



Lavori Pubblici



**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

**Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni**

Stato legittimo e abusi edilizi

spunti di riflessione su «CILA-S e dintorni»

Avv. Andrea Di Leo

LA CILA, COSA È?



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Prima di addentrarci nei meandri della “nuova” “*superCILA*”, “**CILAS**” “*CILA 110*” ... è bene inquadrare la “norma generale”.



art. 6-bis DPR 380/2001
recepito con modifiche da
art. 3 L.R. 16/2016



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



«1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, i seguenti interventi sono eseguiti...» in edilizia libera o previa CILA (co. 2)

attività edilizia amministrativamente libera, ma non priva di limiti



Lavori Pubblici



**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



1.2. CILA e SCIA nel caso in cui sia necessario acquisire altri titoli di legittimazione (concentrazione di regimi giuridici ai sensi dell'art. 19-bis, commi 2 e 3 della legge 241 del 1990)

	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
65.	Interventi aventi ad oggetto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla presentazione della CILA/SCIA. Pertanto la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	D.Lgs. n. 42/2004, artt. 21, c. 4 e 22



Lavori Pubblici



IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



COMUNICA

d) Presentazione della comunicazione di inizio dei lavori

l'inizio dei lavori per interventi di edilizia libera ([art. 23-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#))

- d.1 per la cui realizzazione **non sono necessari altri atti di assenso** (ad es. autorizzazione paesaggistica, ecc.)
- d.2 per la cui realizzazione **sono necessari altri atti di assenso, già rilasciati dalle competenti amministrazioni**
- d.3 per la cui realizzazione **si richiede l'acquisizione d'ufficio, da parte dello sportello unico, degli atti di assenso necessari**. Il titolare dichiara di essere a conoscenza che l'intervento può essere iniziato dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso presupposti.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



4. (...) l'interessato trasmette all'amministrazione comunale, a mezzo pec ovvero anche in forma telematica, nelle more dell'attivazione delle previsioni di cui all'articolo 17, l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, **il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.** La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

In cosa consiste questa “conformità”?

E' da intendere isolatamente, ossia riferita al solo intervento oggetto di CILA, o è da collegare allo “stato legittimo”?



**TEMA DIBATTUTO E SOLUZIONI ANCHE DIVERSIFICATE
AL LIVELLO REGIONALE (ma anche di modulistica comunale)**



Lavori Pubblici



**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni





I) **Regolarità Urbanistica**

Che lo stato attuale dell'immobile risulta:

- I.1 **pienamente conforme** alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia
- I.2 **in difformità** rispetto al seguente titolo/pratica edilizia (o, in assenza, dal primo accatastamento), tali opere sono state realizzate in data |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- I.3 **provvedimento unico (SUAP)** n. _____ del |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- I.4 **licenza edilizia/concessione edilizia** n. _____ del |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- I.5 **permesso di costruire** n. _____ del |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- I.6 **autorizzazione edilizia** n. _____ del |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- I.7 **comunicazione edilizia/CILA** n. _____ del |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- I.7 **concessione edilizia in sanatoria** n. _____ del |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- I.8 **DIA** n. _____ del |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- I.9 **SCIA** n. _____ del |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- I.10 **altro** _____ n. _____ del |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|
- I.11 l'immobile/unità immobiliare, oggetto dell presente, è stato realizzato in data **anteriore al 16/10/1942** (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo, a conferma di ciò allega _____;
- I.12 l'immobile/unità immobiliare, oggetto della presente, **è stato realizzato in data anteriore al 31/08/1967** (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo, a conferma di ciò allega _____.



Lavori Pubblici



**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



In questo quadro si inserisce la disciplina dello stato legittimo
art. 9-bis, co. 1-bis, DPR 380/2001



oggetto di recepimento ex art. 1 L.R. 16/2016



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Questo il nuovo comma 1-bis dell'art. 9-bis (ora rubricato Documentazione amministrativa **e stato legittimo degli immobili**)

[1] *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione **o che ne ha legittimato la stessa [o]** e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.* **[2]** *Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto **[ovvero], o** da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, **e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*** **[3]** *Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



[1] *Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione **o che ne ha legittimato la stessa [o]** e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*

Al livello statale è questa la prima definizione della nozione di stato legittimo (nozione come noto presupposta a qualunque intervento edilizio, presente anche nella modulistica).



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Il co. 1 introduce la “regola generale”, tale per cui lo stato legittimo è dato da:

- titolo che ha abilitato la costruzione o l'ultimo intervento (su immobile o unità immobiliare)
- ma anche titolo che ha **legittimato** (=> acc. conf. o condono)
- integrati da eventuali titoli successivi relativi ad interventi parziali

tale inciso è rilevante vista l'esistenza di un orientamento giurisprudenziale secondo cui la legittimazione da condono edilizio non sarebbe piena



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



TAR Napoli 4457/2019 – CdS 5117/2002

dai “*titoli autorizzativi "in sanatoria" rilasciati in base agli artt. 31 e segg. L. 47/85,*” discende esclusivamente l’ “*effetto di impedire che all'opera abusiva vengano applicate le varie sanzioni previste dalla legge, tra cui la demolizione e la nullità degli atti di vendita*”, **senza, tuttavia, che l'immobile possa essere considerato tout court ; "conforme" alla normativa urbanistica vigente**” o senza far acquisire al titolare “ *il diritto di disporre liberamente della volumetria oggetto di condono*”. Dal che, discende che, gli “*edifici condonati, dunque, possono essere successivamente fatti oggetto solo di interventi finalizzati alla conservazione dell'immobile nello stato in cui é sorto e ad una utilizzazione di esso per una finalità conforme a quella originaria. Sono pertanto ammissibili, su un immobile oggetto di condono, solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria*”.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Relazione

La lettera d) reca modifiche all'articolo 9-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, introducendo per la prima volta la definizione di stato legittimo, utilizzata tradizionalmente per la verifica della legittimità dell'immobile, oggetto di intervento edilizio o di alienazione. **Essa dunque risulta quanto mai opportuna per chiarire l'ambito di dette verifiche e, di conseguenza, anche per perseguire gli abusi.**



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



[2] Per gli immobili realizzati *in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio*, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto **[ovvero]**, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, **e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unita' immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali**

La norma sfiora, ma non affronta, un tema assai delicato, che non ha una soluzione *a priori* e valevole "ovunque". Non è infatti possibile accontentarsi del c.d. ante 67.

Nel nostro Paese la pianificazione del territorio intesa come regolamentazione atta a disciplinare l'edificazione preesiste senz'altro non solo alla L. 765/1967 ma anche alla stessa Legge 17/08/1942, n. 1150 (c.d. "*legge urbanistica fondamentale*")



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



La giurisprudenza amministrativa aveva inizialmente ritenuto che, per quanto riguarda gli interventi edilizi compiuti tra il 1942 (entrata in vigore della L. 1150/1942), ed il 1967 (entrata in vigore della L. 765/1967), fosse da escludere radicalmente la stessa possibilità di contestare l'assenza di titolo edilizio per opere realizzate all'in fuori del "centro abitato", pur laddove questo fosse prescritto dalla disciplina urbanistica comunale vigente al tempo dell'intervento.

TAR Toscana 899/2014 e **TAR Catania 48/2019** ritengono ad esempio che per l'accertamento della regolarità edilizia di manufatti realizzati fuori dei centri abitati ante 67, rileva esclusivamente la norma primaria sopravvenuta di cui all'art. 31 L. 1150/ 1942, (con obbligo di preventivo titolo abilitativo limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati) con prevalenza rispetto alla disciplina regolamentare preesistente.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Invece, secondo un **diverso prevalente orientamento** (ad es. TAR Lazio, 1877/2018 – TAR Campania, Napoli 3669/2017), **non può riconoscersi una automatica ed implicita portata abrogante o disapplicativa della norma secondaria** (i regolamenti e gli strumenti urbanistici ante 1942) **all'art. 31 della L. 1150/1942**, giacché tale norma si è limitata a disciplinare in via generale tale obbligo senza, tuttavia, che ciò abbia determinato l'abrogazione tacita di una disposizione speciale più rigorosa per le costruzioni al di fuori dei centri abitati negli esistenti atti di governo del territorio.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Ad ogni modo, tema centrale è quello della prova:

per la giurisprudenza, chi intende avvalersi della esenzione dall'obbligo del titolo (perché ante '67 o anteriorità ad altra *deadline*) occorre fornire prova sufficiente della realizzazione del fabbricato/intervento



è onere del privato fornire la prova della datazione dell'opera, ove intenda affermarne la natura di *ante '67* (o altra data "limite"); tuttavia, una volta che tale onere sia stato assolto in maniera diligente, incombe sull'amministrazione che voglia disconoscere tale "datazione" uno sforzo contro-probatorio concreto



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



in questi casi

*lo stato legittimo è quello **desumibile** dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza (....)*

L'espressione adoperata “*desumibile*” lascia intendere che in tali casi la individuazione dello stato legittimo, pur nel rigore necessario, potrebbe non richiedere il rigore “puntuale” per le ipotesi rette da un titolo edilizio vero e proprio.

Treccani, definizione di “desumere”

1. Trarre, ricavare: *d. esempî dai migliori scrittori; notizie desunte dai giornali.* **2.** Arguire, congetturare: *da che cosa desumi che sia colpevole?; dai suoi discorsi si desume che non è del nostro parere; dal suo sguardo desumo di non essergli simpatico.*



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



La documentazione indicata dalla norma non è tassativa, benché vi sia una “gerarchia”:

il primo dato da considerare (e “cercare”) sono le

INFORMAZIONI CATASTALI DI PRIMO IMPIANTO

solo in alternativa è possibile ricorrere agli

ALTRI DOCUMENTI PROBANTI

che vengono indicati in maniera esemplificativa, non tassativa e senza preferenze *a priori*:

“quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato”

(=> catastali non di primo impianto ed agibilità?)

a condizione che ne sia “*dimostrata la provenienza*”



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unita' immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali

Le informazioni desumibili dalla documentazione vanno incrociate con quelle desumibili titoli esistenti.



