

LA NUOVA CILA SUPERBONUS

di Nicola Forte – Dottore commercialista in Roma, pubblicista

25 AGOSTO 2021
N. 48

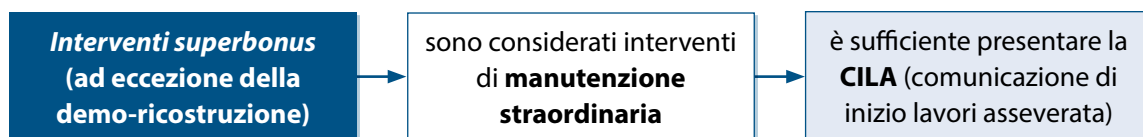
In questa informativa...

L'articolo 33, D.L. 31 maggio 2021, n. 77 convertito dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, ha apportato alcune **rilevanti modifiche** alla disciplina del **Superbonus**.

Non solo non è più necessaria l'asseverazione dello stato legittimo dell'immobile, che ha spesso reso difficile fruire del beneficio fiscale, ma il legislatore ha anche **esteso l'ambito applicativo della detrazione rinforzata del 110%**.

Per effetto del novellato art. 119, comma 13-ter, D.L. n. 34/2020, gli **interventi** di cui al presente articolo, con l'eccezione di quelli di demolizione e ricostruzione dell'edificio, vengono considerati interventi di **manutenzione straordinaria**.

Conseguentemente per l'autorizzazione degli stessi è sufficiente la presentazione della **CILA**, cioè della **comunicazione di inizio lavori asseverata**.



Decadenza dai benefici fiscali per violazioni amministrative

Nella CILA sono attestati gli **estremi del titolo abilitativo**, che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento, ovvero è attestato che la costruzione è stata **completata in data antecedente al 1° settembre 1967**. Invece, nella comunicazione **non** dovrà essere **fornita** alcuna **indicazione** circa la **regolarità urbanistica** dell'immobile.



Il nuovo comma 13-ter prevede una **deroga** al principio previsto dall'**art. 49, D.P.R. n. 380/2001**. Tale disposizione, non applicabile nel caso del Superbonus e del Sismabonus, prevede la **decadenza dei benefici fiscali** fruiti in caso di **intervento abusivo** realizzato in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato.

In conseguenza dell'inapplicabilità di tale disposizione, l'Agenzia delle Entrate non potrà contestare la spettanza dell'agevolazione qualora sull'immobile siano stati commessi in precedenza abusi. La **decadenza** dalle agevolazioni potrà verificarsi solo laddove l'Amministrazione finanziaria **contesti la conformità degli interventi** agevolati rispetto a quelli **indicati nella CILA**.

Si tratterebbe, in questo caso, di **interventi** realizzati in **difformità** dalla **comunicazione di inizio lavori asseverata** e in tale ipotesi continuerebbe ad applicarsi la disposizione che prevede espressamente la decadenza dai benefici fiscali.

In buona sostanza, la decadenza dal beneficio della detrazione del 110 per cento, prevista dal citato art. 49, opera esclusivamente nei seguenti casi:

- **mancata presentazione della CILA;**
- **interventi realizzati in difformità dalla CILA;**
- **assenza dell'attestazione** degli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione o che ne ha attestato la costruzione, nel caso in cui questa sia stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967;
- **non corrispondenza al vero delle attestazioni previste** dall'art. 119, comma 14, D.L. n. 34/2020.

Ad esempio, se il soggetto interessato avesse effettuato dei lavori, che secondo il testo della disposizione sarebbero agevolati, ma non sono stati indicati nella CILA, si tratterebbe di un intervento difforme. Conseguentemente, indipendentemente dalla preesistenza di eventuali abusi sull'immobile, si verificherebbe una delle ipotesi di decadenza dai benefici fiscali previsti espressamente dalla norma.

Interventi su immobili oggetto di abusi edilizi

Il nuovo comma 13-ter prevede una **deroga** al principio previsto dall'**art. 49, D.P.R. n. 380/2001**. Tale disposizione, non applicabile nel caso del Superbonus e del Sismabonus, prevede la decadenza dei benefici fiscali fruiti in caso di intervento abusivo realizzato in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato.

In buona sostanza è possibile fruire del **Superbonus** e del **Sismabonus** anche su **immobili** sui quali sono stati commessi **abusi edilizi**, ma non completamente abusivi.



*Tuttavia, sarà comunque necessario **prestare molta attenzione allo stato legittimo dell'immobile** oggetto dell'intervento. Infatti, la presentazione di una CILA, che rappresenta uno stato dei luoghi difforme dall'ultimo titolo, rappresenta una vera e propria **autodenuncia** che consentirà all'amministrazione di avviare tutte le azioni civili e penali per contrastare l'abuso commesso.*

Il contribuente potrà quindi continuare a fruire della detrazione, ma rischierà di subire l'irrogazione di sanzioni civili e penali. Dalla CILA presentata il tecnico comunale potrà comunque desumere e sanzionare eventuali abusi ricavabili dal **confronto** tra gli **elaborati grafici** allegati e **l'ultimo titolo edilizio**.

Infatti, il nuovo comma 13-ter, aggiunto nel corpo dell'art. 119 in commento, prevede espressamente che:



"Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile".

Il nuovo modello CILA Superbonus

Subito dopo l'entrata in vigore del citato D.L. n. 77/2021, ANCI, UPI, Conferenza delle Regioni e Dipartimento della funzione pubblica hanno lavorato ad un **modello CILA** valevole solo per gli interventi oggetto di richiesta del **Superbonus**.



"La scelta è stata dettata dalla "specialità" della disciplina che consente ai tecnici di asseverare tutti gli interventi de quibus con una CILA (e non più, ove previsto, con una SCIA). Si è deciso, dunque per evitare ai tecnici comunali di non confondere le due procedure, di procedere all'elaborazione di un modulo ad hoc".

La Conferenza Unificata ha concesso il 4 agosto 2021 il via libera all'accordo per l'adozione del **modulo per la CILA**, la Comunicazione asseverata di inizio attività, con il quale si riducono drasticamente gli adempimenti necessari per accedere al **superbonus 110%**.

Il modulo per la CILA - Superbonus contiene solo le **informazioni essenziali**. Devono essere indicati, come già detto gli estremi del permesso di costruire o del provvedimento che ha legittimato l'immobile (come la data di rilascio), ma per gli edifici la cui costruzione è stata completata prima del 1° settembre 1967 è sufficiente una dichiarazione.

Non è più necessaria l'attestazione di stato legittimo, particolarmente complessa e onerosa, ma è sufficiente la dichiarazione del progettista di conformità dell'intervento da realizzare.

Anche la **documentazione progettuale** da allegare è improntata alla massima semplificazione, anche perché le necessarie asseverazioni da parte del tecnico sono già trasmesse all'Enea.

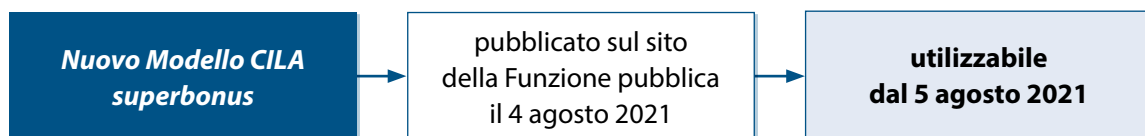
L'elaborato progettuale da presentare consiste nella descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare. Eventuali elaborati grafici saranno presentati soltanto se indispensabili a una più chiara e compiuta descrizione. Per gli interventi in edilizia libera, basterà una semplicissima descrizione dell'intervento nel modulo.

Il Ministro Brunetta ha dichiarato:



"Un modulo unico e standard per presentare la Cila, la Comunicazione asseverata di inizio attività che, grazie al decreto semplificazioni approvato definitivamente dal Parlamento il 28 luglio, riduce drasticamente gli adempimenti per accedere al Superbonus 110%. Una rivoluzione straordinaria che porta immediatamente la semplificazione "a casa" dei cittadini, delle imprese e di tutti i professionisti coinvolti, dagli ingegneri ai geometri".

Il nuovo modello è stato pubblicato sul sito della Funzione pubblica il 4 agosto scorso, quindi è **utilizzabile dal giorno successivo, cioè dal 5 agosto 2021**.



Nuova CILA superbonus anche come variante in corso d'opera

La CILA, presentata con il nuovo schema, potrà anche costituire **variante in corso d'opera** alla CILA Superbonus già presentata precedentemente, **integrando** i suoi **contenuti**, novità questa apportata proprio dalla legge di conversione del decreto Semplificazioni.



Finora la CILA non ammetteva cambiamenti e in caso di variazioni ai lavori intervenute in corso d'opera, si doveva presentare un altro documento annullando il precedente.

Tale circostanza avrebbe potuto determinare la decadenza dal beneficio della detrazione per i c.d. interventi "trainati".

Interventi iniziati antecedentemente al D.L. n. 77/2021

Si pone anche il problema di come comportarsi per gli **interventi in corso**, finalizzati al Superbonus già **iniziati in forza di altri procedimenti edilizi** in data antecedente all'entrata in vigore del D.L. n. 77/2021.

La soluzione è stata fornita dall'ANCI. In particolare, in tal caso:



"...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), il richiedente può richiedere all'amministrazione comunale di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti quali allegati alla CILA "Superbonus".

Esecuzione contestuale di interventi 110% e altre opere

L'ANCI ha poi affrontato anche il caso in cui vengano eseguiti, **unitamente ai lavori** riconducibili nell'ambito del **Superbonus, ulteriori opere** in grado di attribuire una **detrazione inferiore** al 110%.

Secondo le indicazioni così fornite:



“Per gli interventi che prevedono contemporaneamente opere soggette a benefici fiscali di cui al Superbonus e altre opere non rientranti in tali benefici, occorre comunque presentare sia la CILA “Superbonus,” sia attivare il procedimento edilizio relativo per le opere non comprese, anche contemporaneamente. Tale precisazione è condizionata dalla norma che esplicita la decadenza dello sgravio fiscale nel caso in cui l'intervento non sia conforme alla CILA “Superbonus”.

Tale circostanza ricorre, ad esempio, qualora il soggetto interessato intenda effettuare anche lavori di **manutenzione straordinaria**, quindi aventi ad oggetto il recupero del patrimonio edilizio, che attribuiscono il diritto alla **detrazione del 50%** in quanto diversi da quelli contemplati dall'art. 119 in rassegna.

D'altra parte, è possibile fruire di questa minore detrazione, contestualmente al Superbonus, a condizione che i lavori agevolati siano **contabilizzati distintamente**.

Necessità di autorizzazioni di altri enti

Inoltre, viene ancora precisato:



*“Qualora la realizzazione degli interventi del c.d. 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.*

*A titolo di esempio, in caso di **immobili assoggettati a vincolo** ai sensi del D.Lgs n. 42/04 resta ferma la necessità di acquisire preventivamente l'autorizzazione dell'Ente competente qualora necessaria rispetto agli interventi in progetto. Allo stesso modo, se le opere oggetto di Superbonus 110% siano soggette alla disciplina in materia di **Prevenzione Incendi**”.*

Conclusione dei lavori

Per gli interventi di cui alla CILA “Superbonus” **non è richiesta**, alla conclusione dei lavori, la **segnalazione certificata di agibilità** di cui all'articolo 24, D.P.R 6 giugno 2001, n. 380.

Inoltre, in caso di varianti in corso d'opera ad interventi di cui alla CILA “Superbonus, le stesse varianti possono essere comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata.