

Superbonus: irrilevanti le irregolarità dell'immobile se riguardano parti che non sono destinatarie del beneficio

di Stefano Maria Sisto

Data di pubblicazione: 11-12-2025

... L'art. 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020 – introdotto dall'art. 51, comma 3-quinquies, del d.l. n. 104/2020 e poi riformulato dall'art. 33, comma 1, lett. c), del d.l. n. 77/2021 – dispone testualmente che «la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380». L'autonomia strutturale e funzionale del procedimento in questione rispetto a quello di accertamento della legittimità edilizia induce a escludere che eventuali irregolarità riferite a parti dell'immobile non interessate dalla CILA possano precludere la spettanza del beneficio ...

Guida alla lettura

Il Consiglio di Stato, Sez. VII, con la sentenza n. 8959 del 17 novembre 2025 si è pronunciato in materia di superbonus.

Una prima parte della sentenza, che in tale sede non sarà oggetto di trattazione approfondita, rammenta come la Pubblica Amministrazione, prima di dichiarare improcedibile una SCIA, ha l'**obbligo di esaminare tutta la documentazione prodotta dalle parti, anche quella integrativa** (a maggior ragione se proviene a seguito di comunicazione di preavviso di rigetto, il cui fine, evidentemente, è quello di facilitare il contraddittorio nel procedimento) **e quella di cui è già in possesso**.

I Giudici, inoltre, evidenziano come, **quand'anche vi sia una carenza istruttoria da parte dell'istante, la PA, in base ai principi di buona fede e leale collaborazione, è tenuta a dare avvio al soccorso istruttorio** chiedendo di produrre i documenti mancanti.

Con riferimento specifico al Superbonus, invece, il Consiglio di Stato ricorda come la normativa di settore non prevede che **la presentazione della CILA richieda l'attestazione dello stato legittimo ex art. 9 bis, comma 1 bis D.P.R. n. 380/2001**.

Il Collegio precisa, infatti, che, a fronte della loro autonomia strutturale e funzionale, **l'accertamento della legittimità edilizia e la CILA superbonus sono due procedimenti distinti e separati** e, di conseguenza, **la presenza di irregolarità che riguardano parti dell'immobile non ricadenti in quelle oggetto di intervento superbonus non può precludere la spettanza del beneficio** (nel caso di specie gli interventi di efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico e abbattimento delle barriere architettoniche riguardavano i piani residenziali che ben si distinguevano dal seminterrato in cui vi erano

presunte irregolarità).

Di conseguenza, “***il principio di ‘unitarietà dell’organismo edilizio’ (...) non può essere spinto sino a negare l’autonomia funzionale e oggettiva di lavori che non incidono sulle porzioni oggetto delle difformità contestate***”.

Pubblicato il 17/11/2025

N. 08959/2025REG.PROV.COLL.

N. 00371/2025 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 371 del 2025, proposto dal Condominio “Parco Italia”, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall’avvocato Domenico Vitale, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

il Comune di Marigliano, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall’avvocato Raffaella Crispino, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

della società Alfredo Guerri S.r.l., non costituita in giudizio;

e con l’intervento di

ad adiuvandum:

dell’arch. Leopoldo Esposito, in proprio e nella qualità di legale rappresentante della società Elle Architettura Project & Architecture S.r.l., rappresentato e difeso dall’avvocato Innocenzo

Calabrese, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia; della società Domus S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Laura Rossi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Campania (Sezione Seconda) n. 5934/2024, pubblicata in data 5 novembre 2024.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Marigliano;

Visti gli atti di intervento *ad adiuvandum* dell'arch. Leopoldo Esposito, in proprio e nella qualità di legale rappresentante della società Elle Architettura Project & Architecture S.r.l., nonché della società Domus S.r.l.;

Vista l'ordinanza cautelare di questa Sezione n. 1545 del 30 aprile 2025;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 ottobre 2025 il Cons. Brunella Bruno e uditi per le parti gli avvocati Domenico Vitale, anche per delega dell'avvocato Innocenzo Calabrese, Raffaella Crispino e Laura Rossi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Il Condominio appellante impugna la sentenza indicata in epigrafe, con la quale il TAR Campania ha dichiarato improcedibile il ricorso introduttivo e ha respinto il ricorso per motivi aggiunti da esso proposti, rispettivamente, avverso il provvedimento del 20 luglio 2023, prot. n. 24301, di improcedibilità sia della SCIA in sanatoria del 22 novembre 2022 prot.n.28700 sia della CILA “superbonus” del 23 novembre 2022 prot.n.28934 e avverso il provvedimento di diniego del 2 febbraio 2024, prot. n. 4312, con cui è stata disposta l'improcedibilità della medesima segnalazione e comunicazione.

2. Ai fini che in questa sede rilevano, si evidenzia che il complesso immobiliare denominato “Parco Italia” è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 239/96 del 21 novembre 1996 e che, successivamente a una DIA presentata nel 2000, in variante a detto titolo edilizio, il Condominio odierno appellante ha presentato, in data 22 novembre 2022, ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n. 380 del 2001, la SCIA prot. n. 28700, volta a ottenere la sanatoria di alcuni interventi edili, nonché, in data 23 novembre 2022, la CILA “superbonus” prot. n. 28934, relativa a lavori di efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico e abbattimento delle barriere architettoniche.

Con nota prot. n. 32362 del 20 dicembre 2022, il Comune di Marigliano ha disposto la sospensione dell'istruttoria relativa alla SCIA in sanatoria, per asserite carenze documentali; la documentazione richiesta è stata integrata dal Condominio in data 9 gennaio 2023.

In data 20 luglio 2023, l'ente territoriale ha adottato il provvedimento prot. n. 24301, con il quale è stata dichiarata l'improcedibilità sia della SCIA del 22 novembre 2022, sia della CILA "superbonus" del 23 novembre 2022 e tale determinazione è stata motivata in considerazione: della non corrispondenza tra la planimetria allegata alla SCIA del 22 novembre 2022 e quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, ritenendosi pertanto *"non veritiera e fedele la rappresentazione grafica dello stato attuale dei luoghi da parte del tecnico rilevatore"*; della mancata produzione, nell'ambito della SCIA in sanatoria, del collaudo strutturale del fabbricato; della mancata allegazione del certificato di prevenzione incendi.

3. Il TAR Campania, previo espletamento dell'attività istruttoria disposta con ordinanza del 19 ottobre 2023, ha dichiarato improcedibile il ricorso introduttivo, in quanto il provvedimento impugnato con esso, ossia quello del 20 luglio 2023 prot. n. 24301, è stato successivamente superato e sostituito dal provvedimento comunale del 2 febbraio 2024, adottato all'esito della stessa istruttoria e impugnato con il ricorso per motivi aggiunti. Quanto a quest'ultimo, il primo giudice ha evidenziato che dal sopralluogo effettuato dai tecnici comunali in data 19 ottobre 2023 sono emerse rilevanti difformità tra lo stato dei luoghi rappresentato nei titoli edilizi rilasciati e quello effettivamente riscontrato. In particolare, in luogo dei 69 box auto originariamente previsti, nel piano seminterrato dell'edificio è risultata la realizzazione di 88 box, a seguito dell'ampliamento in pianta del piano stesso, conseguito mediante l'utilizzo, a tal fine, delle aree che il progetto originario destinava a vie di fuga per la sicurezza antincendio e a locali tecnici. Tali difformità - ha statuito il primo giudice - hanno giustificato l'intervento inibitorio del Comune di Marigliano, in quanto incidenti sulla conformità edilizia e sulla sicurezza dell'immobile. Nel rilevare la mancata presentazione di domande di sanatoria riferite alle opere difformi, il primo giudice si è soffermato sulla consistenza degli interventi in questione, tali da integrare un incremento della superficie destinata a garage. Quanto ai profili di sicurezza, la sentenza puntualizza che, pur essendo stato depositato il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del 10 gennaio 2024, non risulta presentata la SCIA ai fini della sicurezza antincendio, né l'asseverazione del professionista abilitato, secondo quanto richiesto in detto parere; inoltre, non è stato dimostrato l'avvenuto rilascio della certificazione finale e il verbale di visita tecnica del 28 febbraio 2024 riguarda esclusivamente i serbatoi di GPL rinvenuti *in loco*. Anche quanto alla CILA "superbonus", il primo giudice ha ritenuto legittima la determinazione adottata dall'amministrazione comunale, dovendosi avere riguardo alla legittimità dell'immobile oggetto di tale comunicazione nel suo complesso, nella fattispecie non sussistente, dovendosi escludere la possibilità di riconnettere rilievo alle previsioni dell'art. 119, comma 13-ter, del d.l. n. 34 del 2020, il quale esonera dalla necessità di attestare lo stato legittimo dell'immobile ai fini della presentazione della CILA per interventi agevolati con il *superbonus*, tenuto conto che la disposizione mira unicamente alla semplificazione procedimentale, ma non elimina la rilevanza di eventuali abusi edilizi sussistenti. Il primo giudice ha, altresì, rilevato che, oltre alle difformità riscontrate nel piano seminterrato, il sopralluogo comunale ha accertato la presenza, sui balconi dei piani in elevazione, di verande in alluminio non autorizzate, concludendo anche al riguardo per il

legittimo esercizio del potere inibitorio esercitato dal Comune di Marigliano, a prescindere dall'ammissibilità al beneficio fiscale delle opere oggetto della CILA.

4. L'appellante contesta la sentenza impugnata, riproponendo le censure disattese, articolandole in chiave critica avverso il ragionamento logico-giuridico seguito dal primo giudice.

5. Hanno spiegato interventi *ad adiuvandum* l'architetto Leopoldo Esposito, in proprio e nella qualità di rappresentante della società di architettura che ha ricevuto incarico dal Condominio "Parco Italia" di presentare la SCIA in sanatoria e della CILA per lavori di efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico e abbattimento barriere architettoniche, nonché la società Domus S.r.l., incorporante la Alfredo Guerri S.r.l., esecutrice degli interventi edili presso il complesso immobiliare, denominato Condominio "Parco Italia".

6. Si è costituito in giudizio il Comune appellato, il quale ha articolato ampie deduzioni a sostegno dell'infondatezza delle censure dedotte, concludendo per il rigetto dell'appello eventualmente previa verificazione o consulenza tecnica d'ufficio.

7. Con ordinanza n. 1545 del 30 aprile 2025, questa Sezione ha respinto la domanda cautelare, fissando, comunque, l'udienza di definizione del giudizio, in considerazione della necessità di esaminare le questioni riproposte dall'appellante con l'approfondimento della naturale sede di merito, pur *"non profilandosi allo stato obiettive ragioni per ritenere che il ricorso sarà accolto"*.

8. Successivamente le parti hanno prodotto documenti e memorie, insistendo per l'accoglimento delle rispettive deduzioni.

9. All'udienza del 21 ottobre 2025, previa ampia discussione delle parti, la causa è stata trattenuta in decisione.

10. Preliminarmente il Collegio non ritiene di disporre il rinvio della trattazione della causa, pure richiesto dal Condominio appellante, sia in quanto tale richiesta non è stata formulata dalle parti congiuntamente sia in quanto gli elementi ritualmente depositati in atti e la consistenza delle difese articolate dalle parti consentono la definizione immediata del giudizio, con esclusione anche della necessità di disporre incombenti istruttori, risultando prioritaria la celere definizione del giudizio, in conformità ai generali principi processuali.

11. L'appello è fondato, nei termini e per le ragioni di seguito indicati.

12. Come emerge dalla documentazione in atti, il provvedimento di improcedibilità adottato dall'amministrazione comunale è incentrato sul raffronto tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia n. 239/96 del 21 novembre 1996, senza un'effettiva e adeguata considerazione della successiva DIA del 23 novembre 2000, prot. n. 28266, presentata in variante al suddetto titolo edilizio.

12.1. Come già dedotto nel giudizio di primo grado e ribadito nel presente giudizio

dall'appellante, la sopra indicata DIA aveva già introdotto modifiche regolarmente assentite, tra cui una diversa articolazione del piano seminterrato e un numero di *box* auto pari a 88, rispetto ai 69 originariamente previsti nella concessione del 1996.

12.2. La superficiale considerazione della DIA del 2000 da parte dell'amministrazione ha determinato un evidente difetto d'istruttoria e un travisamento dei presupposti di fatto, in quanto il Comune ha fondato la propria determinazione su un quadro incompleto e tecnicamente fuorviante, ignorando un titolo edilizio che, per contro, costituiva parte integrante della sequenza procedimentale.

12.3. La stessa motivazione del provvedimento comunale, nella parte in cui si limita ad un generico richiamo alla DIA e a non meglio specificate difformità in termini di ampliamento di superficie e diversa distribuzione degli spazi, si rivela meramente assertiva e priva di riscontro tecnico. Anche la sussistenza di un differente schema strutturale, sostenuta anche in giudizio dall'amministrazione, risulta priva di congrue evidenze oggettive a supporto.

13. Né, in senso contrario, sono suscettibili di assumere rilievo ai fini in esame le evidenze riferite a errori nei quali è inizialmente incorso il Condominio appellante, pure emergenti in atti.

Al riguardo, infatti, deve rilevarsi che se è vero che, come riconosciuto dallo stesso Condominio, era stata inizialmente allegata agli atti della SCIA una planimetria erronea, in quanto relativa al titolo originario, successivamente e, segnatamente, in data 16 novembre 2023, è stata prodotta la planimetria corretta riferita alla DIA del novembre 2000, in variante alla concessione edilizia del 1996, con la quale erano stati assentiti n. 88 box, numero, peraltro, superiore a quelli attualmente presenti.

Pertanto, il Comune, lungi dal dichiarare l'improcedibilità della SCIA, avrebbe dovuto esaminare compiutamente la documentazione integrativa e quella della quale era già in possesso e verificare la reale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto assentito con la DIA del 2000. E, del resto, la sopra richiamata produzione del 16 novembre 2023 è scaturita dalla comunicazione del preavviso di rigetto, la cui funzione è proprio quella di favorire il contraddittorio endoprocedimentale.

Tale DIA del 2000 è stata a suo tempo presentata e acquisita agli atti dell'amministrazione comunale, che ne era dunque pienamente a conoscenza; il Comune non poteva, né doveva, ignorarne l'esistenza, trattandosi di un atto formale, regolarmente protocollato e conservato nei fascicoli edilizi relativi al complesso immobiliare "Parco Italia".

13.1. L'evidenziata carenza nell'operato dell'amministrazione denota la mancanza di una reale attività di verifica e di accertamento tecnico in quanto il Comune, disponendo già della documentazione necessaria, non poteva fondare la propria determinazione di improcedibilità su presupposti parziali o superati, né trincerarsi dietro le carenze documentali imputate al Condominio in relazione a titoli edilizi di cui la stessa amministrazione era in possesso.

13.2. Non emerge in atti che la discrasia tra le planimetrie, che la difesa dell'amministrazione ha valorizzato, sia da ricondurre a intenti fraudolenti o a false rappresentazioni da parte del

Condominio appellante, costituendo un errore di allegazione che è stato corretto nel corso del procedimento.

13.3. Ne deriva, dunque, che, alla data di adozione del provvedimento impugnato con il ricorso per motivi aggiunti nel giudizio di primo grado, l'amministrazione comunale era nelle condizioni di provvedere sulla base di un quadro dello stato dei luoghi aggiornato ai titoli edilizi pienamente efficaci, i quali avrebbero dovuto costituire l'unico parametro per appurare, in maniera dettagliata e approfondita, la perdurante sussistenza di difformità.

14. A quanto esposto va soggiunto che in relazione alle carenze documentali rilevate dall'amministrazione, quest'ultima avrebbe dovuto, in conformità ai principi di buona fede e leale collaborazione, attivare il potere di soccorso istruttorio, richiedendo al Condominio l'integrazione degli atti o delle certificazioni eventualmente mancanti.

14.1. È ora documentato in atti, peraltro, che il collaudo statico dell'edificio, risalente alla data del 7 settembre 2001, è stato rivenuto ed era dunque già esistente alla data di adozione del provvedimento impugnato dal Condominio, emergendo da tale atto la corrispondenza dell'opera *“eseguita...al contenuto ed alle prescrizioni del progetto esecutivo depositato presso questo ufficio, salvo lievi modifiche ininfluenti ai fini del modello di calcolo adottato”*.

15. Quanto esposto assume carattere dirimente ai fini dell'accoglimento delle deduzioni riferite alla SCIA in sanatoria, da ciò derivando l'obbligo per l'amministrazione di riesaminare il procedimento in conformità ai vincoli giudiziali scaturenti dalla presente pronuncia, appurando l'eventuale perdurante sussistenza di difformità in rapporto alla DIA del 2000. Resta fermo, inoltre, che eventuali accertamenti successivi all'adozione del provvedimento impugnato con il ricorso per motivi aggiunti, ove rilevanti e in concorso con le altre evidenze istruttorie, potranno essere valutati dall'amministrazione in sede di riesercizio del potere.

16. Con il secondo ordine di censure, l'appellante contesta l'illegittimità della declaratoria di improcedibilità della CILA “superbonus” presentata in data 23 novembre 2022, prot. n. 28934, fondata sul presupposto degli abusi costituiti dalle difformità riscontrate e della correlata improcedibilità della SCIA in sanatoria.

16.1. Il Collegio osserva che l'art. 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020 – introdotto dall'art. 51, comma 3-quinquies, del d.l. n. 104/2020 e poi riformulato dall'art. 33, comma 1, lett. c), del d.l. n. 77/2021 – dispone testualmente che *«la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380»*.

16.2. L'autonomia strutturale e funzionale del procedimento in questione rispetto a quello di accertamento della legittimità edilizia induce a escludere che eventuali irregolarità riferite a parti dell'immobile non interessate dalla CILA possano precludere la spettanza del beneficio e, nella fattispecie, il piano seminterrato nel quale si concentrerebbero dette difformità è del tutto estraneo agli interventi di efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico e abbattimento delle barriere architettoniche relative ai piani residenziali.

16.3. Ne deriva, quindi, che il principio di “unitarietà dell’organismo edilizio”, valorizzato dal TAR, non può essere spinto sino a negare l’autonomia funzionale e oggettiva di lavori che non incidono sulle porzioni oggetto delle difformità contestate.

16.4. Illegittimamente, dunque, l’amministrazione comunale ha adottato il provvedimento impugnato in primo grado con il quale è stata dichiarata l’improcedibilità della CILA “superbonus” del 23 novembre 2022, prot. n. 28934.

17. In conclusione, l’appello va accolto, nei termini sopra indicati, con riforma della sentenza appellata e annullamento degli atti impugnati.

18. In considerazione delle peculiarità della fattispecie, come emergenti dalla documentazione in atti, il Collegio valuta, nondimeno, sussistenti i presupposti per disporre l’integrale compensazione tra le parti delle spese del doppio grado di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Settima), definitivamente pronunciando sull’appello (RG n. 371 del 2025), come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l’effetto, in riforma della sentenza appellata, accoglie il ricorso per motivi aggiunti proposto in primo grado nei sensi di cui in motivazione, annullando gli atti impugnati.

Compensa integralmente tra le parti le spese del doppio grado di giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall’autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 21 ottobre 2025 con l’intervento dei magistrati:

Roberto Chieppa, Presidente

Daniela Di Carlo, Consigliere

Angela Rotondano, Consigliere

Raffaello Sestini, Consigliere

Brunella Bruno, Consigliere, Estensore