

RIASSUNTO PRINCIPALI ARGOMENTAZIONI su INTERVENTI SUPERBONUS_110**1. PROCEDURE CILA_Superbonus (CILAS) dal 01/06/2021**

Le procedure sono state condivise dal MEF e AdE, per cui per coerenza l'esame stesso delle istanze Cilas dovrà seguire le procedure speciali semplificate (le stesse sono necessarie per ottenimento e mantenimento delle agevolazioni fiscali), tali procedure semplificate uniformano e sostituiscono, le varie procedure regionale superando gli eventuali blocchi dovuti all'impossibilità di accedere agli atti delle PA.

Con la conversione del DL 77/21, **OPE-LEGIS** gli (solo) **interventi edilizi SUPERBONUS** ai sensi art.119, SONO;

- **di Manutenzione Straordinaria** quindi soggetti a comunicazione **CILAS** (Ad eccezione della RE ricostruttiva con o senza bonus, che ha come titolo edilizio la SCIA) **NON DOVENDOSI** considerare la **somma di una pluralità di interventi** riconducibile a Scia di RE, come avviene nelle procedure ordinarie, essendo in presenza in questi casi, di apposita PROCEDURA SPECIALE.

- **NON SOGGETTI A CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE** (nel modulo Cilas non ci sono campi relativi da compilare). A tale riguardo la dicitura nel testo di legge riferita agli "eventuali oneri" è necessaria a garantire l'assenza di "maggiori oneri" a carico dei bilanci della PA.

- Le **verifiche di merito delle CilaS** costituiscono parte delle normali funzioni di vigilanza delle PA, nella quota minima del 10% (per uniformazione con le Cila ordinarie in ER): quote inferiori andranno definite in funzione delle risorse tecnico-professionali interne ai SUE.

- Lo **SUE dovrebbe INFORMARE** il proponente interventi Superbonus110, se la procedura attuata **NON** è formalmente corretta, in mancanza della modulistica CilaS dedicata, che comporta la decadenza del beneficio fiscale dovuta alla "illegittimità titolo" presentato.

- **Cordoli Sommitali E Cappotto Termico**, SONO ESCLUSI dalla misurazione delle distanze tra fabbricati e/o altezze max fabbricati.

2. PROTOCOLLAZIONE PRATICHE EDILIZIE

Dal "decreto Madia" incidente sulle norme di semplificazione edilizia, la protocollazione dei titoli inoltrati al SUE è valida e legittima a definire la decorrenza dei termini, SOLO SE effettuata lo stesso giorno del deposito istanza. Al deposito istanza deve seguire subitaneamente una ricevuta che contenga anche i dati di protocollazione; in carenza vale la ricevuta della PEC o la data deposito della Piattaforma attivata (Sieder,AccessoUnitario,Cportal..) con cui sono stati depositati i titoli edilizi. Risultano pertanto in violazione di legge procedure Comunali differenti alle prescrizioni della L.241/90.

3. DISCIPLINA SPECIALE DEROGATORIA ART.49 TUE 380/01 smi

Tale deroga attiene nello specifico allo stato legittimo immobili e ai casi di decadenza del beneficio.

Relativamente allo STATO di LEGITTIMAZIONE IMMOBILI/U.I.:

a) **Non necessita** l'ASSEVERAZIONE dello stato LEGITTIMO IMMOBILI e conseguentemente delle verifiche **preventive** (a carico professionista) e **successive** (a carico PA) sulle CILAS ai fini della verifica di legittimazione di U.I./Immobili.

b) **Necessita** il livello minimo di **ATTESTAZIONE** dello stato degli immobili al fine di evitare interventi agevolati fiscalmente su immobili COMPLETAMENTE ABUSIVI, consistente in;

- Attestazione che le opere/immobili sono stati COMPLETATE PRIMA del 01/09/1967
- Attestazione che le opere sono state COMPLETATE POST 01/09/67, indicando il TITOLO EDILIZIO di legittimazione complessiva immobile ovvero la SANATORIA da Condono L.47/85 nei casi di Abuso totale

Nota 1; In caso di Sanatoria da Condono L.47/85 (e successivi) pendente, l'attività edilizia finalizzata al Superbonus110, non è eseguibile in quanto NON è POSSIBILE attestare il necessario TITOLO DI LEGITTIMAZIONE ORIGINARIO.

Relativamente alla DECADENZA dei BENEFICI FISCALI:

c) si è chiarito che la **decadenza attiene a 4 specifici CASI**, in linea con art.49 TUE;

- ASSENZA del TITOLO (CilaS o Scia)
- DIFFORMITÀ degli interventi rispetto al TITOLO

E in riferimento alla regolarità della CilaS / titolo edilizio

- FALSE attestazioni dei REQUISITI TECNICI opere superbonus110
- ASSENZA dell' ATTESTAZIONE DEI TITOLI EDILIZI di legittimazione immobili pre-post 01.09.1967

NOTA 2; La precisazione in merito, avvenuta in sede di conversione del DL, evita che gli eventuali "vizi / abusi" dell'immobile rispetto ai titoli di legittimazione, incidano sul beneficio fiscale. Il SUE dovrà segnalare all'ADE, nei tempi previsti per legge, solo le **difformità rispetto all'INTERVENTO SUPERBONUS dichiarato in atti e la relativa CilaS, ma non la regolarità dello stato legittimo immobili.**

4. LEGITTIMITÀ IMMOBILI soggetti a CILAS, AI FINI EDILIZI

Come precedentemente chiarito, le difformità edilizie presenti all'atto di presentazione CILAS, non comportano decadenza del beneficio fiscale, ma ai fini di precisare che la Procedura Superbonus110 attivata/conclusa, non costituisce un CONDONO IMPLICITO / INDIRETTO, in legge rimane la dicitura; **"...resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile"**..

Pertanto gli **eventuali "abusi" sull'immobile/u.i.** rilevati in sede di controllo, o dal professionista in sede di verifica dello stato dei luoghi, seguono le normali **procedure di sanatoria** prevista dalla normativa regionale **PRE O POST interventi CILAS**, senza che questo (si ripete) incida sul beneficio fiscale in quanto NON v'è comunicato all'AdE, ai sensi della semplificata procedura art.49.

Importante ricordare che in ER ci sono diverse possibilità per giungere allo stato legittimo immobili (tolleranze/sanatorie) non presenti a livello statale.

5. ELABORATI DA ALLEGARE AL MODULO CILASuperbonus

Per tutte le OPERE EDILIZIE di cui all'art.6 del TUE, è previsto che il modulo CilaS sia integrato da;

- **Obbligatoramente** dalla DESCRIZIONE_RELAZIONE delle **OPERE EDILIZIE di MS** , dalla documentazione **contenimento consumi energetici (ex L.10/91)**, e nei casi di Simabouns **il deposito Simico degli strutturali.**
- **Facoltativamente** dall'**ELABORATO GRAFICO** indicativo degli interventi edilizi .

6. OPERE con "PLURALITÀ BENEFICIARI" in CILASuperbonus

Se l'intervento agevolato riguarda parti CONDOMINIALI e PARTI di proprietà ESCLUSIVA (u.i.) ovvero nel CASO DI COINTESTATARI, va indicato nel MODULO "ALTRI SOGGETTI COINVOLTI" la proprietà

delle singole ulteriori U.I. interessate dall'intervento, al fine di avere CERTEZZE nelle procedure fiscali della correttezza delle detrazioni spettanti ai rispettivi beneficiari.

7. VIZI FORMALI titolo CILAS_110

Con tale dicitura il testo normativo si riferisce alla non completezza es. di compilazione della modulistica, ma gli INTERVENTI PROPOSTI risultano CONFORMI ai limiti/prescrizioni art.119. In tali casi NON C'E' DECADENZA del beneficio fiscale, essendo la trasposizione dell'art.21 octies della L.241/90.

8. OPERE EDILIZIE "COMPLESSE" dal 01.06.2021

Dal 01/06/2021 diventa **obbligatoria** l'applicazione della disciplina Statale "Speciale" che ricomprende in MS tutti gli interventi agevolabili fiscalmente di cui art.119, assogettandoli a **CilaS** (ad.eccez. come predetto della RE ricostruttiva in Scia), pur con l'utilizzo della modulistica corrente Statale/Regionale fino al 05/08/2021 (entrata in vigore modulistica CilaS dedicata).

A tale riguardo in ER è stata comunicato, con apposita circolare, il "modo di utilizzo" della modulistica ordinaria al fine di renderla "conforme" alla disciplina Speciale prevista per interventi Superbonus 110

Nei casi in cui **assieme** all'esecuzione di opere di **MS_CilaS**, si preveda **CONTEMPORANEAMENTE** e nell'ambito dello stesso cantiere, l'esecuzione di altre **opere edilizie Ordinarie** soggette ad altre agevolazioni fiscali, si parla di "opere complesse", le quali vanno scisse in **due distinti titoli**;

- **CILAS110** per OPERE_ MS superbonus (le cui VARIANTI saranno con altro titolo CilaS, casella D2) con disciplina Speciale;

- **TITOLO EDILIZIO ORDINARIO** per altre Opere (le cui varianti saranno con titolo ordinario da LR 15/13) con ASSEVERAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO U.I./IMMOBILE.

- **titolo per SISMABONUS** (se presenti opere strutturali) ricordando che ai fini sismici la struttura dell'edificio va considerata nel suo **INSIEME**, quindi vanno valutati sia interventi Sisma/eco bonus + altri ordinari.

Nei casi sopradetti di Opere Complesse, è stato confermato che **L'ELABORATO GRAFICO** (facoltativo per la Cilas (ma raccomandato ai fini della corretta lettura degli interventi)) dovrà essere **UNICO** per tutte le tipologie di opere edilizie e rappresentare con diversa campitura/colorazione gli interventi diversamente agevolabili, in modo da avere a fine lavori un univoco precedente edilizio utile per il futuro.

NOTA 3: Tali interventi edilizi possono essere presentati contemporaneamente o in distinti periodi; nel caso in cui venga prima presentato il titolo ORDINARIO, la CILAS costituirà **integrazione** come previsto al p.to D3 della Modulistica Cilas, diversamente il titolo ordinario "evidenzierà" che parte delle opere rappresentate saranno attuate con CilaS.

NOTA 4: Sorge il problema che, in astratto, diversi **interventi minimi e paralleli esclusi dal beneficio 110** necessitano di autonomo titolo Ordinario di MS, anche se veramente minimi, pertanto sarebbe auspicabile che il MEF, chiarisse queste ulteriori casistiche con **apposita Circolare**, e ne prevedesse il loro inserimento nel titolo CilaS (Es; realizzazione di cappotto sui prospetti in corrispondenza garage del piano terra o altre parti non riscaldate, non detribili ai fini del Superbonus 110, che necessitano autonomo titolo che preveda la legittimità di tutto immobile)

Alla FINE LAVORI:

Posto che NON ESISTE un modulo di fine lavori CilaS, per cui L'ER stà pensando di predisporre un modulo adeguato, ai fini della comunicazione di conformità delle opere realizzate e completate nei termini previsti dalla legge, per le opere Cilas + titolo ordinario, risulta comunque necessario ;

- a) **CilaS**; PRESENTAZIONE della certificazione sulle prestazioni energetiche di cui art.119 (salto di almeno 2 classi energetiche) riferito alle opere eseguite (a garanzia del beneficio fiscale).
- b) **Titolo ordinario**; con ordinaria modulistica di fine lavori per Cila ovvero Scea, per le ulteriori necessarie certificazioni per le opere eseguite.
- c) In entrambi i casi, ove previsto, **aggiornamento Catastale**;
- d) **NON OBBLIGATORIETA' SCEA**, comunque da ritenersi necessaria laddove gli interventi abbiano modificato le caratteristiche della originaria abitabilità (modifiche dimensionali, impiantistiche, caratteristiche costruttive) ovvero nei casi in cui gli stessi interventi abbiano posto in atto le condizioni per ACQUISIRE AGIBILITA' se immobile sprovvisto.

9. OPERE EDILIZIE "COMPLESSE" presentate PRIMA del 01.06.2021

Come noto, **prima del 01/06/2021** (entrata in vigore del DL di conversione) non esisteva univoca disciplina statale di gestione dei titoli relativi agevolazioni Superbonus110, art.119, DL.34/20, pertanto era legittimo attuarli attraverso la disciplina ordinaria e modulistica regionale, laddove presenti.

Dato che fino al 24.06 (uscita circolare regionale) e fino uscita del modulo Nazionale CilaS IN data 05/08/2021, non era affatto chiara la procedura da seguire, risultano ad oggi comunicati diversi interventi 110, con titolo edilizio Ordinario e quindi senza modulistica CilaS, il che potrebbe ingenerare problemi ai fini fiscali, essendo per legge "obbligatoria" la presentazione CilaS.

Anche se non vi siano indicazioni in merito da parte AdE, è comunque **raccomandabile** integrare tali titoli edilizi del MODULO CILAS (raccomandabile e non obbligatorio in quanto la legge non è retroattiva), **presentando un nuovo MODULO CILAS, indicando il punto D3**, che costituirà un **ATTO RICOGNITORIO** integrativo e di "SDOPPIAMENTO" del **titolo Ordinario presentato ante 01/06** in modo da avere ulteriore **correttezza formale anche ai fini fiscali**. Questa ulteriore integrazione è utile perché solo nel nuovo modulo Cilas, è presente l'elenco degli ULTERIORI BENEFICIARI del BONUS FISCALE, quindi il tutto nell'ottica di non avere a posteriori dei problemi in abito fiscale.

Per elaborato grafico vale quanto detto in precedenza.

10. OBBLIGO DI COMUNICARE IMPRESA ESECUTRICE

Essendo esclusa in ER, la possibilità di effettuare lavori in economia, **TUTTI I TITOLI/COMUNICAZIONI EDILIZIE**, debbono riportare dati utili relativi alle imprese esecutrici gli interventi.

La CilaS non prevede un differimento dei termini di inizio lavori, salvo i casi in cui gli stessi siano implicitamente posticipati a seguito del reperimento di atti d'assenso endoprocedimentali e/o riferiti ad Enti facenti parte della Conferenza dei Servizi, laddove necessaria.

In tali casi, pare condivisibile che il richiedente possa indicare l'impresa esecutrice prima dell'effettivo inizio dei lavori, evidenziando tale necessità alla presentazione del modulo CilaS.

NOTA 5; *Si affrontano "marginalmente" le questioni fiscali legate alle risoluzioni AdE (definizione di condominio, edificio singolo, minicondominio) in quanto da riferirsi alla normativa fiscale e non edilizia.*

Le professioni presenti per il tramite del CUP, hanno chiesto al Dott.Santangelo, un incontro esplicativo ulteriore oltre a una circolare di uniformazione delle azioni dei professionisti e delle PA, visti i "fraitendimenti procedurali" avvenuti dal 01/06/2021 in merito alle medesime istanze Superbonus110.