

#comecambialapa
Lo speciale

Cilas obbligatoria per le pratiche del 110% dal 5 agosto

Le indicazioni. Dopo la conversione in legge del decreto Semplificazioni Comuni e Regioni guidano i loro uffici nell'applicazione delle nuove regole

Giuseppe Latour

Tempi di validità dei modelli vecchi e nuovi. Coesistenza di titoli abilitativi differenti, in uno stesso intervento. E persino controlli sulle comunicazioni presentate.

Il Parlamento, il 28 luglio, ha completato il percorso di approvazione della legge di conversione del decreto Semplificazioni (Dl 77/2021) e, pochi giorni dopo, la Conferenza unificata ha dato via libera alla nuova Cilas, il modulo unico e standard per avviare lavori legati al superbonus, immediatamente pubblicato sul sito della Funzione pubblica che ha curato il coordinamento.

Nel giro di pochi giorni si è completata, così, una modifica fondamentale alle regole in materia di 110%, l'agevolazione nata un anno fa per spingere una riqualificazione profonda del patrimonio edilizio privato. Apocope ore da quel passaggio, Comuni e Regioni hanno iniziato a dare indicazioni su come applicare le nuove regole, chiarendo ai loro uffici alcuni dubbi operativi. L'analisi di questi interventi fornisce una prima guida all'utilizzo della Cilas.

Il quaderno dell'Anci

Il primo intervento in ordine di tempo è arrivato dall'Anci. L'associazione dei Comuni con un quaderno pubblicato subito dopo l'approvazione del modello, ha illustrato alcuni aspetti da subito apparsi delicati nella nuova disciplina. A partire dalla questione degli interventi già avviati prima dell'attivazione del nuovo modello.

Per questi, «è possibile sia proseguire con la procedura già in essere sia con la presentazione della Cila superbonus. In questo caso, ai sensi della vigente normativa sui documenti amministrativi (articolo 18 della legge 241/90), l'istante può richiedere all'amministrazione comunale di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti».

Quanto agli interventi che prevedono contemporaneamente opere soggette a benefici fiscali del 110% e altre opere non rientranti in questi benefici, «occorre comunque presentare sia la Cila superbonus, sia attivare il procedimento edilizio relati-

vo alle opere non comprese, anche contemporaneamente».

Qualora «la realizzazione degli interventi del superbonus 110% preveda la richiesta di atti od autorizzazioni di enti sovraordinati rispetto alle amministrazioni comunali, la Cila superbonus non supera ovviamente la vigente normativa in materia». I vincoli ambientali e paesaggistici, insomma, restano fermi.

L'Emilia-Romagna

Quasi contemporaneamente l'Emilia-Romagna, con una circolare datata 4 agosto (prot. 713381), è stata la prima Regione a intervenire chiarendo i confini delle nuove regole. Il modulo Cilas deve essere utilizzato a partire dal 5 agosto 2021 per eseguire gli interventi agevolati con il superbonus 110 per cento. Da questa data, quindi, «non è più possibile utilizzare la modulistica edilizia unificata regionale».

Restano comunque, «valide ed efficaci» le Cila presentate in data precedente (cioè fino al 4 agosto 2021) anche attraverso i modelli regionali. Un caso simile riguarda i titoli edilizi ordinari (permesso di costruire e Scia) presentati per eseguire interventi che beneficiano del superbonus prima dell'entrata in vigore del Dl 77/2021, (avvenuta il 1° giugno 2021), che li ha assoggettati a Cila. Anche questi restano validi. Ovviamente, le eventuali varianti in corso d'opera agli interventi legati a una precedente Cila dovranno essere comunicate mediante il nuovo modello Cilas, «indicando nell'apposito quadro d), punto d.2, gli estremi della Cila presentata all'inizio degli interventi». Per questi titoli, allora, si apre una possibilità in più.

Un chiarimento importante arriva sulla progettazione. La Cila, infatti, prevede che sia sufficiente la mera descrizione dell'intervento al posto del progetto, facendo salva la facoltà per il tecnico di allegare elaborati progettuali illustrativi dell'intervento, per una più chiara descrizione delle opere.

Questa definizione, secondo la circolare, fa riferimento alla progettazione architettonica dell'intervento, «restando immutata la necessità della completa progettazione strutturale, ove l'intervento interessi le strutture dell'edificio».

Arriva, poi, una specificazione sugli interventi complessi, quelli per i quali coesistono, nella stessa unità, lavori che beneficiano del superbonus e lavori che non ne beneficiano. Nella Cilas, al punto d.3, «è prevista una apposita casella, da selezionare per segnalare al Comune che, assieme ad interventi incentivati col superbonus, si stanno svolgendo detti differenti interventi, legittimati grazie all'autonomo titolo abilitativo ivi specificato».

I Comuni e i controlli

Nelle scorse settimane, poi, alcuni Comuni avevano dato indicazioni esplicite in materia di controlli. A Genova l'11 giugno scorso un avviso aveva spiegato 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'articolo 33 del decreto legge 77/2021».

Un modo per tranquillizzare i cittadini rispetto al rischio di autodenuncia, legato alla richiesta di un titolo per lavori su immobili parzialmente irregolari, che anche altre amministrazioni hanno replicato, prima di tutto in Liguria. Spiegando sempre 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 successive verifiche». Quindi, il mancato controllo di per sé non legittima nulla.

Questo approccio è stato replicato, con parole molto simili, anche in Sicilia: a Catania, con un avviso del 18 giugno, la direzione Urbanistica e gestione del territorio ha spiegato che non ci saranno controlli a partire dalle pratiche edilizie legate al superbonus del 110 per cento.

Non solo. In materia di accesso agli atti, come noto, non è più necessario verificare la conformità dell'immobile al progetto contenuto nell'ultimo titolo edilizio depositato. L'amministrazione siciliana invita i tecnici «a non presentare ulteriori domande di accesso agli atti», relative a progetti legati al 110 per cento. In caso contrario, «le pratiche riportanti richiesta di accesso per le finalità in argomento saranno archiviate d'ufficio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LA TERZA PUNTATA

Dopo i primi due numeri del 3 e del 10 agosto, oggi lo speciale sui cambiamenti della Pa, realizzato in collaborazione con il dipartimento

della Funzione pubblica, è dedicato alla semplificazione delle procedure in materia di superbonus: la nuova Cilas, insieme a molte correzioni delle regole del 110%

Le altre novità del decreto Semplificazioni

Barriere architettoniche

L'aliquota del 110% viene ora applicata agli interventi di rimozione delle barriere architettoniche, anche quando siano realizzati a margine di un intervento di messa in sicurezza antisismica. Il Dl semplificazioni allinea le regole in materia di barriere architettoniche a tutti i lavori trainanti del 110%: prima,

infatti era necessario il collegamento con un lavoro di efficientamento energetico

65

anni
Bonus per interventi in favore di persone disabili o di oltre 65 anni

Terzo settore/1

Per gli enti del Terzo settore diventa possibile un innalzamento dei tetti di spesa: il tetto per singola unità immobiliare viene, infatti, «moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell'immobile» e «la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto

Immobiliare pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare».

107,5

metri quadrati
Superficie media delle abitazioni compravendute nel 2021

Terzo settore/2

L'aumento del tetto avverrà a patto che siano rispettate due condizioni. Gli enti del terzo settore dovranno svolgere attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali e i componenti dei cda non dovranno percepire alcun compenso o indennità di carica. Inoltre, dovranno essere in

possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4

8

città
L'Omi rileva la superficie media delle abitazioni vendute in 8 città

Controlli

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 siano rilevanti, la

decadenza si applica soltanto al singolo intervento.

30

prima casa
I mesi di tempo per cambiare residenza in caso di lavori 110%

Distanze

Diventa più facile realizzare gli interventi legati al superbonus che aumentano lo spessore dei fabbricati. Viene, infatti, chiarito che i lavori «di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico» non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza,

derogando alle regole ordinarie del Codice civile.

873

la deroga
Il decreto introduce una deroga all'articolo 873 del Codice civile

Acquisti

Più spazio per il sismabonus acquisti. Il decreto stabilisce che il sismabonus acquisti (dedicato alla vendita di immobili demoliti e ricostruiti) si applica anche alle spese sostenute dagli acquirenti di case antisismiche ricostruite da imprese di costruzione o ristrutturazione e

rivendute entro 30 mesi dal termine dei lavori.

18

mesi
Il vecchio termine per rivendere, ora salito a 30 mesi

I chiarimenti dell'Anci

1

I CONTENUTI
Cosa stabilisce in concreto il decreto 77/2021 dopo la conversione in legge?
Semplifica la disciplina per fruire del superbonus stabilendo che, attraverso una comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), è sufficiente attestare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, rendendo non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo e allo stesso tempo lasciando impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento

2

I LIMITI
Quali sono i confini dell'utilizzo della nuova Cila?
Le misure di semplificazione non potranno essere applicate agli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione integrale; in caso di immobili assoggettati a vincolo in base al Dlgs 42/04, resta ferma la necessità di acquisire l'assenso dell'Ente competente

3

PERDERE IL 110%
Quando possono essere revocati i benefici?
La norma prevede che la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del Dpr 380/2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:
a) mancata presentazione della Cila;
b) interventi realizzati in difformità dalla Cila;
c) assenza dei dati sul titolo abilitativo dell'immobile;
d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14

4

CONTROLLI COMUNALI
Quali poteri ha il Comune di verificare eventuali abusi edilizi dopo la presentazione della Cila?
Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento. Si segnala, infine, che, a seguito di una nuova norma approvata dal Parlamento, «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» (comma 5 bis, articolo 119 del Dl 34/2020)

ex segretario del Consiglio nazionale degli architetti
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Intervento

PICCOLE IRREGOLARITÀ IRRILEVANTI (SOLO) PER IL SUPERBONUS

di **Fabrizio Pistolesi**

Da quando il decreto Rilancio ha reso possibile il credito di imposta incrementato al 110% e la possibilità di cessione o di sconto in fattura delle detrazioni fiscali, per i lavori di efficientamento sismico ed energetico dei fabbricati, ci si è posti il problema se quanto previsto dall'articolo 49 del Dpr 380/2001 (Testo unico per l'edilizia) potesse inficiare o meno l'ottenimento dell'incentivo e non potesse determinarne la revoca.

Sappiamo che più del 50% dei fabbricati in Italia è stato realizzato prima del 1970 e che allora i progetti venivano presentati con disegni sommari e quasi mai veniva poi presentato un nuovo elaborato grafico. Le verifiche di conformità, quando in questo anno particolare si riuscivano a fare con accessi agli atti, quasi impossibili in pandemia

(si veda anche «Il Sole 24 Ore» del 12 agosto), davano quasi sempre riscontri negativi non sanabili con le tolleranze del 2% previste dall'articolo 34-bis del Dpr 380/2001, né tantomeno con la «doppia conformità» alla disciplina edilizia ed urbanistica.

Tale condizione ha determinato la mancata partenza dei lavori nella maggior parte dei condomini. Si palesava un fallimento a cui era necessario porre rimedio. Rimedio che è stato introdotto dal legislatore con la modifica all'articolo 119, comma 13 ter del Dl Rilancio, che stabilisce delle deroghe alla normativa vigente, solo per il 110 per cento.

Si stabilisce che tutti i lavori riguardanti l'incentivo, con la sola eccezione di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione

dell'immobile, devono essere considerati manutenzione straordinaria e sono realizzabili tramite Cilas. Non è più necessaria l'attestazione dello stato legittimo, ma soltanto una verifica documentata che il fabbricato sia stato realizzato con un titolo edilizio, ovvero che sia stato regolarizzato attraverso un condono, o anche che la costruzione risalga a data antecedente il 1° settembre 1967.

Per risolvere il problema della decadenza del beneficio fiscale, si definiscono i casi in cui il beneficio fiscale potrebbe essere richiesto indietro dagli enti preposti ai controlli: la mancata presentazione della Cilas, interventi realizzati in difformità dalla Cilas presentata, l'assenza della dichiarazione dei dati attestanti che il fabbricato non sia totalmente abusivo, attestazioni con dichiarazioni false. Resta

impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto dell'intervento.

Ai lettori più attenti risulta palese che la Cilas inerente le pratiche di superbonus non costituisce legittimazione delle difformità riscontrabili da una verifica attenta dell'immobile rispetto al progetto assentito, che potranno essere eventualmente oggetto di accertamento di conformità, ove possibile, o di ripristino dello stato assentito.

E si torna quindi ai Comuni che possono oggi o domani, come allora, verificare lo stato legittimo dell'immobile con nessun riferimento alla pratica del superbonus o agli incentivi ad essa attribuiti, con la sola eccezione di riscontro di un abuso totale. Dopo il Dl Semplificazioni

77/2021, che ha risolto il problema dell'accesso al superbonus, come dimostra l'incremento del 46% delle domande dei condomini, il Parlamento dovrà farsi carico di riportare a legittimità la grandissima parte di fabbricati inficiati da piccole difformità dall'assenso, ma ha già in mano lo strumento: la bozza di nuovo Testo unico per l'edilizia, elaborata da una commissione presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, che per più di tre anni ha lavorato a questo risultato condiviso da tutti gli stakeholder dell'edilizia, tra cui i ministeri interessati, una cospicua rappresentanza delle Regioni, Anci, Ance, Protezione civile e Rete delle professioni tecniche.