

Cosa accade nel caso di interventi che comprendono opere di superbonus 110% di cui all'art. 119, comma 13-ter del Decreto Rilancio ma anche altre che accedono ad altri bonus fiscali? Come dobbiamo comportarci nel caso durante i lavori si effettuino delle varianti? E nel caso ci siano cantieri già aperti senza la nuova CILA-Superbonus 110% occorre ripresentarla? Si può godere del Superbonus anche in presenza di abusi edilizi?

Superbonus 110%: opere miste, varianti e cantieri aperti

Sono tre casistiche standard che vengono regolarmente rappresentate nelle domande che arrivano in redazione dalla pubblicazione sul sito del Ministero della Funzione Pubblica della nuova modulistica CILA-Superbonus 110%, prevista per far fronte alla nuova versione dell'art. 119, comma 13-ter del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

Ricordiamo, infatti, che la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 (Decreto Semplificazioni-bis) ha riscritto completamente il comma 13-ter, art. 119 del Decreto Rilancio. La nuova versione del comma 13-ter è in vigore dal giorno successivo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, quindi dall'1 giugno 2021. Il 30 luglio 2021 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la Legge 29 luglio 2021, n. 108 le cui modifiche sono entrate in vigore l'1 agosto 2021.

Infine (per chiudere il cerchio) il 4 agosto 2021 il Ministero della Funzione Pubblica ha pubblicato la modulistica CILA-Superbonus 110%, da utilizzare a partire dal 5 agosto 2021.

Superbonus 110%: il nuovo comma 13-ter

Per rispondere alle domande occorre (come sempre) leggere con molta attenzione il comma di cui trattasi e prendere come riferimento le date di entrata in vigore dei provvedimenti normativi. Ecco il nuovo comma 13-ter in vigore dall'1 agosto 2021:

***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 legittimo 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.*

Superbonus 110%: è obbligatoria la CILA?

Il suddetto comma 13-ter non obbliga all'utilizzo della CILA Superbonus 110% per gli interventi di superbonus 110% senza demolizione e ricostruzione "...sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)" significa che possono essere realizzati tramite CILA e non che si "devono". **Attenzione 1**, benché la prima parte del comma 13-ter non obblighi all'utilizzo della CILA, l'ultima parte relativa alla cause di decadenza del superbonus prevede "*a) mancata presentazione della CILA*".

Superbonus 110%: opere miste

Chiarito che l'utilizzo della CILA non è obbligatorio ma praticamente lo è, vediamo di comprendere cosa fare con le opere miste. Per **opere miste** si intende degli interventi che accedono al superbonus 110% (senza demolizione e ricostruzione) ma che possono riguardare anche altri bonus fiscali o nessuno.

Anche in questo caso la risposta è sempre dentro la norma. Se non si vuole perdere il diritto al superbonus, **la CILA dovrà obbligatoriamente essere presentata per quelle opere che riguardano il bonus 110%**. Gli altri interventi seguiranno le loro procedure previste dal DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Attenzione 2, la norma prevede che la CILA Superbonus possa essere presentata anche nel caso di interventi sulle parti strutturali o sui prospetti. Proprio per questo, all'interno del nuovo modulo CILA Superbonus 110% (nelle dichiarazioni del progettista), nel caso di interventi strutturali, si dovrà indicare nel quadro 2 o 3, rispettivamente, ove previste, la denuncia dei lavori presentata o l'autorizzazione sismica di cui al D.P.R. n. 380/2001, di cui si richiede il rilascio con la CILA-Superbonus, ai fini degli interventi di cui all'art. 119, comma 13-ter, del DL n. 34 del 2020

Superbonus 110%: varianti

Il discorso relativo alle **varianti in corso d'opera** è molto più semplice perché specificato nel nuovo **comma 13-quiennes** inserito nell'art. 119 del Decreto Rilancio dalla Legge di conversione del Decreto Semplificazioni-bis. Ecco il nuovo comma 13-quiennes:

"In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera, queste sono

comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

Come indicato *"In caso di varianti in corso d'opera, queste sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata"*. Nulla da aggiungere.

Superbonus 110%: cantieri già aperti

Sui cantieri già avviati prima della pubblicazione del nuovo modulo CILA Superbonus 110% occorre fare riferimento a due date:

- l'1 giugno 2021 (data di entrata in vigore del D.L. n. 77/2021);
- il 5 agosto 2021 (data di utilizzo della nuova CILA Superbonus).

Per tutti i cantieri avviati prima dell'1 giugno 2021 si potrà continuare ad utilizzare le vecchie procedure e, quindi, se si è già presentato un permesso di costruire o un segnalazione certificata di inizio attività si potrà continuare ad operare senza alcun problema (le modifiche apportate dal Decreto Semplificazioni-bis **NON sono retroattive**).

Per tutti i cantieri avviati dopo l'1 giugno 2021, l'assenza di un periodo transitorio (purtroppo i nostri politici non ne hanno mai avvertito l'importanza... sbagliando clamorosamente) impone che la CILA debba essere obbligatoriamente presentata o ripresentata anche per i lavori in corso. Ricordiamo sempre che la mancata presentazione della CILA è causa di decadenza dal superbonus. Per cui in caso sia già stato presentato un altro titolo edilizio è buona prassi allegare alla pratica anche la nuova CILA. Arrivati al 9 agosto 2021, si consiglia l'utilizzo della nuova modulistica anche se prima del 5 agosto si sarebbe potuto utilizzare la CILA ordinaria opportunamente modificata per le esigenze previste dal nuovo comma 13-ter.

Superbonus 110%: abusi edilizi

Lascio per ultimo il tema più delicato. Partiamo da presupposto che lo stato legittimo di un immobile è come una patente per chi guida un'auto: si dovrebbe avere sempre e dovrebbe essere sempre valida. Ciò premesso, è indubbio che il legislatore abbia compreso che lo stato di salute urbanistico-edilizio del costruito italiano non avrebbe consentito l'accesso ad alcuna detrazione fiscale (vedi l'art. 49 del DPR n. 380/2001). Questa "ammissione", unita alle palesi difficoltà degli Sportelli Unici Edilizia per gestire la mole attesa di pratiche edilizie dovute ad eventuali sanatorie in così poco tempo, ha imposto un cambio di rotta radicale.

Si è optato per la strada più semplice: separare l'aspetto urbanistico-edilizio da quello fiscale. Oggi la nuova versione del comma 13-ter prevede una deroga alle cause di decadenza delle detrazioni fiscali previste all'art. 49 del Testo Unico Edilizia. E non solo, volendo evitare le possibili "autodenunce" dei contribuenti, il legislatore ha

previsto una modulistica “light” in cui non è più neanche necessario rappresentare graficamente lo stato dei luoghi ma solo una “mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare”. Per cui il SUE, se vorrà verificare l'eventuale presenza di abusi edilizi potrà farlo solo tramite sopralluogo... un po' troppo per le risorse a disposizione della pubblica amministrazione.

Tornando alla domanda iniziale, rispondo che l'abuso edilizio non solo non blocca il superbonus ma difficilmente potrà essere individuato dal SUE. E', però, sempre buona prassi sanare eventuali difformità, soprattutto se apriamo un cantiere "importante" come quello per gli interventi di superbonus 110%.

Tag: