

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

CILA Superbonus
*Prime note
illustrative*

5 agosto 2021

Norme confermate

CILA senza attestazione dello stato legittimo

E' stata confermata, in sede di conversione del Decreto Legge 77/2021 la norma che, sostituendo il **comma 13ter dell'articolo 119 del DL 34/2020**, prevede che **gli interventi agevolabili con il Superbonus, ad esclusione unicamente di quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione degli edifici**, rientrano nella categoria della **manutenzione straordinaria** e sono eseguibili previa presentazione di una **Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA)**.

La presentazione della CILA:

- **non richiede lo stato legittimo di cui all'articolo 9bis, comma 1bis del DPR 380/01** e, quindi, il tecnico non dovrà procedere alle relative verifiche preliminari di regolarità urbanistica ed edilizia sia per gli edifici unifamiliari che per quelli plurifamiliari/condominiali (*l'esclusione riguarda sia le parti comuni che le singole unità immobiliari che compongono l'edificio*);
- **deve riportare esclusivamente gli estremi del titolo originario che ha permesso la costruzione dell'edificio** (es. numero di licenza edilizia, permesso, Scia) **o che ha legittimato lo stesso** (es. sanatoria, condono) e, in caso di un'immobile realizzato **prima del 1967**, una dichiarazione che attesta che è **stato completato entro tale data**.

Prima nota illustrativa

La normativa ha **carattere "speciale"** e, come tale, **prevale sia sulla disciplina statale che su quella regionale e/o locale comprese anche le indicazioni previste nella rispettiva modulistica per la presentazione della relativa pratica**. La norma non richiama l'articolo 6bis del DPR 380/2001 e, pertanto, non si deve far riferimento alla normativa come prevista dal medesimo articolo. Ne consegue che la **CILA può essere presentata per tutti gli interventi agevolabili con il Superbonus che riguardino anche le parti strutturali o i prospetti** come confermato dalle modifiche apportate in sede di conversione del decreto (*vedi dopo parte novità introdotte*).

Ambito di applicazione

La CILA si applica a **tutti gli interventi Superbonus 110% con esclusione della sola demolizione e ricostruzione degli edifici**. La norma è da interpretare nel senso che sono **escluse le sole demolizioni e ricostruzioni "integrali" degli edifici** e non la demolizione/sostituzione di alcune parti di edificio necessarie per finalità di miglioramento energetico e/o strutturale sismico (es. sostituzione del tetto). Dato che la disposizione fa riferimento a tutti gli interventi dell'articolo 119 del DL 34/2020, sono ricompresi anche quelli eseguibili in attività libera come definiti dall'articolo 6 del DPR 380/2001 e del Glossario dell'attività libera (DM 2 marzo 2018) per i quali sarà sufficiente una mera descrizione dell'intervento senza allegare relazioni o grafici illustrativi (*vedi dopo come specificato nelle novità introdotte*).

La nuova normativa si applica a tutti gli interventi le cui richieste sono presentate dal 1 giugno 2021 (*entrata in vigore del decreto legge 77/2021*) . Per gli interventi avviati prima del 1 giugno 2021 si ritiene che è facoltà del soggetto interessato continuare con la procedura originaria oppure presentare la CILA - Superbonus.

Stato legittimo

Non è necessario procedere alle relative verifiche **preliminari per accertare lo stato legittimo degli immobili** su cui si intendono realizzare gli interventi. Sarà sufficiente l'indicazione dei soli estremi del titolo edilizio originario che ha permesso la costruzione dell'edificio o che ha legittimato lo stesso oppure la dichiarazione della data in cui l'opera è stata completata nel caso in cui si tratti di immobile costruito prima del 1967. Ne consegue che la nuova normativa **non riguarda e non si applica ad ipotesi di abusi totali, cioè di nuove costruzioni realizzate integralmente in modo abusivo.** Tale indicazione è stata fornita anche in una circolare del **Comune di Genova dell'11 giugno 2021.**

Decadenza dal beneficio fiscale

Confermata la disposizione che introduce una specifica **deroga all'articolo 49 del DPR 380/2001** ossia alla disposizione che non consente di poter usufruire dei benefici fiscali in caso di difformità presenti nell'immobile. In particolare è stata **circoscritta la decadenza di cui all'art. 49** ricollegando la stessa, non più alle eventuali difformità preesistenti che l'immobile può avere, **ma agli interventi che si intende eseguire e per i quali si applica l'agevolazione fiscale.** In particolare, sono tassativamente indicati i relativi casi ossia:

- **mancata** presentazione della **CILA**;
- **interventi** realizzati in **difformità dalla CILA**;
- assenza dell'indicazione degli **estremi del titolo** o della **dichiarazione che l'immobile è ante 1967**;
- **non corrispondenza al vero delle attestazioni** richieste ai tecnici (art. 119, comma 14).

Prima nota illustrativa

Sotto questi ultimi aspetti si evidenzia che la decadenza del beneficio fiscale è strettamente collegata agli interventi di Superbonus che si intendono eseguire. Sul punto **l'Emilia Romagna** con una **circolare del 24 giugno 2021** ha evidenziato l'assoluta necessità sia di una corretta compilazione della modulistica sia di **una puntuale esecuzione dei lavori in conformità al progetto.**

Novità introdotte

CILA anche per opere strutturali e prospetti

Confermando la “specialità” della normativa e in linea con quanto richiesto dall’ANCE, è stato specificato che la **CILA è possibile presentarla anche qualora riguardi interventi delle parti strutturali o dei prospetti**, superando quanto oggi previsto negli articoli **6bis e 22 del DPR 380/2001** che non consentono di eseguire con CILA tali interventi ma li assoggettano a SCIA.

Prima nota illustrativa

La modifica è volta a consentire l’esecuzione di tutti gli interventi di Superbonus finalizzati al miglioramento dell’efficientamento energetico e della sicurezza strutturale (*con esclusione solo della demolizione e ricostruzione*). Con particolare riferimento ai prospetti e in attesa di eventuali chiarimenti in merito, si ritiene che siano possibili le relative modifiche oltre quanto consentito dall’articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 che, a seguito delle modifiche introdotte dal DL 76/2020, consente nell’ambito della manutenzione straordinaria le modifiche ai prospetti solo se *“necessarie a mantenere e acquisire l’agibilità dell’edificio”*, non pregiudichino il decoro architettonico e non abbiano ad oggetto immobili soggetti a tutela ai sensi del DL 42/2004.

Varianti in corso d’opera

E’ stato chiarito (nuovo comma 13quinquies dell’articolo 119) che in caso di varianti in corso d’opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della stessa.

Prima nota illustrativa

La modifica è finalizzata a consentire che anche nei casi di **CILA sia possibile presentare delle varianti in corso d’opera, aspetto messo in discussione da molti commentatori e consentito espressamente solo in alcune realtà regionali e/o locali (es. Emilia Romagna)**. In caso di variante sarà, quindi, sufficiente **comunicarle a fine lavori** oppure (in attesa di quanto sarà specificato nelle modulistica unificata) presentare una nuova CILA come integrazione della precedente.

SCIA per l’agibilità

Tra gli altri aspetti che sono stati chiariti (nuovo comma 13quinquies dell’articolo 119) vi è l’esclusione, in sede di conclusione dei lavori, della presentazione della segnalazione certificata di cui all’articolo 24 del DPR 380/2001 ossia l’agibilità.

Prima nota illustrativa

Si evidenzia da subito che la modifica approvata presenta un **errore formale** che tuttavia **non incide sull’operatività della norma**. La disposizione, infatti, impropriamente utilizza

il termine “segnalazione certificata di inizio attività” **ma richiama l’articolo 24 del DPR 380/2001 che come è noto regola la procedura relativa alla SCIA per l’agibilità.**

Come è noto l’articolo 24, comma 2, del DPR 380/2001 prevede la necessità di presentare la SCIA per l’agibilità per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di cui al comma 1.
- In merito al punto c) e alle condizioni che possono influire sulla necessità di presentare una nuova agibilità, la norma cita in maniera generica quelle riferite alla “*sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati*”. La norma contenuta nell’articolo 24 del DPR 380/2001 non richiama, inoltre, la CILA ma solo il Permesso di costruire e la SCIA, ma tale aspetto non è stato da tutti ritenuto come elemento sufficiente a sostenere che per alcuni interventi soggetti a CILA non sia necessario presentare la SCIA per l’agibilità. Con le modifiche apportate in sede di conversione si ritiene che per tutti gli interventi eseguibili in CILA Superbonus non sia necessaria la presentazione della SCIA per l’agibilità. Sotto questo profilo si evidenzia che anche l’ANCI è del medesimo parere e che è in fase di definizione una guida che dovrebbe contenere tale indicazione. Si sottolinea, inoltre, che alla Camera, in sede di conversione del decreto, è stato approvato un ordine del giorno **(9/3146-AR/169. Foti, Butti, Rachele Silvestri, Ferro, Zucconi, Galantino)** con il quale il Governo si è impegnato ad assumere le iniziative necessarie a garantire un’uniforme applicazione su tutto il territorio nazionale della disposizione in oggetto esplicitando le novità introdotte attraverso la diffusione nella modulistica standardizzata e chiarendo che l’esclusione della SCIA per l’agibilità di cui all’articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 riguarda tutti gli interventi agevolati con il Superbonus 110 e soggetti a Cila ai sensi dell’articolo 119, comma 13-ter.

Attività di edilizia libera

Nell’ambito della CILA Superbonus restano confermati ed inclusi tutti gli interventi previsti dall’articolo 119 (*con esclusione solo della demolizione e ricostruzione*). Con riferimento agli interventi ricadenti in attività libera ai sensi dell’art. 6 del DPR 380/2001 e del Glossario dell’attività libera (DM 2 marzo 2018) sarà sufficiente una mera descrizione dell’intervento senza allegare relazioni o grafici illustrativi.

Prima nota illustrativa

Al fine di non aggravare ulteriormente la procedura per queste tipologie di intervento è stato pertanto specificato che per quelle opere non sarà necessario procedere a rilievi, elaborazione di grafici o specifiche relazioni illustrative, ma sarà sufficiente riportare una mera descrizione dell’intervento che si andrà ad eseguire. **La loro inclusione è stata giustificata al fine di consentire anche per tale tipologie di interventi l’applicazione della deroga contenuta nell’articolo 49 del DPR 380/2001.**

Deroga alle distanze minime

E' stata aggiunta, in sede di conversione, una nuova previsione che, al comma 3 dell'articolo 119 del DL 34/2020, aggiunge un ultimo periodo con il quale si stabilisce che **non concorrono nel conteggio della distanza e della altezza**, in deroga alle distanze minime dell'art. 873 cc, **gli interventi per la realizzazione dei cappotti termici e del cordolo sismico previsti dall'articolo 119 nonché tutti gli interventi di cui all'articolo 16-bis del TUIR di cui al DPR 917/86 (ecobonus).**

Prima nota illustrativa

La norma è finalizzata ad agevolare ulteriormente gli interventi per la realizzazione dei cappotti termici nonché per i cordoli sismici **superando il problema delle distanze previste dall'art. 873 del codice civile (ossia il rispetto dei 3mt o la distanza maggiore prevista dai regolamenti locali)**. Tale norma si aggiunge a quanto già previsto all'articolo **14, comma 7, del Dlgs 102/2014 come modificato dal Dlgs 73/2020** e da eventuali normative regionali o comunali, che già prevede che il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori (necessario per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e quindi per gli interventi di isolamento termico a cappotto) non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Tale deroga è però esercitabile nel rispetto della distanza minima prevista dal codice civile. La portata innovativa della nuova disposizione introdotta dalla Legge di conversione 108/2021 è quella di **non conteggiare il maggiore spessore anche ai fini delle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile**. Tale possibilità è però concessa **solo se l'intervento rientra in una delle due agevolazioni fiscali (e risponda quindi ai requisiti previsti) di cui all'articolo 16-bis del TUIR e di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020**. Resta ancora aperta la questione legata all'esonero dell'occupazione di suolo pubblico per tali interventi in merito alla quale l'ANCE aveva presentato un apposito emendamento e sul quale continuerà l'azione dell'Associazione.

Valutazione della legittimità dell'immobile oggetto di intervento

E' stata confermata, con alcune modifiche, la disposizione con la quale si specifica che *"resta comunque impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento"*.

In sede di conversione tale ultimo inciso è stato inserito in un comma a parte (nuovo comma 13 quater dell'articolo 119) al fine di ritenere tale indicazione non riferita alla decadenza del beneficio fiscale in caso di attestazione non veritiere da parte dei tecnici.

Prima nota illustrativa

Tale ultima precisazione è stata introdotta al fine di evitare che la CILA sia considerata una sanatoria delle eventuali difformità presenti nell'edificio oggetto degli interventi e, quindi, non ha carattere legittimante in riferimento alle medesime irregolarità, rimanendo impregiudicata l'ordinaria attività di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

da parte dell'amministrazione comunale. Tale considerazione è riscontrabile anche sulla base delle indicazioni fornite dal Comune di Genova che ha specificato che le disposizioni non costituiscono "legittimazione" di eventuali abusi che possano eventualmente esistere e che di conseguenza potrebbero "riemergere" in occasioni di 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 tuttavia non inciderebbero sulla pratica presentata ai sensi del richiamato art 33 e relativi effetti anche fiscali.**