

D.L. Semplificazioni 2021: superbonus 110% con CILA e senza attestazione dello stato legittimo

10 Giugno 2021

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 219 del 31 maggio 2021 il Decreto Legge n. 77/2021 (cd. Decreto Semplificazioni 2021), recante *“Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”*.

L'art. 33 del D.L. 77/2021, rubricato *“Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana”*, apporta alcune modifiche alla disciplina dettata dall'art. 119 del D.L. 34/2020, convertito con modificazioni dalla legge 77/2020, riguardante gli incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici (c.d. superbonus 110%).

In particolare, il comma 1, lett. c), della nuova disposizione sostituisce il comma 13-ter del citato art. 119, (inserito dal D.L. 104/2020, convertito con modificazioni dalla legge 126/2020), che con riferimento agli interventi sulle parti comuni degli edifici aveva limitato soltanto a quest'ultime l'accertamento dello stato legittimo oggetto di asseverazione da parte dei tecnici abilitati.

Le novità contenute nella nuova formulazione del comma 13-ter sono le seguenti.

1. Qualificazione degli interventi come “manutenzione straordinaria” e loro eseguibilità in base a semplice CILA

Gli interventi agevolabili con il Superbonus, ad esclusione di quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione degli edifici, sono espressamente qualificati come manutenzione straordinaria e possono essere realizzati tramite una semplice Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA).

Nonostante il lodevole intento semplificatorio, la riconduzione alla nozione di “manutenzione straordinaria” di tutti gli interventi legati al superbonus 110%, con la sola eccezione di quelli che comportano la demolizione e ricostruzione dell'edificio, e la loro eseguibilità mediante la presentazione di una semplice CILA, appare una evidente forzatura sistematica.

Infatti, la nuova disposizione comporta che anche interventi di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali degli edifici, nonché interventi di ristrutturazione edilizia c.d. “conservativa” (cioè non comportanti la previa demolizione dell'edificio da ristrutturare), ricorrenti soprattutto in ipotesi di Sismabonus, siano assoggettati a CILA, mentre in base all'art. 22, lett. a) e c), del DPR 380/2001 (Testo unico edilizia) sarebbero soggetti a SCIA.

2. Eliminazione dell'obbligo di attestare lo “stato legittimo” dell'edificio oggetto d'intervento - Indicazione del solo titolo edilizio iniziale (o della relativa anteriorità al 1° settembre 1967)

La disposizione in commento stabilisce, inoltre, che nella CILA non è obbligatorio attestare lo stato legittimo ed eseguire le verifiche di conformità, sia nel caso di edifici unifamiliari, sia in quello di

edifici condominiali, essendo sufficiente, in via alternativa, attestare:

- gli estremi del titolo iniziale che ha permesso la costruzione dell'edificio o che ha legittimato lo stesso (es. sanatoria, condono);
- nel caso di edificio realizzato prima del 1° settembre 1967, il relativo completamento antecedentemente a tale data.

Relativamente a quest'ultima previsione, desta perplessità la circostanza che alla data del 1° settembre 1967 l'edificio debba essere già ultimato.

In realtà, la data del 1° settembre 1967 corrisponde all'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, di modifica della legge urbanistica fondamentale 17 agosto 1942, n. 1150, il cui art. 10 ha integralmente sostituito l'art. 31 della legge del 1942, estendendo all'intero territorio comunale l'obbligo di acquisire la previa licenza rilasciata dal Sindaco per eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare e demolire quelle esistenti.

Ne consegue che tale obbligo ha riguardato tutte le costruzioni e gli altri interventi avviati successivamente al 1° settembre 1967, come testimoniato, ad esempio, dall'art. 41 della legge 47/1985, che ai fini della commerciabilità degli immobili abusivi, la cui costruzione fosse iniziata successivamente al 1° settembre 1967, richiedeva l'attestazione dell'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori adottati.

3. Ipotesi di decadenza dal Superbonus e conseguenze dell'eventuale illegittimità dell'immobile

Di particolare rilievo è la previsione contenuta nell'ultimo periodo del nuovo comma 13-ter dell'art. 119 del D.L. 34/2020, secondo cui *"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. on corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14. Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento".*

Dalla disposizione sopra riprodotta discende che la presenza di eventuali difformità sull'immobile oggetto d'intervento non è più di ostacolo per l'accesso al superbonus e non ne comporta la decadenza, che opera solo nei casi tassativamente indicati dalla stessa disposizione

Pertanto, la lett. d) nell'ultimo periodo precisa che *"resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento".*

Ciò significa che cioè la presentazione della CILA non comporta nessun tipo di sanatoria per le eventuali difformità pregresse presenti nell'edificio.

Infatti, il comune, a fronte di una CILA che rappresenti fedelmente lo stato di fatto oggetto dell'intervento per il quale è possibile beneficiare del Superbonus 110%, mantiene intatta la facoltà di verificare se tale stato di fatto corrisponda al titolo edilizio iniziale, attestato nella

stessa CILA, ovvero reperito d'ufficio nel caso di anteriorità della costruzione al 1° settembre 1967, e nel caso riscontri illeciti edilizi commessi anteriormente all'intervento per il quale viene presentata la CILA, attivarsi per la relativa sanzione.

4. Termine per la conversione in legge

A norma dell'art. 77, terzo comma, della Costituzione, il D.L. 77/2021 dovrà essere convertito in legge entro 60 gg. dalla relativa pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale (quindi entro il 30 luglio 2021).

L'auspicio è che, in sede di conversione, la norma sopra illustrata venga modificata nelle parti di maggiore criticità, al fine di renderla effettivamente funzionale all'obiettivo semplificatorio e di incentivazione degli interventi edilizi possibile oggetto del superbonus 110% cui è rivolta.

[45129-art__33_dl_77-2021.pdf](#)[Apri](#)