



Lavori Pubblici

Informazione tecnica **on-line**



News Normativa Focus Libri Aziende Prodotti Professionisti Bandi Newsletter

p-learning



Guarda subito la lezione in omaggio

CILA-Superbonus: da oggi in vigore la nuova modulistica

La nuova CILA-Superbonus potrà essere utilizzata a partire da oggi, cosa cambia dal punto di vista edilizio e da quello fiscale?

di Gianluca Oreto - 05/08/2021

© Riproduzione riservata



f Poco più di un intervento di edilizia libera e poco meno di un intervento soggetto a normale comunicazione di inizio lavori asseverata. Potrebbe essere così definita la **nuova modulistica** messa a punto in **Conferenza Unificata** e pubblicata dal Ministero per la pubblica amministrazione, per far fronte ai nuovi obblighi imposti dall'art. 119, **comma 13-ter** del Decreto Legge n. 34/2020 (**Decreto Rilancio**).

Suuperbonus 110%: il Decreto Rilancio dopo la conversione del Semplificazioni-bis

Ricordiamo che con la conversione in legge del **Decreto Legge n. 77/2021 (Decreto Semplificazioni-bis)** sono entrate definitivamente in vigore le modifiche apportate al Decreto Rilancio. Tra cui quelle relative ai commi 13-ter, 13-quater e 13-quinquies, art. 119 del D.L. n. 34/2020.

Soprattutto il comma 13-ter è quello che avrà **più impatto**



SOFTWARE TECNICO SCIENTIFICO

In omaggio
per i sottoscrittori di
Contratto di Assistenza o
di Piano di Abbonamento



ARTICOLI PIÙ LETTI



EDILIZIA - 30/07/2021

La nuova CILA-Superbonus: modello, istruzioni tecniche, linee guida e note



EDILIZIA - 30/07/2021

Superbonus 110% e accertamenti: due semplici regole da seguire



EDILIZIA - 28/07/2021

Superbonus 110%: sempre a rischio di autodenuncia gli abusi edilizi



EDILIZIA - 29/07/2021

Il nuovo Superbonus 110% dopo il Semplificazioni-bis



FINANZA E FISCO - 28/07/2021

Superbonus 110%: nuovo poker di risposte dell'Agenda delle Entrate



EDILIZIA - 27/07/2021

Superbonus 110%: facciamo il punto dopo il Semplificazioni-bis

relativamente a tutti gli interventi di superbonus (eco, sisma, trainanti e trainati), anche se riguardano **parti strutturali o prospetti**, ma a condizione che **non prevedano la demolizione e ricostruzione dell'edificio**. Per questi interventi viene previsto un **innovativo regime speciale edilizio e fiscale**. In particolare questi interventi rientrano nella definizione di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del **DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**, ovvero di **manutenzione straordinaria**.

CILA-Superbonus: cosa cambia dal punto di vista edilizio

Dal punto di vista edilizio cambia molto se non tantissimo. Per comprendere meglio gli effetti di questa modifica vanno analizzati congiuntamente i commi 13-ter, 13-quater, 13-quinquies e il nuovo modello messo a punto in Conferenza Unificata con il contributo di Anci, Ance e Rete delle Professioni Tecniche.

Intanto, come prevede il comma 13-ter, non è più richiesta la dichiarazione (da parte dell'interessato) relativa allo **stato legittimo dell'immobile**. Ciò che andranno indicati sono 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 l'attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Ma attenzione. Chi avesse la malsana idea che attraverso questa **CILA-Superbonus** si potessero velatamente sanare eventuali **abusi edilizi** non ha fatto i conti con il successivo comma **13-quater** per il quale "*resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento*". L'attività di controllo sulla legittimità dell'immobile non viene, dunque, in alcun modo bloccata.

Dal punto di vista edilizio cambia ancora molto. Il comma 13-quinquies (introdotto, come il precedente 13-quater, in sede di conversione in legge del Semplificazioni-bis) prevede, infatti, alcune importanti disposizioni:

- le opere di edilizia libera contestuali a quelle di superbonus devono essere descritte all'interno della CILA-Superbonus;
- le varianti in corso d'opera sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA-Superbonus presentata;
- non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la SCA (segnalazione certificata di agibilità) di cui all'articolo 24 del Testo Unico Edilizia.

In buona sostanza, dal punto di vista edilizio viene previsto un **universo parallelo** per gli interventi di superbonus senza demolizione e ricostruzione. Un universo con una sua modulistica e le sue necessità.

Andiamo a guardare adesso il nuovo modello di CILA-Superbonus e

facciamolo prendendo pagina 7 in cui è riportato l'elenco della documentazione da allegare alla pratica. Ciò che salta all'occhio è la nota alla voce "**Elaborato progettuale**". Una nota che lo definisce come "*L'elaborato progettuale consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel presente modello*".

In buona sostanza il progettista potrà allegare come "Elaborato progettuale" una "mera" descrizione dell'intervento. Nulla in riferimento a planimetrie, sezioni,... In caso di CILA-Superbonus presentate in questo modo, quindi, lo Sportello Unico Edilizia, per eventuali controlli sullo stato legittimo dell'immobile, potrà ricorrere esclusivamente al sopralluogo. Mi chiedo se non sia stata una trovata del Legislatore per evitare i controlli e far procedere gli interventi e le detrazioni su un binario a sè.

CILA-Superbonus: cosa cambia dal punto di vista fiscale

Qualche considerazione va fatta anche dal **punto di vista fiscale**. A seguito dell'entrata in vigore del Superbonus si è scoperto il famoso **vaso di pandora**. Committenti, professionisti e imprese si sono ricordati dell'esistenza dell'**art. 49 del Testo Unico Edilizia** che vieta l'accesso a qualsiasi detrazione fiscale nel caso l'intervento non sia stato legittimamente autorizzato. E, chi mastica un minimo di edilizia, sa bene che qualsiasi intervento operato su un immobile che presenta degli abusi, rappresenta una continuazione dell'attività criminosa.

Un bel problema se si pensa allo stato di salute urbanistico-edilizio del patrimonio immobiliare italiano. Per cui è stata trovata la soluzione. Sempre il comma 13-ter prevede una deroga all'art. 49 del Testo Unico Edilizia e un regime speciale di decadenza dei benefici fiscali.

Adesso, sempre per gli interventi di superbonus che non prevedono demolizione e ricostruzione dell'edificio, il superbonus decadrà unicamente nei seguenti casi:

- mancata presentazione della CILA-Superbonus;
- interventi difformi alla CILA-Superbonus presentata;
- assenza dell'attestazione del titolo abilitativo o ante '67;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni richieste dal comma 14, art. 119 del Decreto Rilancio.

Solo in questi 4 casi potrà essere perso il diritto al superbonus. Tra le altre cose, mentre l'art. 49 del Testo Unico Edilizia prevede che gli immobili con abusi non possano godere di detrazioni fiscali. Il

successivo **art. 50** prevede che in caso di **sanatoria edilizia** fa cessare gli effetti di decadenza del precedente articolo. Nel caso di decadenza dal superbonus non è prevista alcuna possibilità di sanare le eventuali cause ostantive.

CILA-Superbonus: i due regimi temporali

Volendo rispondere alle numerose richieste arrivate e relative al corretto titolo edilizio da utilizzare, ricordo che il **quaderno predisposto da Anci** ha già chiarito cosa accade per gli interventi in corso di esecuzione. Vale la pena, però, individuare 2 date spartiacque in modo da comprendere al meglio quale titolo utilizzare:

- **1 giugno 2021** - entra in vigore il D.L. n. 77/2021 e da questa data tutti gli interventi di superbonus 110% che non prevedono demolizione e ricostruzione vanno autorizzati tramite una CILA in cui non flaggare l'eventuale campo relativo allo stato legittimo;
- **5 agosto 2021** - dopo la conversione in legge del D.L. n. 77/2021 entra in vigore la CILA-Superbonus predisposta dalla Conferenza Unificata e pubblicata ieri sul sito del Ministero per la Pubblica Amministrazione, da oggi si dovrà obbligatoriamente utilizzare il nuovo modello.

CILA-Superbonus: gli interventi misti

Andiamo adesso ad analizzare cosa accade nel caso di interventi "misti" ovvero che possono avere accesso a detrazioni fiscali differenti oltre al superbonus o a regimi edilizi diversi.

In realtà la soluzione è molto semplice anche se formalmente "incomprensibile". Gli interventi di superbonus 110% senza demolizione e ricostruzione necessitano sempre di CILA-Superbonus, pena decadenza del beneficio fiscale. A chi venisse in mente di utilizzare un permesso di costruire o una segnalazione certificata di inizio attività unica per tutti gli interventi, non incorrerebbe in alcuna "violazione" delle norme di cui al DPR n. 380/2001, ma perderebbe il diritto al superbonus.

Volendo concludere, in presenza di interventi misti la CILA-Superbonus va sempre presentata.

 Tag:

EDILIZIA

CILA

Superbonus 110%

Notizie
Normativa
Speciali
Libri tecnici

Video
Professionisti
Bandi e incarichi
Prezzari

Chi siamo
Iscriviti
Scrivi per noi
Contatti

Lavori Pubblici
Informazione tecnica on

Lavori Pubblici è il periodico di