Lavori Pubblici



**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



TAR Campania, Salerno, 31.5.2021, n. 1358

“con l’innovazione introdotta dall’art. 10, comma 1, lett. d, n. 2, del d.l. n. 76/2020 (c.d. decreto semplificazioni), conv. in l. n. 120/2020, il legislatore ha inteso semplicemente chiarire che lo «stato legittimo dell’immobile» è quello corrispondente ai contenuti dei sottesi titoli abilitativi, relativi non solo alla sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative” e ciò con la precisazione per cui il legislatore non ha inteso consentire la prova della legittimità, tramite quanto “comunque rappresentato” in un titolo edilizio, senza rilievo della intera “catena” dei titoli rilasciati.

=> “se altro il legislatore avesse inteso stabilire, e cioè se avesse ricollegato portata totalmente abilitante al titolo «che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare», a prescindere dal relativo oggetto – come assunto da parte ricorrente, allorquando dalla legittimazione edilizia (giusta PdC prot. n. 2774/2012) del frazionamento dell’unità abitativa ubicata in Cava de’ Tirreni, via M. Della Corte, n. 2, e censita in catasto al foglio 16, particella 1131, sub 23, viene inferita, per sineddoche, anche la legittimazione edilizia della controversa chiusura verandata del terrazzo (giammai contemplata dal PdC prot. n. 2774/2012) –, avrebbe abbandonato il principio ordinamentale basilico di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, operante nel campo processuale, ma ragionevolmente esportabile anche nel campo dei procedimenti ampliativi della sfera giuridica dei privati e, soprattutto, avrebbe surrettiziamente introdotto una sorta di sanatoria implicita per tutti i manufatti assistiti da (qualsivoglia) titolo abilitativo, seppure non riferibile alla loro integrale consistenza e conformazione”.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



[3] *Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*

Rilevante la possibilità di ricorrere ai mezzi di prova “alternativi” laddove vi sia prova dell’esistenza del titolo ma non vi sia copia dello stesso (o, possiamo immaginare, difetti di taluni elementi atti a indicare esattamente lo stato legittimo, ad esempio elaborati, prospetti, etc.).



Lavori Pubblici



**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



La disposizione sicuramente pone – porrà – un problema di coordinamento, in materia di repressione degli abusi edilizi, con i principi rigidi di Cons. Stato Ad. Plen. 9/2017

- irrilevanza della risalenza nel tempo abuso;
- insussistenza del legittimo affidamento in presenza di irregolarità edilizio-urbanistiche
- sussistenza di interesse pubblico *in re ipsa*



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



LE TOLLERANZE EX ART. 34-BIS D.P.R. 380/2001 ALLA LUCE DEL DECRETO SEMPLIFICAZIONI

DL semplificazioni ha:

- spostato, con una piccola modifica, le tolleranze del previgente art. 34 co. 2-ter (oggi co. 1 art. 34-bis)
- introdotto nuove ipotesi di tolleranza (co. 2 art. 34-bis)
- chiarito la “sede” della attestazione della sussistenza di tali “irregolarità non vizianti”

(il tutto sulla base del modello della legislazione Emilia Romagna)



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SEMPLIFICAZIONI
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



INTERPRETAZIONE PERENTORIA DELLA GIURISPRUDENZA (=> TOLLERANZA È ECCEZIONE)

la norma (co. 1) si riferisce, espressamente, alla “singola unità immobiliare” con ciò imponendo di porre in essere la verifica di tolleranza percentuale in rapporto alle grandezze progettuali ad essa afferenti.

C. Stato, 22/01/2018, n. 408

“la percentuale su cui misurare lo scostamento o, se si vuole, la abusività dell'intervento, va posta in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, e non con la superficie dell'intero palazzo”: diversamente, si vanificherebbe il dato testuale della norma, finendo per rendere irrilevanti abusi che, invece, rapportati ai dati “dimensionali” della unità immobiliare sarebbero senz'altro superiori alla soglia del 2%.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



INTERPRETAZIONE PERENTORIA DELLA GIURISPRUDENZA (=> TOLLERANZA È ECCEZIONE)

Il provvedimento impugnato è motivato sul fatto che la superficie occupata dal bagno, di circa mq. 4, costituisce una tolleranza esecutiva inferiore al 2%, perché posta in mezzo a due appartamenti dello stesso proprietario della superficie complessiva di mq. 300.

“le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali”.

“Tale norma, tuttavia, varrebbe al più a legittimare la superficie (a suo tempo) destinata a pertinenza comune dei due appartamenti, ma non quella (in atto) destinata in via esclusiva in favore di un unico appartamento, stante il venir meno il parametro del 2% da rapportarsi all’unità immobiliare dominante.”

TAR Campania, Salerno, II, 20.9.2021, n. 2036



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



tolleranza del 2% costituisce una **soglia entro la quale l'intervento edilizio deve considerarsi conforme al progetto** (dunque, regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio), con conseguente preclusione della possibilità per la P.A. di applicare le sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001 (TAR Lombardia, MI, 20.1.2017, n. 147).

=> pur in presenza di interventi difformi da quanto legittimato (in linea di principio suscettibili di sanzione ripristinatoria, salva la possibilità di fiscalizzazione, come visto), è la legge che – automaticamente – esclude il potere sanzionatorio dell'Amministrazione.

=> la norma opera come una “franchigia”: affinché sia possibile beneficiare della tolleranza occorre che l'abuso si ponga “integralmente” al di sotto della soglia del 2%.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Anche prima dell'introduzione del nuovo comma 2-ter dell'art. 34 del d.P.R. n. 380 del 2001 (avvenuta con il decreto-legge n. 70 del 2011, convertito in legge n. 106 del 2011), la giurisprudenza amministrativa aveva ritenuto che lievi scostamenti rispetto alle misurazioni previste in progetto, i quali si presentino plausibili nell'ambito della tecnica costruttiva utilizzata, non possono considerarsi come difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato (Cons. Stato, sez. IV, dec. n. 2253 del 2007), dovendosi essi farsi rientrare nel margine di tollerabilità consueto, legato sia alla difficoltà di perfetta realizzazione delle previsioni di progetto sia ai limiti degli strumenti di misurazione (TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. n. 4469 del 2009).

TAR Piemonte, 26.6.2015, n. 1061



Lavori Pubblici



**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



la norma si riferisce, espressamente, alla “singola unità immobiliare” con ciò imponendo di porre in essere la verifica di tolleranza percentuale in rapporto alle grandezze progettuali ad essa afferenti.

C. Stato, 22.1.2018, n. 408

“la percentuale su cui misurare lo scostamento o, se si vuole, la abusività dell'intervento, va posta in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, e non con la superficie dell'intero palazzo”: diversamente, si vanificherebbe il dato testuale della norma, finendo per rendere irrilevanti abusi che, invece, rapportati ai dati “dimensionali” della unità immobiliare sarebbero senz'altro superiori alla soglia del 2%.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



TOLLERANZE E DISTANZE/REQUISITI IGIENICO-SANITARI.

l'art. 7-bis della legge reg. Sardegna n. 23 del 1985, come modificato dalla norma impugnata dal Governo - laddove prescrive, attraverso il comma 1-bis impugnato, che gli scostamenti del 2 per cento, rispetto alle misure progettuali, non determinano parziale difformità e che tale regola vale anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari - si sottrae alla denunciata violazione della normativa statale evocata, poiché è sostanzialmente ricognitivo delle medesime regole dettate dalla legislazione dello Stato. È alla luce di tale legislazione che si deve interpretare la disposizione censurata.

Corte Costituzionale, 9.3.2020, n. 43



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



*co.3 Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, **non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.***

**DISPOSIZIONE OPERATIVA (anch'essa recepita da legislazione Emilia Romagna)
MOLTO RILEVANTE NELLA PRASSI**



Lavori Pubblici



**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Il problema dello stato legittimo/presenza abusi in relazione a CILA e CILAS

Lo “*stato legittimo*” costituisce *condicio sine qua non* per ogni ulteriore (legittimo) intervento edilizio.



anche per edilizia soggetta a CILA?



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Giurisprudenza

“gli interventi edilizi i quali, nella loro oggettività, sono riconducibili alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche, qualora siano effettuati su manufatti abusivi non sanati né condonati, ripetono le caratteristiche di illegittimità dell’opera principale alla quale ineriscono strutturalmente, non potendo dunque essere oggetto di sanatoria”

TAR Lombardia, 5.5.2021, n. 1124



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



In particolare: la *pendenza di un condono*

“L’ordinamento non può tollerare che un soggetto possa conseguire, anche indirettamente, utilità giuridiche dal verificarsi di un fatto illecito o dal compimento di un’attività illegittima (cfr. Cass. Pen. sez. III, 02.07.2020 n. 25985: “In tema di reati edilizi, **qualsiasi intervento effettuato su una costruzione realizzata abusivamente, ancorché l’abuso non sia stato represso, costituisce una ripresa dell’attività criminosa originaria, che integra un nuovo reato, anche se consista in un intervento di manutenzione ordinaria, perché anche tale categoria di interventi edilizi presuppone che l’edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente**”).

TAR Calabria, R.C. 303/2021



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



UNO SPIRAGLIO:

“La normativa sul condono richiede la permanenza dell’immobile da regolarizzare, ammettendo, in pendenza del relativo procedimento, i soli interventi edilizi diretti a garantirne l’integrità e la conservazione”

Cons. Stato 665/2016



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



CILA, CONSOLIDAMENTO E POTERI DI VIGILANZA

Tale tema ci riporta a “sbattere” sulla nostra domanda iniziale: COSA E’ LA CILA?

Apparentemente e formalmente un titolo edilizio

TITOLO II - Titoli abilitativi

Capo I – Disposizioni generali

[Art. 6 \(L\)](#) - Attività edilizia libera

[Art. 6-bis](#). Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

[Art. 7 \(L\)](#) - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

[Art. 8 \(L\)](#) - Attività edilizia dei privati su aree demaniali

[Art. 9 \(L\)](#) - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

[Art. 9-bis](#) - Documentazione amministrativa

Capo II – Permesso di costruire

Sezione I - Nozione e caratteristiche

[Art. 10 \(L\)](#) - Interventi subordinati a permesso di costruire

[Art. 11 \(L\)](#) - Caratteristiche del permesso di costruire

[Art. 12 \(L\)](#) - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

[Art. 13 \(L\)](#) - Competenza al rilascio del permesso di costruire

[Art. 14 \(L\)](#) - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

[Art. 15 \(R\)](#) - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Sezione II - Contributo di costruzione

[Art. 16 \(L\)](#) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

[Art. 17 \(L\)](#) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

[Art. 18 \(L\)](#) - Convenzione-tipo

[Art. 19 \(L\)](#) - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Sezione III - Procedimento

[Art. 20 \(R\)](#) - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

[Art. 21 \(R\)](#) - Intervento sostitutivo regionale

Capo III - Segnalazione certificata di inizio attività

Procedimento edilizio, interventi, asseverazioni, assicurazioni, contratto e sanzioni



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica



il legislatore non ha previsto altri poteri sanzionatori oltre quello di comminare una sanzione pecuniaria, (...).

La differenza con la SCIA è sotto questo profilo assai netta, poiché in quel caso, ex art. 19, comma 3, della l. n. 241, l'amministrazione "adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa".

Ci si trova, quindi, di fronte a un confronto **tra un potere meramente sanzionatorio (in caso di CILA) con un potere repressivo, inibitorio e conformativo, nonché di 'autotutela' (con la SCIA).** (...) tale differenza si spiega alla stregua dei principi di proporzionalità e di adeguatezza, tenuto conto che nella materia edilizia il legislatore ha costruito un sistema speciale, in cui il controllo dei poteri pubblici è meno invasivo qualora le attività private non determinino un significativo impatto sul territorio, secondo un modello che potrebbe essere chiamato di 'semplificazione progressiva'.

In sostanza, **l'attività assoggettata a CILA 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, ma deve essere 'soltanto' conosciuta dall'amministrazione, affinché essa possa verificare che, effettivamente, le opere progettate importino un impatto modesto sul territorio.

Parere CdS, in merito alla CILA, su Decreto SCIA 2



Lavori Pubblici



IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



CILA E POTERI DELLA P.A.

**NO DICHIARAZIONE
DI INEFFICACIA
«IN SENSO STRETTO»**

**SI (IN OGNI TEMPO)
POTERI DI VIGILANZA E
SANZIONE EDILIZIA**

Salvo – secondo un orientamento giur. – il
caso di opere non rientranti in CILA (corretto?)



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Da tale “definizione” è sorto un “equivoco” (anche in sede giurisprudenziale)

IL CASO CONCRETO:

Un Comune adotta un'ordinanza di ripristino per un'opera realizzata senza previa CILA, giustificando tale intervento repressivo in base alla mancanza del parere favorevole del Condominio, proprietario dell'area sulla quale erano stati realizzati due muretti.

Secondo la PA il provvedimento sarebbe un legittimo esercizio di poteri inibitori e ripristinatori.

Per il TAR, invece, il provvedimento è illegittimo, in quanto **per le opere ricadenti in attività edilizia libera - diversamente da quelle subordinate a SCIA - la legge ammette unicamente sanzioni pecuniarie e non repressive.** Infatti, in presenza di attività del tutto liberalizzate, il controllo pubblico è meno penetrante e, quindi, anche le relative sanzioni.

(TAR Campania, Salerno, 26.6.2017, n. 1107)



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



In diversa direzione si è mossa altra giurisprudenza.

“la p.a. in materia edilizia mantenga fermo, sulla scorta del regime giuridico di cui all’art. 27, D.P.R. n. 380/2001, un potere di vigilanza contro gli abusi, implicitamente contemplato dallo stesso art. 6-bis, D.P.R. n. 380/2001 (Consiglio di Stato, Commissione speciale, cit.).

*In ragione di quanto evidenziato, quindi, **la c.i.l.a. inoltrata dal privato alla p.a. non può essere oggetto di una valutazione in termini di ammissibilità o meno dell’intervento da parte dell’amministrazione comunale ma, al contempo, a quest’ultima non è precluso il potere di controllare la conformità dell’immobile oggetto di c.i.l.a. alle prescrizioni vigenti in materia.***

(TAR Calabria, Catanzaro, 29.11.2018, n. 2052)



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Ossia:

la peculiare natura giuridica di tale comunicazione **non precluda all'Amministrazione l'esercizio degli ordinari poteri repressivi e sanzionatori**, implicitamente previsti dall'art. 6-bis DPR n. 360/2001, **nel caso in cui l'attività libera non coincida con l'attività ammessa** (cfr. TAR Campania Napoli, Sez. II, 17.09.2018 n. 5516; TAR Veneto, Sez. II, 15.04.2015 n. 415).

(...) ; aggiungasi che nell'esercizio del potere di vigilanza sulla attività edilizia non sussiste alcun obbligo, in capo alla Amministrazione, di ulteriore comparazione degli interessi privati coinvolti né alcun affidamento del privato, meritevole di tutela, al mantenimento delle opere abusive per effetto del decorso del tempo (TAR Napoli, sez. V, sent. n. 5319, 24.09.2019)

In conclusione, l'operato del Comune risulta corretto in quanto diretto a sanzionare opere che, pur se riguardanti l'assetto interno dei locali, miravano a trasformare abusivamente lo scantinato in locali ad uso abitativo, con conseguente aumento di superficie e di volume dell'unità abitativa preesistente e, per di più, in assenza dei parametri minimi di abitabilità prescritti per le unità abitative.

(TAR Campania, 6.4.2020, n. 1338)



Lavori Pubblici



IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Ancora:

Si tratta, pertanto 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 dall'art. 27 DPR 380/2001.
Pertanto, eventuali pronunciamenti anticipati dell'ente in ordine alla ammissibilità degli interventi comunicati con CILA non hanno carattere provvedimento ma meramente informativo, non rispondendo gli stessi ad un potere legislativamente tipizzato.

TAR Veneto, 27.3.2020, n. 307



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



il regime della edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380 del 2001 - e dell'edilizia libera certificata ex art. 6-bis - diversamente da quello della s.c.i.a., non prevede una fase di controllo successivo sistematico (da esperirsi entro un termine perentorio) che - in caso di esito negativo - si chiude con un provvedimento di carattere inibitorio (...); **la CILA, piuttosto, deve essere “soltanto” conosciuta dall'amministrazione affinché essa possa verificare che, effettivamente, le opere progettate importino un impatto modesto sul territorio.**

Gli interventi che rientrano nella sfera di “libertà” definita dalla predetta norma non sono, infatti, soggetti ad alcun titolo edilizio tacito o espresso: **in relazione agli stessi, pertanto, l'amministrazione dispone di un unico potere, che è quello sanzionatorio, da esercitare in caso di c.i.l.a. mancante, incompleta o irregolare, ovvero di lavori eseguiti in difformità, ma pur sempre eseguibili con c.i.l.a.** (cfr. T.A.R. Calabria, Catanzaro, sez. II, 22/01/2020 , n. 126; T.A.R. Sicilia, Catania, sez. I, 16/07/2018, n. 1497; T.A.R. Sicilia, Palermo, sez. II, 18/06/2018, n. 1380).



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Peraltro, **ove l'amministrazione avesse riscontrato, nell'ambito di un sopralluogo, l'esecuzione di lavori abusivamente realizzati in precedenza** – quale la discussa modifica di destinazione d'uso, mai intervenuta, secondo parte ricorrente - **ben avrebbe potuto attivare i poteri sanzionatori o repressivi previsti per tali ipotesi dalla legge, non potendo, invece, tale, supposta circostanza dar luogo all'esercizio di un potere (annullamento della c.i.l.a.) non previsto dall'ordinamento.**

Il provvedimento impugnato, dunque, è nullo ai sensi dell'art. 21-septies, L. n. 241/1990, poiché espressivo di un potere non tipizzato

TAR PALERMO 1179/2020



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



CILA(S) E CARENZE FORMALI, QUALI POTERI IN CAPO ALLA P.A.?

La carenza documentale (diritti di segreteria/documenti/etc.) – vista l'assenza di un tipico provvedimento di «annullamento»/ «dichiarazione di inefficacia» della CILA (al netto degli indipendenti poteri di vigilanza/repressione) deve essere gestita dalla P.A. nel rispetto di:

I. art. 9-bis TUEd

Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



II. Art. 6 co. I, lett. b), L. 241/90: DOVERE DI SOCCORSO ISTRUTTORIO (per titoli edilizi principio ribadito da art. 20 co. 5 TUEd)

il RUP *accerta di ufficio i fatti, disponendo il compimento degli atti all'uopo necessari, e adotta ogni misura per l'adeguato e sollecito svolgimento dell'istruttoria. In particolare, può chiedere il rilascio di dichiarazioni e la rettifica di dichiarazioni o istanze erronee o incomplete* e può esperire accertamenti tecnici ed ispezioni ed ordinare esibizioni documentali;



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



(addirittura) in caso di PdC la giurisprudenza esclude che la carenza documentale possa giustificare il diniego

“L'art. 20, comma 5, d.P.R. n. 380/2001, riferito al rilascio del permesso di costruire, ma applicabile a tutti i titoli edilizi ..., stabilisce che l'Amministrazione è onerata di soccorso istruttorio nei confronti dei soggetti che richiedono il rilascio di un titolo edilizio, o lo presentano, in quanto grava sull'Amministrazione l'onere di facilitare lo svolgimento dell'attività amministrativa che condizioni l'esercizio dei diritti dei cittadini. È questa una delle principali applicazioni del principio costituzionale di buon andamento dell'Amministrazione (art. 97 Cost.)” (T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 30/07/2020, n. 1470). Conseguentemente, **“Con particolare riferimento alla carenza documentale, per principio generale la relativa incompletezza avrebbe dovuto costringere la Pubblica amministrazione a richiedere chiarimenti” (Cons. Stato Sez. II, 07.09.2020, n. 5392)**. Nel caso all'esame, quindi, il Comune avrebbe dovuto interpellare la parte istante, al fine di permettere l'integrazione della documentazione ritenuta mancante, nonché il pagamento dei diritti di istruttoria» (TAR Napoli, 201.2021, n.442)



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



III. Art. 1 L. 241/90

Principi generali dell'attività amministrativa)

1. L'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta da criteri di **economicità, di efficacia**, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza, secondo le modalità previste dalla presente legge e dalle altre disposizioni che disciplinano singoli procedimenti, **nonché dai principi dell'ordinamento comunitario**.

1-bis. La pubblica amministrazione, nell'adozione di atti di natura non autoritativa, agisce secondo le norme di diritto privato salvo che la legge disponga diversamente.

1-ter. I soggetti privati preposti all'esercizio di attività amministrative assicurano il rispetto dei principi di cui al comma 1, con un livello di garanzia non inferiore a quello cui sono tenute le pubbliche amministrazioni in forza delle disposizioni di cui alla presente legge.

2. La pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria.

2-bis. I rapporti tra il cittadino e la pubblica amministrazione sono improntati ai principi della collaborazione e della buona fede.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



IV. Art. 119, co. 5-bis Decreto rilancio

Irrilevanza violazioni formali ... ci torniamo a breve ...



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



In conclusione:

- A) **la CILA non è un titolo vero e proprio**
- B) (infatti) NON SI CONSOLIDA;
- C) le opere realizzate a seguito di CILA (o con CILA postuma) sono sempre sanzionabili dalla P.A. ex artt. 27 e ss. DPR 380/2001
- D) e ciò senza necessità di “annullare” (o dichiarare inefficace) la CILA

(e quindi può sostenersi che essa sia irrilevante nella “catena” dei titoli richiamati dall’art. 9-bis, co. 1-bis DPR 380/01)



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



LA “NUOVA” CILA EX D.L. 77/2021

NUOVO ART. 119, CO. 13-TER DECRETO RILANCIO – SUPERBONUS 110

*Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono **manutenzione straordinaria** e sono **realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**.*

DEROGA N. 1

Tutto, ma proprio tutto (salvo DR) ciò che è “superbonus 110”
è PER LEGGE MS e VA IN CILA.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



LA “NUOVA” CILA EX D.L. 77/2021

NUOVO ART. 119, CO. 13-TER DECRETO RILANCIO – SUPERBONUS 110

Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero e' attestato che la costruzione e' stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

 DEROGA N.2

Conta solo l'immobile (legittimo/sanato o ante '67), tutto il resto no ... (sicuri?)



La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

DEROGA (!?) N. 3

Ma se il Legislatore qui precisa che eccezionalmente non va attestato lo stato legittimo, ciò implica che (diversamente dalla modulistica statale, al netto di variazioni regionali) in via ordinaria esso rileva quale condizione di ammissibilità dell'intervento.



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



CILA-SUPERBONUS

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER GLI INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 119 DEL D.L. N. 34 DEL 2020

(ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021)



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



f) Attestazioni relativamente alla costruzione/legittimazione dell'immobile

che la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento:

- f.1 è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967
- f.2 è stata autorizzata dal seguente titolo edilizio: _____ (specificare gli estremi del titolo abilitativo)
- f.3 è stata legittimata dal seguente titolo: _____ (specificare gli estremi del titolo)

a)	<input type="checkbox"/>	Elaborato progettuale	-	Vedi nota sottostante
----	--------------------------	-----------------------	---	-----------------------

NOTA

*L'elaborato progettuale consiste nella **mera descrizione**, in forma sintetica, **dell'intervento da realizzare**. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel presente modello.*



Lavori Pubblici



**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione della CILA;
- b) interventi realizzati in difformita' dalla CILA;
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14. **Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.**

DEROGA N. 4

si *bypassano* gli artt. 49 e 50 TUEd.
salvo le 4 ipotesi contemplate

ma non gli artt. 27 e ss. DPR 380/2001



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Comunque:

5-bis. Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

DISPOSIZIONE CHE SI PRESTA A UNA DOPPIA LETTURA:

A) esclusivamente tributaria => irrilevanza solo lato controlli AdE

B) rilevanza anche «amministrativa»

SE LE VIOLAZIONI FORMALI NON COMPORTANO DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI, POSTO CHE LE AGEVOLAZIONI PER ESSERVI RICHIEDONO LA «ESISTENZA» DELLA CILA, TALE NORMA PARE RAFFORZARE LA «REGOLA» DI INATTACCABILITA' DELLA CILAS IN PRESENZA DI VIOLAZIONI FORMALI



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Una ulteriore (implicita, non “scritta”, ma nemmeno derogata, dal Legislatore) ipotesi di «inefficacia» della CILAS:

