubblicato il 21 Marzo 2024 di Sabatino Pizzano*



Il complesso rapporto tra la validità della comunicazione di inizio lavori asseverata per il Superbonus (CILAS) e la presenza di abusi edilizi nell'immobile oggetto degli interventi è stato al centro di diverse sentenze dei Tribunali Amministrativi Regionali. La questione fondamentale riguarda la possibilità di accedere alle agevolazioni fiscali del Superbonus per edifici che presentano irregolarità dal punto di vista urbanistico-edilizio.

La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha più volte ribadito il principio secondo cui qualsiasi intervento edilizio, anche di semplice manutenzione ordinaria, effettuato su un immobile abusivo costituisce una ripresa dell'attività criminosa originaria. Questo principio avrebbe dovuto guidare anche gli interventi incentivati dal Superbonus, introdotto dall'art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

Tuttavia, la formulazione del comma 13-ter dello stesso articolo ha generato incertezza e confusione, non richiedendo esplicitamente l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile nella CILAS per interventi che non comportano demolizione e ricostruzione. Questa apparente discrepanza ha creato la falsa aspettativa che per avviare interventi di Superbonus, ad esclusione della demolizione e ricostruzione, non fosse necessario verificare preventivamente la regolarità urbanistica dell'edificio.

## I recenti orientamenti dei Tribunali Amministrativi Regionali

Sulla questione si sono espressi vari Tribunali Amministrativi Regionali, delineando due principali orientamenti:

- Il primo orientamento considera "irricevibile" la CILAS presentata per un immobile sul quale non si è ancora completata la sanatoria degli abusi edilizi. Secondo questa interpretazione, la regolarizzazione urbanistica dell'edificio è un prerequisito essenziale per poter presentare validamente la CILAS e accedere al Superbonus.
- Il secondo orientamento, probabilmente più corretto e in linea con il dettato normativo, ritiene valida e ammissibile la presentazione della CILAS contestualmente all'istanza di sanatoria per il medesimo immobile, a condizione che i lavori oggetto del Superbonus non siano già stati avviati. Questo secondo indirizzo interpretativo è stato recentemente ribadito dal TAR Toscana con la sentenza n. 306/2024.

## Il caso specifico e la sentenza del TAR Toscana n. 306/2024

Nel caso esaminato dal TAR Toscana, un singolo condomino contestava la validità della CILAS presentata per l'edificio condominiale, ritenendo necessario attendere la definitiva regolarizzazione dell'immobile mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

A seguito di una segnalazione inviata dal condomino ricorrente, il Comune, esercitando i poteri di vigilanza edilizia previsti dall'art. 27 del Testo Unico Edilizia, ha accertato che l'immobile era stato regolarizzato e che le opere dichiarate nella CILAS non erano state ancora avviate.

Con una successiva nota, il Comune ha precisato che, in base al tenore letterale dell'art. 119 del Decreto Rilancio e ai chiarimenti forniti dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, doveva ritenersi valida e ammissibile, sotto il profilo edilizio, la presentazione della CILAS contestualmente all'istanza di sanatoria per il medesimo immobile.

Il TAR Toscana ha confermato la correttezza dell'operato del Comune, evidenziando i seguenti punti:

- La CILAS è da considerarsi valida e conforme anche se presentata contestualmente a un'istanza di sanatoria edilizia, purché i

lavori non siano già stati avviati. L'avvio dei lavori prima del completamento della sanatoria configurerebbe, infatti, l'esecuzione di interventi su un immobile ancora privo di stato legittimo.

- Il Comune non ha il potere di pronunciarsi sull'ammissibilità al beneficio fiscale delle opere indicate nella CILAS, trattandosi di valutazioni che spettano esclusivamente all'Amministrazione tributaria. Né il Comune era tenuto a esprimersi su tale questione per risolvere eventuali contrasti tra condomini e professionisti incaricati.
- Il condomino ricorrente non può far valere un interesse generico e astratto all'accertamento della validità o efficacia della CILAS sotto il profilo fiscale. Tale interesse, infatti, si concretizzerebbe solo di fronte a un eventuale provvedimento negativo dell'Agenzia delle Entrate che, al momento, non esiste. Inoltre, il ricorrente potrà, se del caso, impugnare gli atti che dovessero negare l'ammissione al beneficio fiscale richiesto o agire per il risarcimento dei danni nei confronti dei soggetti responsabili della gestione della pratica edilizia e fiscale.

## Esempi pratici

Di seguito si forniscono alcuni esempi pratici

### Esempio #1

Il condominio Alfa presenta la CILAS insieme alla richiesta di sanatoria per alcune difformità edilizie riscontrate. I lavori del Superbonus non vengono avviati in attesa del completamento della sanatoria. Il Comune, verificata la regolarizzazione dell'immobile, ritiene validi i documenti presentati. In questo caso, la CILAS è da considerarsi valida.

### Esempio #2

Il condominio Beta presenta la CILAS ma decide di avviare i lavori del Superbonus prima di ottenere la sanatoria degli abusi edilizi presenti. Il Comune, durante un controllo, accerta l'irregolarità e dispone l'immediata sospensione dei lavori. In questo caso, la CILAS non è valida e si configura un illecito edilizio.

### Esempio #3

Il condominio Gamma presenta la CILAS senza allegare la richiesta di sanatoria, nonostante la presenza di alcune difformità edilizie. Un condomino, venuto a conoscenza degli abusi, contesta la validità della CILAS. Il Comune, dopo aver accertato le irregolarità, dichiara l'inefficacia della CILAS e richiede la presentazione dell'istanza di sanatoria prima di procedere con gli interventi del Superbonus.

### Esempio #4

Il condominio Delta presenta la CILAS e la richiesta di sanatoria. Dopo il completamento della regolarizzazione urbanistica, avvia i lavori del Superbonus. Successivamente, l'Agenzia delle Entrate nega il beneficio fiscale per mancanza di alcuni requisiti. In questo caso, il condominio potrà impugnare il provvedimento negativo dell'Agenzia delle Entrate e, se del caso, agire per il risarcimento dei danni nei confronti dei professionisti incaricati della pratica edilizia e fiscale.

## Conclusioni

In sintesi, sotto il profilo strettamente edilizio, la contestuale sanatoria delle difformità riscontrate sull'edificio e la mancata

realizzazione delle opere dichiarate nella CILAS prima della completa regolarizzazione hanno scongiurato l'illegittimità paventata dal condomino ricorrente, ossia l'esecuzione di nuovi interventi su un immobile che presenta abusi edilizi.

La valutazione dell'ammissibilità al beneficio fiscale spetta, invece, esclusivamente all'Amministrazione tributaria e potrà essere eventualmente contestata dal ricorrente solo a fronte di una negazione del bonus o attraverso un'azione risarcitoria nei confronti dei responsabili della pratica edilizia e fiscale.

---

## *Domande e risposte*

### **D: È possibile presentare la CILAS per un immobile che presenta abusi edilizi?**

R: Sì, a condizione che la CILAS sia presentata contestualmente all'istanza di sanatoria e che i lavori oggetto del Superbonus non siano ancora iniziati.

### **D: Il Comune può pronunciarsi sulla validità fiscale della CILAS?**

R: No, la valutazione dell'ammissibilità al beneficio fiscale è di competenza esclusiva dell'Agenzia delle Entrate.

### **D: Quali conseguenze ci sono se i lavori del Superbonus iniziano prima del completamento della sanatoria?**

R: Si configurerebbe un illecito edilizio, in quanto si avrebbero interventi su un immobile privo di stato legittimo.

### **D: Cosa può fare il condomino che contesta la validità della CILAS sotto il profilo fiscale?**

R: Potrà eventualmente impugnare il provvedimento negativo dell'Agenzia delle Entrate o agire per il risarcimento dei danni verso i responsabili della pratica edilizia e fiscale.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA