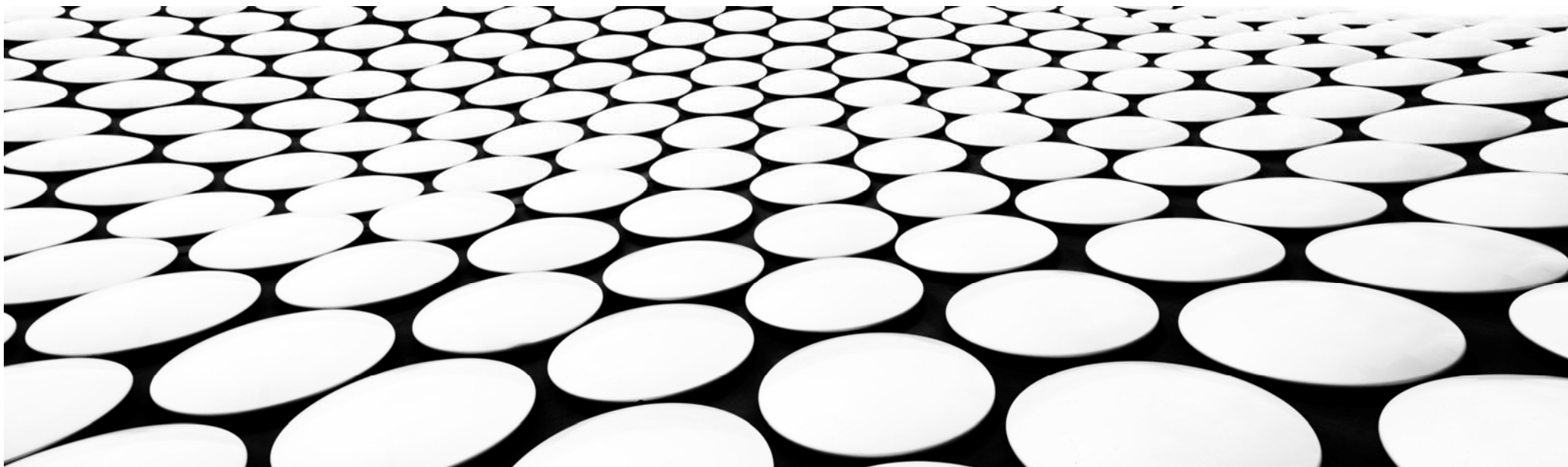




ordine degli architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori della provincia
di monza e della brianza

SUPER BONUS 110% A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. SEMPLIFICAZIONI BIS: IL MODELLO CILA PER IL SUPERBONUS

AVV. MONICA MERONI





ordine degli architetti
pianificatori, paesaggisti
e conservatori della provincia
di monza e della brianza

IL QUADRO NORMATIVO

ARTICOLO 119 DEL D.L. 19 MAGGIO 2020 N.34 (CONV. IN LEGGE N 17 LUGLIO 2020) HA INTRODOTTO **UNA DETRAZIONE PARI AL 110% DELLE SPESE RELATIVE A SPECIFICI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA** (ANCHE ATTRAVERSO INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE) E **MISURE ANTISISMICHE SUGLI EDIFICI** (PER LA REALIZZAZIONE DI SISTEMI DI MONITORAGGIO STRUTTURALE CONTINUO A FINI ANTISISMICI).

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E DI RESILIENZA (C.D. PNRR) – COMPONENTE 3 Missione 2 (**Efficienza Energetica e riqualificazione edifici**) destina complessivamente **13,95 miliardi di Euro alla misura del Superbonus**. L'incremento del livello di efficienza energetica degli edifici può comportare una significativa riduzione delle emissioni: in Italia il « parco edifici» – per almeno il 60%- ha più di 45 anni sia per quanto riguarda gli edifici pubblici sia per gli edifici privati (cfr Fonte Dossier Studi Camera dei Deputati 14 ottobre 2021)



OBIETTIVO: SEMPLIFICARE ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

D.L. 31 MAGGIO 2021 N.77 (C.D. SEMPLIFICAZIONI E GOVERNANCE oppure DECRETO SEMPLIFICAZIONI BIS) PUBBLICATO SULLA G.U. DEL 31 MAGGIO 2021 N.129.

Convertito in **LEGGE 29 LUGLIO 2021 N.108** pubblicata sulla G.U. del 30 LUGLIO 2021

ARTICOLO 33 *Misure di Semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana*

ARTICOLO 33 BIS *Ulteriori misure in materia di incentivi di cui all'articolo 119 del D.L 19 MAGGIO 2020 N.34*



ARTICOLO 33: introduce all'articolo 119 del D.L. 119/2020 i seguenti commi:

«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 e' attestato che la costruzione e' 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 difformita' 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 legittimita' dell'immobile oggetto di intervento».)

ARTICOLO 33 BIS

All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 3 e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e al presente articolo»;

b) dopo il comma 5 e' inserito il seguente:

«5-bis. Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarita' od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorita' competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarita' od omissione»;

d) dopo il comma 13-quater, introdotto dall'articolo 33 del presente decreto, e' inserito il seguente:

«13-quinquies. In caso di opere gia' classificate come attivita' 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 e' 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 e' richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attivita' di cui all'articolo 24 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380».)

LE PRINCIPALI NOVITA'

- **Semplificazione procedimentale:** CILA con attestazione estrema titolo abilitativo che ha previsto costruzione immobile oppure provvedimento che ne consente legittimazione. **NON E' PIU' NECESSARIA ATTESTAZIONE STATO LEGITTIMO EX ARTICOLO 9 BIS DPR 380/2001;**
- Le misure di semplificazione NON si applicano agli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione integrale;
- In caso di immobili assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs n.42/2004 è necessario acquisire assenso Ente competente;
- E' consentita la realizzazione del cappotto termico in deroga alla normativa sulle distanze minime e sull'altezza che l'intervento potrebbe comportare;
- In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera (cfr articolo 6 DPR 380/2001 e sulla normativa regionale) nella CILA è richiesta la SOLA descrizione dell'intervento;
- E' consentito l'utilizzo della CILA superbonus anche per interventi su parti strutturali dell'edificio, da considerarsi manutenzione straordinaria se ricompresi tra quelli previsti dall'articolo 119 del D.L. 34/2020

LE PRINCIPALI NOVITA' (SEGUE)

Decadenza del beneficio fiscale: (norma richiamata nel D.L. 77/2021)

- Art. 49 DPR 380/2001 smi Disposizioni fiscali (legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-ter)

1. *Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, **gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato**, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, ne' di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unita' immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.*

2. *E' fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o **((dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24))**, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.*

3. *Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.*

4. *In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente e' responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa*



- **In quali casi è' prevista la decadenza dal beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del DPR 380/2001 ?**

E' prevista la decadenza dal beneficio fiscale (prevista dall'articolo 49 del DPR n.380/2001 smi) nei seguenti casi:

- a) Mancata presentazione CILA;
- b) Interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- c) Assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo dell'articolo (cfr: ***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 e' attestato che la costruzione e' stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967***);
- d) Non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14 (cfr comma I articolo 14: *Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali ove il fatto costituisca reato, ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa....*)

L'elenco è tassativo? Nella norma si legge testualmente: « opera esclusivamente nei seguenti casi» (i casi elencati al comma 13 ter)

Il comma 5-bis. (introdotto dall'articolo 33 bis del D.L. 77/2021):

« Le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all'esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarita' 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 irregolarita' od omissione»;

«Resta impregiudicata ogni valutazione **circa la legittimità degli immobili** oggetto di intervento
(comma 13 quater dell'articolo 119 introdotto dall'articolo 33 D.L.77/2021)»

e

Restano fermi se dovuti gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di immobile

IL MODELLO CILA PER IL SUPERBONUS: è stata approvata nella Conferenza Unificata Stato Regione in data 4/8/2021.

E' valido per gli interventi oggetto di richiesta di Superbonus (denominata anche CILAS da non confondere con la CILA già prevista ex articolo 6 bis DPR 380/2001 smi).

Quali sono i contenuti «più rilevanti» del nuovo modello CILAS?

- **Gli interventi agevolati con il Superbonus dovranno essere realizzati con CILA** e non sarà più richiesta la verifica dello stato legittimo degli immobili, ricordando che « rimane impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto dell'intervento»;
- **Ambito di applicazione della CILA del Superbonus:** Tutti gli interventi che rientrano nella misura del Superbonus, anche se riguardano parti strutturali o prospetti, ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione. Gli interventi vengono qualificati come «manutenzione straordinaria» .Per gli interventi finalizzati agli incentivi Superbonus, già classificati, come edilizia libera, il nuovo modello CILAS NON obbliga alla presentazione di alcun elaborato progettuale;
- **In casi di varianti in corso d'opera**, sono presentate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata;
- **Non è richiesta alla conclusione dei lavori** la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex articolo 24 DPR 380/2001 smi (agibilità);

(segue) Quali sono i contenuti «più rilevanti» del nuovo modello CILAS?

- **Elaborati progettuali**: nella modulistica della CILA Superbonus –vedi Quadro Riepilogativo della documentazione- che l'elaborato progettuale consiste nella mera descrizione – in forma sintetica- dell'intervento da realizzare. Nel caso in cui si rendesse « per una più chiara e compiuta descrizione dell'intervento» il progettista può allegare elaborati grafici illustrativi;
- **Interventi di Superbonus connessi all'acquisizione di atti e autorizzazioni di enti sovraordinati**: Nel caso in cui per realizzare interventi del c.d. Superbonus 110% è prevista l'autorizzazione o il rilascio di atti da parte di Enti sovraordinati, la CILA Superbonus non supera e non « deroga» la vigente normativa in materia. Si pensi alla preventiva acquisizione – ove necessaria- delle autorizzazioni per gli immobili vincolati ex D.Lgs. N.42/2004

ASSEVERAZIONE DEL PROGETTISTA Il progettista, in qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, **esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico e a seguito del sopralluogo,**

ASSEVERA

che gli interventi, compiutamente descritti nella parte descrittiva, sono conformi alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia.

Data e luogo Il Progettista _____

- *Articolo 359 c.p. Agli effetti della legge penale, sono persone che esercitano un servizio di pubblica necessità: 1) i privati che esercitano professioni forensi o sanitarie, o altre professioni il cui esercizio sia per legge vietato senza una speciale abilitazione dello Stato, quando dell'opera di essi il pubblico sia per legge obbligato a valersi, i privati che, non esercitando una pubblica funzione, né prestando un pubblico servizio, adempiono un servizio dichiarato di pubblica necessità mediante un atto della pubblica Amministrazione;*
- *Articolo 481 c.p. Chiunque, nell'esercizio di una professione sanitaria o forense, o di un altro servizio di pubblica necessità attesta falsamente, in un certificato fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa da euro 51 a euro 516. Tali pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro.*

Con la presentazione della CILA, titolo abilitativo richiesto ai fini dell'esecuzione dei lavori rientranti nella disciplina del Superbonus, il tecnico è tenuto a rappresentare fedelmente lo stato dei luoghi; qualora siano evidenziate delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio, nell'ambito dell'esercizio delle funzioni di vigilanza e repressione contro gli abusi, nonché del potere sanzionatorio previsti dall'ordinamento, l'Ente locale potrà porre in essere i provvedimenti ivi previsti, quali la sospensione dei lavori, gli ordini di restituzione in pristino o l'irrogazione di sanzioni pecuniarie, facendo tuttavia salva la fruizione delle agevolazioni fiscali, in quanto la presentazione della CILA è comunque conforme all'elenco di casi sopra anticipato.

Diversamente, qualora il tecnico presenti un progetto non conforme allo stato dei luoghi, questi si espone non soltanto all'adozione dei provvedimenti predetti, ma anche alle conseguenze sanzionatorie correlate alla mendacia delle dichiarazioni rilasciate, determinando, inoltre, la decadenza del beneficio fiscale stesso, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 119, comma 13-ter, lett. d) e comma 14, quinto periodo.

Premesso quanto sopra, sebbene non sia previsto l'adempimento dell'onere correlato alla verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, la fruizione dei benefici fiscali è comunque esclusa in relazione all'esecuzione delle opere finalizzate alla rimozione della difformità edilizia. Qualora la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto dell'intervento non sia conseguita in una fase antecedente all'avvio dei lavori ammessi alla fruizione delle agevolazioni fiscali, il contribuente è tenuto ad adoperarsi affinché gli elementi di difformità siano quanto prima sanati, al fine di non essere interessato dall'adozione dei provvedimenti di competenza dell'Ente locale, di particolare rilievo in quanto in grado di incidere significativamente sulla programmazione dei lavori prevista.

LA CILA: POTERI DI VIGILANZA E DI CONTROLLO DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

- Parere del Consiglio di Stato n.178/4 del 4/8/2016 (in merito allo Schema di Decreto Legislativo n.222/2016)
- **Definizione: CILA** si inquadra in un processo di liberalizzazione delle attività private; il privato è legittimato ad iniziare l'attività sulla base dello schema norma- effetto-fatto «poiché tanto la segnalazione certificata quanto la comunicazione asseverata costituiscono per legge fatti idonei a esercitare un'attività privata su cui insistono interessi generali.
- **Poteri sanzionatori:** la disciplina dei poteri sanzionatori in caso di CILA mancante, incompleta o irregolare, ovvero di **lavori eseguiti in difformità (ma pur sempre eseguibili con CILA).**

(...) Va incidentalmente specificato che si tratta, naturalmente, **di ipotesi da non confondere con quella in cui la comunicazione sia utilizzata al di fuori della fattispecie legale, ossia per eseguire opere che richiedano il permesso di costruire (o la stessa SCIA) o, comunque, in violazione della normativa in materia.**

In tali casi l'amministrazione non può che disporre degli ordinari poteri repressivi e sanzionatori dell'abuso, come peraltro implicitamente previsto dalla stessa disposizione, laddove fa salve "le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia".
Tornando alle irregolarità formali, in cui le opere realizzate ricadono tra quelle consentite in regime di CILA, l'art. 3, comma 1, lett. c), dello schema di decreto ripropone per la CILA la previsione attualmente presente per l'abolita CIL, secondo cui "La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione".
Come si vede, il legislatore non ha previsto altri poteri sanzionatori oltre quello di comminare una sanzione pecuniaria, peraltro per il solo caso di totale assenza della comunicazione.

La differenza con la SCIA è sotto questo profilo assai netta, poiché in quel caso, ex art. 19, comma 3, della l. n. 241, l'amministrazione "adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa".

LA CILA: POTERI DI VIGILANZA E DI CONTROLLO DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

- La giurisprudenza amministrativa:

- TAR Sicilia Catania Sezione III 26/06/2020 n.1530

In materia urbanistica, la comunicazione di inizio dei lavori e la comunicazione asseverata di inizio dei lavori di cui all'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 costituiscono un istituto intermedio tra l'attività edilizia libera e la segnalazione certificata di inizio attività, con carattere di residualità rispetto agli interventi non diversamente disciplinati. Esse, pertanto, sono senza dubbio atti del privato privi di natura provvedimentoale, anche tacita, dovendo specificarsi che il regime della edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e dell'edilizia libera certificata ex art.6-bis, diversamente da quello della segnalazione certificata di inizio attività, non prevede una fase di controllo successivo sistematico che, in caso di esito negativo, si chiuda con un provvedimento di carattere inibitorio con cui l'Amministrazione adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa.

- Consiglio di Stato, Sezione VI, 03/09/2020 n.5354:

«E' illegittimo il provvedimento di demolizione in ordine alle opere interne, trattandosi di una tipologia di intervento che può essere assoggettata, in base alla disciplina di cui all'art. 6-bis del D.P.R. 380 del 2001, alla sola sanzione pecuniaria. La diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al regime della comunicazione di inizio lavori (originariamente ai sensi dell'art. 6, comma 2, ed ora dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380 del 2001, che disciplina gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata). In tali ipotesi l'omessa comunicazione non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo. (Conferma T.A.R. Lazio n. 12096 del 2017.)»

Grazie per l'attenzione

Il presente materiale ha carattere divulgativo e non è riproducibile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia