

SINTESI DELLE TEMATICHE TRATTATE NEL CORSO DELLA RIUNIONE VIDEO DEL TAVOLO DI COORDINAMENTO DELLE POLITICHE DEL TERRITORIO DEL 15/09/21, IN TEMA DI DISCIPLINA EDILIZIA DEGLI INTERVENTI CHE BENEFICIANO DEL SUPERBONUS_110%

1. CILA-SUPERBONUS (CILA-S) DAL 01/06/2021

Per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 33 del decreto-legge n. 77 del 2021 (convertito con modificazioni dalla legge n. 108/2021), avvenuta il 1° giugno scorso, gli **interventi edilizi che beneficiano del SUPERBONUS 110%** ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020 (di seguito denominati "**Interventi-S**"):

- **sono qualificati *ope legis* di manutenzione straordinaria e soggetti alla presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata**, avente una speciale disciplina (di seguito denominata "**CILA-S**"), ad eccezione degli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione dell'immobile che continuano a qualificarsi di ristrutturazione edilizia (RE ricostruttiva) e sono sottoposti a SCIA.

Ciò vale anche per gli interventi che, secondo la disciplina "ordinaria" costituirebbero **attività edilizia libera**.

La circostanza che detti **Interventi-S siano realizzati congiuntamente ad altre opere** non ne modifica la qualificazione e la conseguente disciplina (dal momento che, come vedremo al successivo paragrafo 5., per gli interventi complessi si devono presentare due distinti titoli edilizi, soggetti ad una diversa disciplina).

2. DISCIPLINA SPECIALE della CILA-S

La CILA-S beneficia di una disciplina speciale, stabilita dall'articolo 33 del D.L. n. 77/2021, diretta a favorire la presentazione delle pratiche edilizie per i lavori che beneficiano del Superbonus 110%. Gli aspetti principali di questa disciplina speciale attengono allo stato legittimo degli immobili e ai casi di decadenza dal beneficio.

2.1. Stato legittimo degli immobili/u.i.

- a) **Per gli Interventi-S non è richiesta l'asseverazione dello stato legittimo** degli immobili, secondo le modalità ordinarie;
- b) **In luogo dell'asseverazione è richiesta:**
 - l'attestazione che le opere/immobili sono stati **completati prima del 01/09/1967** (data di entrata in vigore della L. n. 765/1967)
 - ovvero, per le opere/immobili **completati dopo il 01/09/1967**, l'attestazione:
 - degli estremi del titolo abilitativo edilizio che ha previsto la costruzione dell'immobile;
 - degli estremi della sanatoria che ne ha consentito la legittimazione (per esempio: il titolo in sanatoria rilasciato in accoglimento della domanda di condono edilizio).

Pertanto, in caso di domanda di condono edilizio ancora pendente, riguardante un abuso totale, gli interventi agevolati con Superbonus 110% possono essere presentati solo dopo il rilascio del titolo in sanatoria.

2.2. Speciali ipotesi di decadenza dal beneficio del Superbonus 110%

Per gli Interventi-S sono previste **speciali cause di decadenza** dal beneficio fiscale del Superbonus 110%. Pertanto, la decadenza di cui all'art. 49 del T.U. dell'edilizia (D.P.R. n. 380 del 2001) opera **“esclusivamente”** nei seguenti casi:

- a) **mancata presentazione della CILA-S;**
- b) **interventi realizzati in difformità dalla CILA-S;**
- c) **assenza delle attestazioni dei dati indicati al precedente paragrafo 2.1.**, relativi alla costruzione o alla legittimazione dell'immobile;
- d) **non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14 dell'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020.**

Questa precisazione introdotta in sede di conversione del D.L. n. 77/2021, è diretta a chiarire che **le eventuali opere abusive** presenti sull'immobile (e dunque realizzate antecedentemente alla presentazione della CILA-S) non comportano la decadenza dal beneficio del Superbonus 110%.

Pertanto, il SUE dovrà segnalare all'Agenzia delle Entrate, nei tempi previsti dal comma 2 dell'art. 49 D.P.R. n. 380 del 2001, solo le quattro circostanze appena elencate, che siano state accertate relativamente all'Intervento-S.

Si precisa inoltre che la decadenza dal beneficio fiscale del Superbonus 110% per mancata presentazione della CILA-S (di cui alla precedente lettera a) opera anche nel caso in cui per l'Intervento-S sia pagata la sanzione di cui all'art. 16-bis della L.R. n. 23 del 2004 (sanzione pecuniaria di € 1000 per la mancata comunicazione di inizio lavori o di € 333 per comunicazione effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione).

2.3. Vizi meramente formali della documentazione presentata

Sempre in merito alla decadenza dal beneficio del Superbonus 110%, il comma 5-bis dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (introdotto dall'art. 33-bis del D.L. n. 77/2021) ha precisato che *“le violazioni meramente formali [nella documentazione presentata] che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata”*. La medesima disposizione precisa poi che le eventuali violazioni non meramente formali (e dunque rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi e della decadenza) comportano la **decadenza dal beneficio “limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione”**.

2.4. Irrogazione delle sanzioni e sanatoria degli abusi edilizi esistenti

La previsione che la CILA-S non è subordinata allo stato legittimo dell'immobile/u.i. (V. paragr. 2.1.) e che le eventuali difformità già presenti nell'immobile/u.i. non comportano la decadenza del beneficio (V. paragr. 2.2.) **non significa** che la disciplina introdotta dall'art. 33, comma 13-ter, del D.L. n. 77/2021 costituisca una sorta di **sanatoria speciale** delle eventuali difformità edilizie

esistenti all'atto di presentazione della CILA-S. La norma specifica, infatti, che **“resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile”**.

Pertanto, gli eventuali “abusi” presenti nell'immobile/u.i. **possono essere regolarizzati** dal soggetto interessato ai sensi della disciplina regionale in materia, indipendentemente dalla presentazione della CILA-S, (cioè: prima, durante e dopo la presentazione della CILA-S e l'esecuzione degli Interventi-S), senza che il rilevato abuso incida sul beneficio fiscale.

Gli abusi realizzati prima della presentazione della CILA-S ed accertati dal Comune, nell'esercizio delle sue (ordinarie) funzioni di vigilanza e controllo dell'attività edilizia (e dunque anche “in occasione” del controllo della CILA-S) **seguono le normali procedure** (di irrogazione delle sanzioni o di sanatoria) previste dalla normativa regionale vigente al momento dell'accertamento dell'illecito, senza che il rilevato abuso incida sul beneficio fiscale.

3. ALTRI ASPETTI DELLA DISCIPLINA SPECIALE DELLA CILA-S

3.1. Gratuità della CILA-S

Riguardando interventi di manutenzione straordinaria che non comportano aumento di superficie calpestabile, **gli interventi-S non sono soggetti a contributo di costruzione**. La gratuità è evidenziata, per altro, dalla apposita modulistica statale prevista per la CILA-S, dalla quale è stato eliminato lo specifico quadro circa l'onerosità dell'intervento.

3.2. Deroghe alla disciplina sulle distanze e sulle altezze massime

Gli Interventi-S che comportino un maggior dimensionamento dell'edificio, per la realizzazione di **un cappotto termico**, così come quelli che prevedano la realizzazione di un **cordolo sismico non concorrente, rispettivamente, al conteggio della distanza e dell'altezza minima**, in deroga anche *“alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile”*: cioè in deroga non solo al D.I. n. 1444 del 1968 e alle eventuali previsioni comunali, ma anche alle distanze minime del cod. civ. (tre metri tra costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti), (V. comma 3 del citato art. 119 D.L. n. 34/2020, come integrato dall'art. 33-bis del D.L. n. 77/2021).

4 MODULO CILA-S ED ELABORATI DA ALLEGARE

4.1. Obbligatorietà del modulo CILA-S

Pr effetto dell'accordo stipulato il 4 agosto tra lo Stato, le Regioni e i Comuni (nell'ambito della Conferenza unificata), per la presentazione della CILA-S **deve essere utilizzata** l'apposita modulistica semplificata approvata con il medesimo accordo (di seguito denominata **“Modulo CILA-S”**).

Il Modulo CILA-S deve essere utilizzato **su tutto il territorio nazionale**, senza la necessità di un recepimento da parte delle Regioni e degli Enti Locali e senza la possibilità di apportare modifiche allo stesso.

4.2. Varianti in corso d'opera

Il Modulo CILA-S deve essere utilizzato **anche per le varianti in corso d'opera**, che possono essere comunicate anche a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata, come previsto dal nuovo comma 13-quinquies dell'art. 119 D.L. n.34/2020.

Pertanto, nella nostra Regione, per le CILA-S non trova applicazione la possibilità di comunicare le eventuali varianti in corso d'opera nell'ambito della comunicazione di fine lavori, utilizzando il modulo 5 della modulistica regionale unificata, secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 13 della L.R. n. 15 del 2013.

4.3. Elaborati progettuali

Il comma 13-quinquies dell'art. 119 precisa che per le opere che ordinariamente rientrerebbero nell'**attività edilizia libera** nel Modulo CILA-S è richiesta **solo la descrizione dell'intervento**.

Inoltre, il Modulo CILA-S stabilisce che anche per i restanti interventi è **sufficiente riportare nel quadro 1 la “mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare”**. Appositi elaborati grafici illustrativi potranno essere allegati facoltativamente dal progettista, ove da lui ritenuti necessari per una più chiara e compiuta descrizione dell'intervento.

Questa semplificazione vale **unicamente per il “progetto architettonico”** e non si estende alla eventuale progettazione strutturale, alla documentazione sul contenimento dei consumi energetici (ex L.10/91) ecc.

4.4. CILA-S per interventi con una “pluralità di beneficiari” del Superbonus 110%

Se l'intervento agevolato riguarda sia parti dell'edificio condominiali sia parti di proprietà esclusiva (u.i.) e nel caso di cointestatari, nel modulo “Altri soggetti coinvolti” deve essere compilato il quadro 2- DATI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, nel quale va indicata la proprietà delle singole ulteriori U.I. interessate dall'intervento.

Si tratta di un'indicazione importante per dare certezza dei soggetti che possono beneficiare del Superbonus 110%.

5. INTERVENTI COMPLESSI

Ai fini del presente documento, per “interventi complessi”, si intendono quelli realizzati sul medesimo immobile e che comprendono sia lavori che beneficiano del Superbonus 110% sia lavori che non ne beneficiano.

Dal 5 agosto 2021 per gli “interventi complessi” sussiste l'obbligo di presentare due titoli edilizi:

- una CILA-S (utilizzando il Modulo CILA-S) per gli interventi che beneficiano del Superbonus 110%;
- il titolo edilizio ordinario richiesto per i restanti interventi edilizi (utilizzando i moduli 1 e 2 della modulistica unificata regionale). Per stabilire se si debba trattare di un PdC, di una

SCIA o di una CILA, occorre valutare, secondo le regole ordinarie, i soli interventi che non beneficiano del Superbonus 110%.

Ciò è stato chiarito, in modo univoco dalla Modulistica CILA-S, laddove ha previsto, per il caso degli interventi complessi, che si debba specificare nel quadro d), casella D.3., che la CILA-S (che si sta presentando per interventi che beneficiano del Superbonus 110%) “*costituisce integrazione alla pratica edilizia... relativa ad interventi edilizi non soggetti a Superbonus*”, specificando ulteriormente che detta informazione deve essere fornita “*nel caso in cui la CILA sia contestuale ad altri interventi non soggetti a Superbonus*”.

In merito alle pratiche edilizie presentate in precedenza, si precisa che:

- **fino alla data del 1° giugno 2021** (data di entrata in vigore del D.L. 77/2021), dal momento che non vi era una disciplina statale speciale per i lavori agevolati con Superbonus 110%, gli interventi complessi (così come gli interventi che comprendevano solo lavori che beneficiano del Superbonus 110%) seguivano la disciplina edilizia regionale “ordinaria”, con l’annessa modulistica regionale. Ne consegue la piena legittimità dei titoli edilizi presentati in conformità alla disciplina regionale “ordinaria”;
- **dal 1° giugno 2021 al 4 agosto 2021**, nel vigore del regime speciale di CILA-S per le opere che beneficiano del Superbonus 110%, ma in assenza di alcun chiarimento sul punto, le relative pratiche edilizie sono state legittimamente presentate sia con il titolo ordinario di riferimento, sia con due titoli edilizi distinti.

Ciò nonostante, è **comunque raccomandabile integrare i titoli edilizi presentati secondo la disciplina ordinaria con la presentazione di un MODULO CILA-S meramente ricognitivo**, barrando il punto D3 e indicando nelle **note** che la CILA-S viene presentata ai soli fini di meglio individuare gli interventi che beneficiano del Superbonus 110% e i soggetti beneficiari.

Si evidenzia che l’eventuale progetto strutturale (relativo sia ai lavori incentivati con il Superbonus 110% sia ai lavori che non usufruiscono della detrazione fiscale), come ogni altra documentazione tecnica, deve essere elaborato unitariamente e presentato in allegato all’una o all’altra pratica edilizia (CILA-S o pratica ordinaria) e richiamato nell’altro titolo edilizio.

6. FINE LAVORI

Quanto alla fine dei lavori, occorre distinguere tra le opere interamente soggette a CILA-S e gli interventi complessi:

- a) in caso di opere interamente soggette a CILA-S**, occorre procedere alla presentazione:
- della certificazione sulle prestazioni energetiche di cui all’art.119 (salto di almeno 2 classi energetiche) riferito alle opere eseguite (a garanzia del beneficio fiscale);
 - del collaudo statico nel caso di interventi strutturali;
 - dell’aggiornamento catastale eventuale;
 - si può facoltativamente presentare la SCEA, per aggiornare o per acquisire l’agibilità dell’immobile interessato dall’intervento;

- b) **in caso di interventi complessi**, occorre procedere alla presentazione anche dell'ordinaria modulistica di fine lavori (Moduli n. 3, n. 4, e n. 5), allegando le certificazioni richieste per le opere eseguite.

7. CONTROLLI COMUNALI DELLA CILA-S

Le **verifiche di completezza e regolarità formale e di merito** delle CILA-S rientrano nelle normali attività di controllo che devono essere svolte dal SUE nella quota minima del 10%.

Nell'ambito di questa attività il **SUE informa** il proponente della CILA-S presentata dei vizi formali che potrebbero comportare la decadenza dal (o la non ammissione al) beneficio fiscale, secondo quanto specificato nel presente atto.