

Urbanistica 20 Luglio 2021

# Decreto Semplificazioni/3, dalla Cila alla decadenza dal Superbonus: i nodi da chiarire sul 110%

Stampa

di Francesco Rovetta e Federico Finazzi

## In breve

Il decreto alleggerisce alcuni punti chiave della procedura, ma restano difficoltà interpretative che sarebbe utile correggere subito

Con le modifiche al comma 13 ter dell'art. 119, Dl 34/2020 (introdotte mediante l'art. 33, comma 1, Dl 77/2021, c.d. «Dl Semplificazioni»), il Governo è intervenuto sulla disciplina applicabile agli interventi che accedono ai benefici fiscali di cui al Superbonus 110%, tentando di superare alcuni degli ostacoli normativi inizialmente esistenti.

La norma in effetti affronta alcuni dei profili critici del testo previgente (su tutti, quello della necessità di asseverazione dello stato legittimo delle parti comuni dell'immobile), ma introduce altresì nuove disposizioni che non si prestano ad un'interpretazione univoca. Aspetti che – se non chiariti in sede di conversione del Dl 77/2021, prevista entro il prossimo 30 luglio – potrebbero lasciare margini di incertezza tra gli operatori ed i professionisti del settore coinvolti negli interventi di Superbonus.

### Meno burocrazia con la Cila

Con il nuovo testo introdotto al comma 13 ter (in sostituzione del previgente), il legislatore ha chiarito, innanzitutto, che tutti gli interventi di cui al medesimo art. 119 risultano qualificabili come manutenzione straordinaria e, pertanto, sono realizzabili previa presentazione al Comune di una "semplice" comunicazione di inizio lavori asseverata – Cila.

In linea teorica, dunque, risulta sufficiente informare l'amministrazione dell'avvio dei lavori, mediante la trasmissione dell'apposito modulo Cila (variabile in funzione della regione in cui si interviene), debitamente compilato e attestato dal professionista abilitato, e degli allegati progettuali. Restano esclusi dalla qualificazione come manutenzione straordinaria i soli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione, per i quali sarà invece necessario presentare apposita segnalazione certificata di inizio attività – Scia ovvero ottenere il rilascio di un permesso di costruire.

La citata disposizione introduce indubbiamente una semplificazione, in quanto offre una qualificazione ex lege (dunque non interpretabile dagli uffici comunali) di larga parte degli interventi normalmente interessati dalla normativa sul Superbonus e limita i rapporti con l'amministrazione alla sola trasmissione della Cila. Va ricordato in proposito che nei confronti della Cila – secondo l'orientamento della giurisprudenza amministrativa (cfr. Tar Campania – Salerno, Sez. II, 3 giugno 2021, n. 1383 e Tar Calabria – Catanzaro, 29 novembre 2018, n. 2052) – l'amministrazione non risulta titolare di un potere valutativo, ma conserva soltanto la possibilità di attivarsi nell'esercizio del generale potere di vigilanza sull'attività edilizio-urbanistica di cui all'art. 27 del Dpr n. 380/2001. In sostanza, il Comune non potrà inibire l'efficacia della Cila presentata o revocarla successivamente in autotutela (come avviene per la Scia), ma potrà intervenire solamente con gli ordinari poteri sanzionatori, ove riscontrasse profili di non conformità con la normativa urbanistico-edilizia.

Inoltre, il nuovo comma 13 ter dell'art. 119, D.L. 34/2020 esclude la necessità per il professionista abilitato di attestare – nel modulo Cila – lo stato legittimo dell'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi, essendo invece sufficiente attestare:

- i soli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ha consentito la legittimazione dell'immobile, intendendosi per tale il provvedimento di condono edilizio o di sanatoria che ha legittimato gli immobili realizzati in assenza di titolo di abilitativo o in difformità;
- in alternativa, che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Tali disposizioni alleggeriscono notevolmente la presentazione delle pratiche edilizie, liberando il professionista abilitato dalla necessità di attestare la legittimità dello stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, adempimento, questo, che risultava particolarmente oneroso sia in termini di responsabilità del tecnico asseverante, sia di tempistiche per il recupero degli atti e

documenti amministrativi necessari a rendere tale dichiarazione. Naturalmente, il professionista dovrà comunque attestare la conformità degli specifici lavori comunicati agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, come espressamente previsto dall'art. 6 bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001, senza tuttavia doversi preoccupare di asseverare la regolarità degli interi immobili oggetto di intervento.

Occorre tuttavia segnalare che le positive novità sinora esposte devono ancora essere recepite nella modulistica regionale, che – attualmente – in larga parte richiede ancora la compilazione della sezione relativa allo stato legittimo dell'immobile oggetto di intervento. Per il momento, quindi, in attesa dell'aggiornamento della modulistica Cila da parte delle Regioni e della conversione in legge del DL, occorrerà ricorrere ad alcuni espedienti redazionali eventualmente concordati con gli uffici competenti (ad esempio, indicando - ove consentito - che trattasi di intervento oggetto di Superbonus e dunque esente dalla dichiarazione circa lo stato legittimo dell'immobile interessato).

#### **Decadenza dal bonus: chiarimenti necessari**

Un'ulteriore significativa novità del nuovo comma 13 ter riguarda l'individuazione tassativa delle ipotesi di decadenza dal beneficio fiscale. In particolare, oltre ai casi di interventi realizzati senza presentare la Cila o in difformità da quanto in essa dichiarato, il legislatore chiarisce che la decadenza dal beneficio fiscale avviene anche nel caso di assenza delle già menzionate attestazioni relative agli estremi del titolo abilitativo «originario» o «legittimante», nonché in caso di non corrispondenza al vero delle attestazioni contenute nella Cila (art. 119, comma 13 ter, lett. d), DL 34/2020). Tuttavia, in quest'ultimo caso (false attestazioni) la norma specifica che «resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento».

Tale inciso, non prestandosi ad una lettura univoca, lascia più di un dubbio circa l'effettiva portata della disposizione e meriterebbe certamente un intervento chiarificatore in sede di conversione, specie considerata la delicatezza del tema trattato. Difatti, secondo una prima lettura della norma, l'inserimento del predetto inciso dovrebbe rispondere all'esigenza di ribadire l'esistenza del potere generale di controllo sull'attività edilizia in capo all'amministrazione comunale, che – come detto – permane anche in caso di presentazione di un titolo come la Cila.

Nella pratica il Comune, anche alla luce di un confronto tra la documentazione progettuale allegata alla Cila e quella risultante dalle ultime pratiche edilizie in suo possesso, ben potrà attivare un procedimento di repressione di eventuali abusi edilizi preesistenti sull'immobile; nondimeno, non sarebbe in grado di incidere sulla spettanza del beneficio fiscale, non essendo considerata tra le ipotesi esclusive indicate dalla norma. Una simile lettura eviterebbe di far rientrare dalla finestra la tematica (apparentemente risolta nei periodi precedenti del medesimo comma 13 ter, cit.) della previa ricognizione della regolarità dell'intero immobile interessato e risulterebbe maggiormente coerente con l'impostazione generale del nuovo comma 13 ter, che – come visto – non richiede l'attestazione da parte del professionista abilitato dello stato legittimo.

Al contrario, seguendo una diversa lettura della disposizione, che considera l'inciso di cui al secondo periodo come parte integrante dell'ipotesi indicata dalla lettera d), l'eventuale futuro accertamento da parte dell'amministrazione di un preesistente abuso edilizio nell'immobile oggetto dell'intervento provocherebbe la decadenza dai benefici fiscali. Una simile interpretazione condurrebbe alla conclusione che il comma 13 ter in esame, da un lato, non richiede al professionista di attestare lo stato legittimo degli immobili oggetto di intervento ma, dall'altro, fa ricadere il rischio collegato all'esistenza di abusi edilizi sul soggetto che beneficia degli incentivi fiscali. Tale seconda interpretazione, per quanto parimenti ammissibile alla luce del testo della norma, rischia però di riportare gli interventi incentivati mediante il Superbonus ad una situazione di impasse, specie nel caso di interventi su condomini. Infatti, l'eventuale (successivo) accertamento di abusi edilizi nelle singole unità immobiliari potrebbe provocare la decadenza dal beneficio di cui si è goduto per interventi effettuati sulle parti comuni.

Tale eventualità risultava invero esclusa dal testo previgente, in cui era espressamente richiesta l'attestazione dello stato legittimo delle sole parti comuni e le ipotesi di decadenza erano limitate alla non veridicità delle attestazioni e asseverazioni. Per evitare di incorrere in un simile scenario l'operatore ed il professionista si vedrebbero nuovamente costretti a condurre un'indagine preliminare sulla regolarità dell'intero edificio dai tempi ed esiti incerti.

Per chiarire le perplessità generate dall'attuale formulazione della lettera d), comma 13 ter, DL 34/2020 la legge di conversione potrebbe dunque precisare le conseguenze collegate all'accertamento di abusi edilizi preesistenti sull'immobile alternativamente, prevedendo un'ulteriore (e più chiara) ipotesi di decadenza dal beneficio, oppure escludendo dal novero di queste ultime l'inciso relativo alla valutazione della legittimità dell'immobile oggetto di intervento. In questo secondo caso,

risulterebbe confermato che l'eventuale futura contestazione di difformità edilizie sull'immobile oggetto dell'intervento incentivato non sarebbe comunque in grado di impattare sulla spettanza del beneficio.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]