

SUPERBONUS 110 % e STATO LEGITTIMO degli IMMOBILI:

gli effetti della modifica all'art. 119, comma 13-ter del Decreto Rilancio nella presentazione della CILA per interventi edilizi che accedono al Superbonus 110 % senza demolizione e ricostruzione.



Con l'art. 33 del [Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77](#) (definito *Decreto Semplificazioni*) si è sostituito integralmente il comma 13-ter dell'art. 119 del [Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#) (definito *Decreto Rilancio*) ribadendo che gli interventi di **riqualificazione energetica** di cui ai commi 1 e 2 dello stesso art. 119 e quelli di **miglioramento della sicurezza sismica**, che non comportano demolizione e ricostruzione, si configurano nella tipologia manutenzione straordinaria ovvero testualmente "(...) *con esclusione di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori (CILA).*"

DIFFORMITA' del TITOLO EDILIZIO:

L'[art. 33, co. C\) del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77](#) nel delineare le "Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana" stabilisce che "(...) **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." Ma è comunque sottoposta alla lettera d) dello stesso comma c) ove si chiarisce che "(...) **Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.**"

Tale semplificazione quindi **non obbliga** più i tecnici abilitati ad asseverare in merito allo stato di legittimità di cui all'art. 9-bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) ma è comunque opportuno, nel rispetto della succitata lettera d), co. c, Art. 33, che il tecnico incaricato dalla ditta proprietaria effettui le dovute verifiche dello Stato di Legittimità dell'immobile oggetto degli interventi di SUPERBONUS 110 %; tale verifica di legittimità andrebbe trasmessa con relazione documentale al committente che ne deve avere contezza di eventuali difformità/abusi rispetto all'ultimo titolo abilitativo ottenuto onde evitare provvedimenti repressivi e la decadenza del beneficio fiscale richiesto.

Infatti, si sancisce ulteriormente nell'[art. 33, co. C\) del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77](#) che "(...) *Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'art. 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. **Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.**

Per effettuare lavori di **ristrutturazione straordinaria** finalizzati agli interventi di cui all'art. 119 del Decreto Rilancio [Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#) è necessario presentare la documentazione progettuale (titolo di proprietà, elaborato grafico, progetto di impianti, relazione tecnica, relazione fotografica, copia dei documenti di riconoscimento dei soggetti coinvolti, ricevute di pagamento per i diritti di segreteria ed eventuali dichiarazioni di assenso dei proprietari) corredata dal **modulo CILA**, ossia il modello di **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata**.

CILA e SUPERBONUS 110%:

Al Comune di _____	Pratica edilizia _____
<input type="checkbox"/> SUAP Indirizzo _____	del _____
<input type="checkbox"/> SUE PEC / Posta elettronica _____	Protocollo _____
	<input type="checkbox"/> CILA
	<input type="checkbox"/> CILA con altre comunicazioni o SCIA
	<input type="checkbox"/> CILA con richiesta contestuale di atti presupposti
	<i>da compilare a cura dei SUE/SUAP</i>

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA

(art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

DATI DEL TITOLARE (in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOGETTI COINVOLTI")

Cognome e Nome	_____
codice fiscale	_____

Il **modulo CILA**, che può essere presentato all'ufficio tecnico del Comune anche per via telematica (PEC).

E' importante che la **CILA** sia correttamente compilata e segnalato nella documentazione tecnica che si tratta di lavori con "**Accesso agli incentivi statali previsti dalla L. 77 del 17 luglio 2020**".

Presentata la CILA in Comune, si possono iniziare i lavori il giorno stesso. L'ufficio tecnico, da parte sua, ha **30 giorni** di tempo per chiedere eventuali **integrazioni** o imporre la **sospensione dei lavori**.

La mancata presentazione della CILA comporta una sanzione pecuniaria pari a **1.000 euro**.

Tale sanzione è ridotta di due terzi, dunque pari a 333 euro, se la comunicazione viene effettuata spontaneamente in un momento successivo, ossia quando l'intervento è già in corso di esecuzione.

A maggior chiarimento si ribadisce che si tratta di interventi di **manutenzione straordinaria (leggera)** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001, ovvero delle **Attività n. 3, Tabella A, Sez. II, d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222** ed interventi di **restauro e risanamento conservativo** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 ovvero **Attività n. 5, Tabella A, Sez. II, d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222**.

Ad ogni buon fine se ne riepiloga con la seguente tabella:

D.LGS 222/2016 - TABELLA A - SEZIONE II - 1. RICOGNIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI RELATIVI REGIMI AMMINISTRATIVI

1. Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi


#	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
3	<p>Manutenzione straordinaria (leggera)</p> <p>Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.</p> <p>Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non alterino la volumetria complessiva degli edifici e • non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni di uso • non modifichino la sagoma e i prospetti dell'edificio • non riguardino le parti strutturali dell'edificio 	CILA ^[1]	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. b) e art. 6-bis

#	ATTIVITÀ	REGIME AMMINISTRATIVO	CONCENTRAZIONE DI REGIMI AMMINISTRATIVI	RIFERIMENTI NORMATIVI
5	Restauro e risanamento conservativo (leggero) Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.	CILA ^[3]	Nel caso in cui la CILA riguardi interventi per i quali sono necessari altri titoli abilitativi vedi sottosezione 1.2.	D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. c), art. 6-bis,

L'importante è che i lavori non incidano sulle parti strutturali dell'edificio, sui volumi, sulla destinazione d'uso dell'immobile e via discorrendo. In tutti questi casi, infatti, occorre far ricorso alla SCIA.

SUPERBONUS 110% e CARTELLONISTICA DI CANTIERE:

L'art. 119, co. 14-bis del Decreto Rilancio [Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34](#), ribadendo quanto introdotto dalla Legge di Bilancio 2021 (Legge 30 dicembre 2020, n. 178), richiede che *“Per gli interventi di cui al presente articolo, nel cartello esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile ed accessibile, deve essere indicata anche al diciture: Accesso agli incentivi statali della legge del 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici”*



ACCESSO AGLI INCENTIVI STATALI PREVISTI DALLA LEGGE DEL 17 LUGLIO 2020, N°77, SUPERBONUS 110 PER CENTO PER INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA O INTERVENTI ANTISISMICI

COMUNE DI: _____ PROVINCIA DI: _____

UFFICIO COMPETENTE: _____

PERMESSO DI COSTRUIRE N° _____ IN DATA _____

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N° _____ IN DATA _____

PROPRIETA': _____

COMMITTENTE: _____

LAVORI DI: _____