

DL 77/21 E SUPERBONUS: VERA SEMPLIFICAZIONE?

di

* Daniela Petrone

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del 23 agosto del nuovo modello della CILA specifico per il superbonus si è concretizzata la possibilità di poter usufruire del superbonus anche nel caso di difformità edilizia. L'obiettivo è rendere più agevole e veloce l'accesso alla detrazione al 110 per cento. Ma è davvero così?

In questo articolo trattiamo l'argomento analizzando nei suoi diversi aspetti e contraddizioni il nuovo comma 13 ter dell'art. 119 del DL Rilancio e il modello della CILAS da questo introdotto.

Il testo del DL 77 art. 33 nuovo comma 13 ter

Partiamo dal testo della legge, il DL 77 che all'articolo 33 modifica e sostituisce il comma 13-ter dell'art. 119 del DL 34/20 convertito in L.77 che resta il riferimento madre nonostante tutte le modifiche subite:

«13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, (anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti,) 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). 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 è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato le-

gittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. 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 difformità 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.*

(13-quater. Fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento».)

Restano in ogni caso fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione.

La prima frase "Gli interventi di cui al presente articolo, (anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti)" contiene già una prima e importante informazione: l'ambito di applicazione della nuova CILAS.

Il modello CILA vale solo per gli interventi oggetto di richiesta del Superbonus.

L'art.119 riporta gli interventi di isolamento

termico e di sostituzione dell'impianto di riscaldamento, non contempla dunque gli interventi di:

- Ecobonus che fanno capo al DL63/2013;
- Bonus Casa legato alle detrazioni del 50% per la ristrutturazione edilizia che ha il suo decreto e articolo di riferimento (art. 16 bis del DPR 917/86);
- Bonus Facciate in quanto fa capo al D. Lgs. 116/2020

E il Sismabonus?

Anche gli interventi del Sismabonus fanno riferimento all'**art. 16-bis, comma 1, lettera i, del DPR n. 917/1986**, ma quella frase tra parentesi "anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti" fa pensare proprio che con la CILAS ora si possano autorizzare interventi di riduzione del rischio sismico.

Di fatto il comma 13 ter per come è scritto consente l'utilizzo della CILA Superbonus anche per gli interventi su parti strutturali dell'edificio, considerati manutenzione straordinaria, se ricompresi tra quelli previsti dall'articolo 119 del DL 34/2020. Bisognerebbe però fare chiarezza definendo gli interventi di natura sismica ammissibili con CILA, che, se devono essere catalogabili in manutenzione straordinaria, possono essere interventi di messa in sicurezza sismica ma non di adeguamento o miglioramento sismico. Questi ultimi, infatti, richiedono un titolo abilitativo di carattere superiore come la SCIA o addirittura un Permesso di Costruire. Si precisa che in caso di interventi strutturali, ai fini degli interventi previsti dall'articolo 119, comma 13-ter, del DL n. 34 del 2020, come modificato dall'articolo 33 del DL n. 77 del 2021, la denuncia dei lavori presentata o l'autorizzazione sismica di cui al DPR 380/01 è un presupposto indispensabile di cui alla CILA Superbonus.

La novità più importante di questo nuovo comma 13 ter è sicuramente il fatto che per accedere alla detrazione non è più richiesta la legittimità edilizia così come stabilito invece dall'art. 49 e 50 del DPR 380/01 Testo unico dell'edilizia.

Dunque, a partire dal 23 agosto (data di entrata in vigore del modello CILAS dopo la sua pubblicazione su Gazzetta Ufficiale,) è possibile fruire del Superbonus attestando solo gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione senza dover verificare la legittimità dello stato di fatto dell'immobile e quindi senza dover ricostruire l'iter abilitativo che ha portato l'immobile all'attuale stato di fatto.

Va precisato che queste misure di semplificazione non possono essere applicate agli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione integrale, e in caso di immobili assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. n 42/04, permane la necessità di ottenere l'assenso dell'Ente competente.

Il modello della CILAS

Dopo l'entrata in vigore del decreto n. 77/2021, ANCI, UPI, Conferenza delle Regioni e Dipartimento della Funzione Pubblica, hanno lavorato a un modello CILA **valevole solo per gli interventi oggetto di richiesta del Superbonus**.

Una procedura speciale della disciplina, con un modulo studiato ad hoc, che consente ai tecnici di asseverare tutti gli interventi del Superbonus con una CILA (e non più, ove previsto, con una SCIA).

Il problema maggiore riguarda il fatto che non sempre su un immobile si interviene con i soli interventi previsti da Superbonus, ma la prassi corrente è che ci siano lavori che prevedono contemporaneamente opere soggette a diversi benefici fiscali, tra cui il Superbonus e altre opere non rientranti in tali benefici.

Come comportarsi in questi casi?

Vista l'esplicita frase del comma 13 ter "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," si ritiene che vada comunque presentata la CILA Superbonus, oltre ad attivare il procedimento edilizio relativo per le opere non comprese, anche contemporaneamente.

Esempio: per interventi su un immobile sia di Superbonus che di ristrutturazione edilizia (Bonus Casa), tutti lavori annoverabili in manutenzione straordinaria, occorrerà presentare una doppia CILA: la CILA tradizionale per i lavori di ristrutturazione edilizia, e la CILA Superbonus per quelli in esso ricadenti.

Ma allora è semplificazione questa?

Se poi, per i lavori sullo stesso immobile, dovessi presentare da normativa edilizia una SCIA e non una CILA, trattandosi di un titolo abilitativo superiore, devo comunque presentare contemporaneamente la CILA Superbonus?

A parere di chi scrive no, perché, tra l'altro, se presento una SCIA assevero la legittimità dell'immobile, per cui non avrebbe senso poi asseverare i contenuti della CILA Superbonus; riporto quanto dice la guida ANCI alla CILA Superbonus e lascio ai lettori l'interpretazione: "Qualora l'intervento proposto contempli lavori diversi rispetto a quelli di cui all'art 119 del Decreto 34/2020, come modificato dall'articolo 33 del DL 77/2021, per l'intero intervento occorrerà fare riferimento al regime amministrativo ordinario per cui, secondo i casi, occorrerà una SCIA o un Permesso di Costruire".

Analizziamo di seguito i vari punti che costituiscono la CILA Superbonus.

Il modello al punto a) riporta la titolarità dell'intervento quindi chi ha diritto alla detrazione, ossia il beneficiario che viene inserito nella pratica del portale ENEA.

Al punto b), occorre descrivere la tipologia di opere per cui viene fatta la comunicazione di inizio lavori. Come si legge, è dunque possibile presentare con un'unica CILA Superbonus la comunicazione per interventi sia sulle parti comuni che su quelle private.

Ad esempio, se in un condominio ho interventi trainanti sulla facciata (come un cappotto termico), e poi interventi trainati nelle singole unità immobiliari (come la sostituzione di infissi), è possibile fare tutti i lavori con unico modulo avendo cura di inserire nei soggetti coinvolti, oltre al condominio, anche i singoli condomini che sostituiscono i serramenti. Qualora il condominio non sia costituito giuridicamente sempre all'interno del modulo soggetti coinvolti, verranno inseriti tutti i proprietari delle unità immobiliari che costituiscono quell'edificio.

a) Titolarietà dell'intervento

di avere titolo alla presentazione di questa pratica edilizia in quanto _____

(Ad es. proprietario, comproprietario, usufruttuario, amministratore di condominio, condomino delegato, ecc.)

dell'immobile interessato dall'intervento e di

- a.1 **avere titolarità esclusiva** all'esecuzione dell'intervento
- a.2 **non avere titolarità esclusiva** all'esecuzione dell'intervento

b) Opere su parti comuni o modifiche esterne

che le opere oggetto della comunicazione di inizio lavori

- b.1 **non riguardano parti comuni**
- b.2 **riguardano le parti comuni di un fabbricato condominiale¹**
- b.3 **riguardano sia parti comuni di un fabbricato condominiale sia parti dell'immobile di proprietà di singoli condomini, come risulta dall'allegato "soggetti coinvolti"**
- b.4 **riguardano parti comuni di un fabbricato con più proprietà, non costituito in condominio, come risulta dall'allegato "soggetti coinvolti"**
- b.5 **riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'art. 1102 c.c., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto**

Nel punto c), è evidente come permane l'obbligo di presentare eventuali ulteriori comunicazioni o assensi; si pensi, ad esempio, alle autorizzazioni paesaggistiche o ad eventuali asseverazioni sismiche.

Al punto d), relativo alla qualificazione dell'intervento, occorre indicare la data di inizio lavori. È interessante evidenziare che, in caso di variante in corso d'opera, occorre ripresentare la CILA Superbonus apponendo la scelta sulla voce d.2. Al punto d.3 si trova conferma della problematica prima trattata, relativa alla presentazione della CILA Superbonus come comunicazione integrativa al titolo abilitativo

esistente relativo a interventi edilizi diversi dal Superbonus.

Il punto f) è di certo la novità più importante in questo modello. Il professionista deve solo dichiarare gli estremi del primo titolo abilitativo, che ha autorizzato l'opera, o se l'opera è stata completata prima del '67, senza doversi preoccupare di eventuali variazioni o modifiche, lecite o meno, subite nel tempo.

Conclusioni e riflessioni finali

Riteniamo che i contenuti dell'art. 33 del DL 77/21 debbano intendersi come una sorta di "deroga temporanea" per dare attuazione e

COMUNICA

c) Presentazione della comunicazione di inizio dei lavori asseverata

l'inizio dei lavori per interventi soggetti a CILA

- c.1 per la cui realizzazione non sono necessari altri atti di assenso, altre segnalazioni o comunicazioni
- c.2 per la cui realizzazione presenta in allegato alla CILA le ulteriori comunicazioni o segnalazioni certificate di inizio attività indicate nel quadro riepilogativo allegato
- c.3 per la cui realizzazione presenta contestualmente alla CILA la domanda per l'acquisizione d'ufficio degli atti assenso necessari alla realizzazione dell'intervento, indicati nella Tabella di cui al punto 3) delle Dichiarazioni del progettista. Il titolare dichiara di essere a conoscenza che l'intervento oggetto della comunicazione può essere iniziato solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico dell'avvenuto rilascio dei relativi atti di assenso

d) Qualificazione dell'intervento

che la comunicazione:

- d.1 riguarda l'intervento descritto di seguito nella dichiarazione del progettista, che rientra tra quelli soggetti alla comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, e che:
- d.1.1 i lavori avranno inizio in data | | | | | | | | | |
- d.1.2 i lavori avranno inizio dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione delle autorizzazioni/nulla osta che è necessario acquisire preventivamente
- d.2 costituisce variante in corso d'opera a CILA Superbonus presentata in data... | | | | | | | | | | prot. n. _____ e costituisce integrazione alla stessa
- d.3 costituisce integrazione alla pratica edilizia presentata in data | | | | | | | | | | prot. n. _____ relativa ad interventi edilizi non soggetti a Superbonus (nel caso in cui la CILA sia contestuale ad altri interventi non soggetti a Superbonus)

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)

DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA

Cognome e Nome	_____		
Iscritto/a all'ordine/collegio	_____	di _____	al n. [][][][][][]
<i>N.B.: Tutti gli altri dati relativi al progettista (anagrafici, timbro ecc.) sono contenuti nell'allegato "SOGGETTI COINVOLTI"</i>			

Il progettista, in qualità di tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità

DICHIARA

1) Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere

che i lavori riguardano l'immobile individuato nella comunicazione di inizio lavori di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale;

che le opere in progetto sono subordinate a comunicazione di inizio lavori in quanto rientrano tra quelle previste dall'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, costituendo:

1.1 interventi per l'efficientamento energetico
1.2 interventi strutturali disciplinati dalle "Norme tecniche per le costruzioni"

e che, in particolare, i lavori consistono in:


slancio allo strumento Superbonus e agli incentivi fiscali, visti i tempi ristretti e l'incertezza della proroga, ma sarebbe opportuno portare alcuni di questi punti all'attenzione di una modifica più strutturale del testo unico dell'edilizia, in questo momento non realizzabile e concretamente fattiva per i suddetti motivi temporali.

Se l'obiettivo è snellire i tempi burocratici legati alla pratica edilizia e rendere efficace la semplificazione, è importante rendere certa e semplice la procedura per il professionista, slegando dall'asseverazione del tecnico lo stato legittimo dell'immobile e, soprattutto, attribuendo al proprietario, nonché beneficiario dell'agevolazione, la responsabilità, attraverso una dichiarazione basata su una check list di informazioni essenziali per ricostruire il processo edilizio dell'immobile.

Nell'attuale modello della CILA sono richiesti gli estremi del titolo abilitativo; questa richiesta non è risolutiva, necessita comunque dell'accesso agli atti per molti casi in cui negli atti di pro-

prietà non è citato il titolo, visto che l'obbligo entrò in vigore nell'85. Sarebbe meglio inserire nel modello in costruzione di CILA Superbonus, questa check list di domande/dichiarazioni del proprietario.

Riteniamo auspicabile considerare legittimi, anche in presenza di diverse disposizioni nella regolamentazione comunale vigente all'epoca, gli interventi edilizi eseguiti e ultimati prima del 1° settembre 1967, dove è il proprietario, o altro soggetto avente titolo, (NON il professionista) a documentare l'avvenuta esecuzione e ultimazione delle opere e degli interventi entro il termine temporale sopra indicato.

In merito alla casistica degli interventi sarebbe stato utile inserire anche gli interventi del Bonus Casa e del Bonus Facciate, inquadrabili in manutenzione straordinaria, in quanto sono pochissimi i casi di Superbonus puro. 

** Daniela Petrone,
Vice presidente ANIT.*