Conformemente ai principi generali della edilizia libera/semplificata, resta ferma la regola ex art. 6-bis TUEd + art. 3 L.R. 16/2016 in base a cui sono:

“fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
65.	Interventi aventi ad oggetto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere su beni culturali	CILA/SCIA più autorizzazione	L'istanza di autorizzazione deve essere presentata allo sportello unico del Comune contestualmente alla la CILA/SCIA non hanno effetto fino al rilascio dell'autorizzazione. La conferenza dei servizi è convocata entro 5 giorni dal ricevimento dell'istanza.	Leg. n. 42/2004, artt. 21, c. 4 e 22



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



3) **AutORIZZAZIONI/ATTI DI ASSENSO DA ACQUISIRE²**

che la realizzazione dell'intervento edilizio è subordinata al rilascio dei seguenti atti di assenso, obbligatori ai sensi delle normative di settore, per cui si richiede la loro acquisizione d'ufficio sulla base della documentazione allegata alla presente comunicazione:

Tipologia di atto	Autorità competente al rilascio
<i>deroga, autorizzazione paesaggistica ecc.</i>	

² Nel caso di interventi strutturali, indicare nel quadro 2 o 3, rispettivamente, ove previste, la denuncia dei lavori presentata o l'autorizzazione sismica di cui al D.P.R. n. 380/2001, di cui si richiede il rilascio con la presente CILA-Superbonus, ai fini degli interventi di cui all'art. 119, comma 13-ter, del DL n. 34 del 2020



RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DI ATTI DI ASSENSO

<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per il rilascio di atti di assenso obbligatori ai sensi delle normative di settore (<i>specificare</i>) <hr/> <hr/>	3)	
--------------------------	--	----	--



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Prime indicazioni e «rassicurazioni» (?)



COMUNE DI GENOVA

OGGETTO: INDICAZIONI OPERATIVE SULL'ART. 33 DECRETO LEGGE n. 77/2021



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Anche a fronte di articoli di stampa recentemente apparsi sull'argomento, pare utile informare che gli uffici non effettueranno alcun controllo finalizzato alla verifica di eventuali abusi già esistenti, con riguardo alle pratiche edilizie che saranno presentate ai sensi dell'art.33 del decreto legge 77/2021; resta inteso, d'altro lato, che l'applicazione di tali disposizioni non costituisce "legittimazione" di eventuali abusi che possano effettivamente esistere e che di conseguenza potrebbero "riemergere" in occasione di successivi verifiche di regolarità edilizia che siano richieste dalla legge per diversi fini: (atti di compravendita, mutui, nuova diverso intervento edilizio, denuncia del vicino ecc.): verifiche che - lo si sottolinea - tuttavia non inciderebbero sulla pratica presentata ai sensi del richiamato art 33 e relativi effetti anche fiscali.

*Con quella faccia un po'così
Quell'espressione un po'così
Che abbiamo noi
Che abbiamo visto Genova*



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



Qualche prima indicazione dalla giurisprudenza amministrativa sul Superbonus

la tanto citata TAR Campania, 5.5.2022, n. 3064



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

**IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%**

Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



“Con l’atto impugnato, l’ente resistente si è limitato a segnalare all’interessata la **persistenza di dubbi relativi alla legittimità dell’unità immobiliare** nella relativa proprietà, con il conseguente rischio per la ricorrente di trovarsi esposta, nel caso di effettiva erogazione degli incentivi statali richiesti, alle sanzioni previste per il caso di illegittima percezione: ciò senza adottare nell’immediato alcun provvedimento di carattere inibitorio

In ragione di quanto precede, **non è dato cogliere in quale modo l’atto in esame sia suscettibile di recare un pregiudizio** agli interessi della parte ricorrente, essendosi il Comune limitato, in concreto, a segnalare a quest’ultima il pericolo che eventuali incentivi economici, la cui erogazione dipende dallo Stato, possano essere percepiti senza titolo, con le conseguenze di legge.

Il ricorso è inammissibile, non essendo dato apprezzare in quale modo l’atto gravato possa incidere in senso negativo sugli interessi fatti valere con l’introduzione del giudizio”.

TAR Campania, 5.5.2022, n. 3064



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni



INDICAZIONI DI MASSIMA PER I TECNICI NEI RAPPORTI CON LA COMMITTENZA

Sebbene la normativa, lato rapporti con la P.A. esoneri ad oggi in sede di interventi tramite CILAS da verifica ed attestazione stato legittimo, è fortemente suggeribile fornire alla committenza indicazioni puntuali e formali su:

- effettiva situazione di legittimità del fabbricato e/o sue porzioni;
- qualificazione delle irregolarità riscontrate;
- eventuale possibilità di loro regolarizzazione;
- in caso negativo, **potenziali rischi** (a prescindere, quindi, dalle deroghe ad artt. 48-49 TUEd)



Lavori Pubblici

GRAFILL
Editoria tecnica

IL PROCESSO
SUPERBONUS 110%
Procedimento edilizio, interventi,
asseverazioni, assicurazioni,
contratto e sanzioni

