

# I titoli abilitativi Modulo unico per la Cila senza attestare lo stato legittimo

Il decreto semplificazioni riscrive le regole per l'autorizzazione degli interventi  
Facilitazioni per parti strutturali e prospetti

1967

**Decreto Semplificazioni**  
Nella Cila va indicato il titolo abilitativo o la dichiarazione che l'immobile è stato realizzato prima del 1° settembre 1967

**4 Decadenza**  
Il decreto semplificazioni ha previsto la decadenza dal superbonus per quattro cause codificate dalla legge

**Guido Inzaghi**  
**Riccardo Marletta**

Il decreto semplificazioni 77/21, nella sua versione convertita in legge, ha introdotto importanti novità sui titoli edilizi necessari per accedere al 110 per cento. E, in sua applicazione, sta arrivando anche il modulo unico per la Cila, valido su tutto il territorio nazionale, che servirà a uniformare il comportamento delle amministrazioni locali in materia di superbonus.

## **Titoli edilizi nel Dl Rilancio**

Prima del decreto semplificazioni, il Dl 34/20 (Dl Rilancio) non prevedeva nessuna regola particolare in merito. Escludendo gli interventi di nuova costruzione, per i quali non è possibile ottenere il superbonus (tranne che per i sistemi solari fotovoltaici), l'accesso all'agevolazione era condizionato all'ottenimento dei seguenti titoli:

- permesso di costruire o Scia ad esso alternativa per gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente e prevedano modifiche della volumetria o che comportino mutamenti della destinazione d'uso di edifici in centro storico ovvero modifiche della sagoma o della volumetria degli immobili vincolati;
- Scia nei restanti casi di ristrutturazione edilizia, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo che interessano le parti strutturali dell'edificio e per quelli di manutenzione straordinaria che riguardano le parti strutturali

dell'edificio o i prospetti;

- Cila nelle altre ipotesi, sempre che le opere non rientrassero nell'ambito dell'attività edilizia libera.

In tutti i casi era necessaria la dichiarazione dello stato legittimo dell'immobile, ossia l'attestazione della totale conformità dello stato di fatto ai titoli edilizi rilasciati per la sua realizzazione e per le eventuali successive varianti.

## **Il decreto semplificazioni**

Il decreto legge 77/21 ha semplificato il quadro, riscrivendo per intero l'articolo 119, comma 13-ter, del Dl 34/20. Per effetto della nuova norma, tutti gli interventi edilizi finalizzati all'ottenimento del superbonus, a eccezione di quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione dei fabbricati (interventi per i quali è richiesta la Scia o il permesso di costruire), costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante Cila. La legge di conversione del decreto legge 77/21 specifica, poi, che questa regola vale anche nel caso di interventi che riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti.

Nella Cila devono essere indicati gli estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile per il quale si richiede l'incentivo fiscale. L'indicazione dei titoli non è necessaria per gli edifici ultimati prima del 1° settembre 1967 e, secondo quanto prevede la legge di conversione del decreto semplificazioni, nel caso di opere che rientrerebbero nei casi di edilizia libera, per le quali è richiesta la sola descri-

zione degli interventi.

Nel caso di presentazione della Cila non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile. Quindi l'eventuale esistenza di irregolarità non sanate non preclude di per sé la possibilità di ottenere il superbonus, possibilità che è invece esclusa per gli immobili interamente abusivi, non essendo possibile attestare gli estremi del titolo abilitativo in base al quale sono stati realizzati.

La norma precisa poi che «restano in ogni caso fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione», ma anche, aggiungiamo, il contributo sul costo di costruzione. Benché la norma consideri gli interventi volti all'ottenimento del superbonus mediante Cila come manutenzione straordinaria, si dovrà comunque procedere a una sorta di "qualificazione virtuale" volta ad accertare se si tratti di un intervento di ristrutturazione edilizia e dunque oneroso secondo i criteri di cui al Testo unico edilizia.

## **Quando si perde il 110%**

Il decreto semplificazioni 77/21 prevede le seguenti ipotesi tassative di decadenza dal superbonus:

- mancata presentazione della Cila;
- interventi realizzati in difformità dalla Cila;
- mancanza dell'indicazione del titolo abilitativo che ha consentito la realizzazione del fabbricato o della dichiarazione di ultimazione dello stesso prima del 1° settembre 1967;
- presentazione di attestazioni



Superficie 165 %

e asseverazioni infedeli.

Sono le uniche ipotesi di possibile decadenza dal superbonus a seguito della presentazione di Cila? Riteniamo di no. Si pensi all'ipotesi di presentazione di una Cila mancante degli elementi essenziali o che riguardi interventi che necessitano di altro titolo edilizio (come quelli di demolizione e ricostruzione). In questi casi il Comune dovrà vietare l'esecuzione degli interventi, con conseguente revoca del beneficio fiscale eventualmente ottenuto, salva la possibilità di ottenere un nuovo titolo edilizio senza irregolarità.

Ma quali sono le differenze nel caso in cui non si proceda con Cila, ma con Scia o permesso di costruire? Anzitutto va detto che in questi casi i richiedenti saranno tenuti ad attestare lo stato legittimo dell'immobile. Nel caso di edifici plurifamiliari

l'attestazione di stato legittimo dovrà riguardare tutto il fabbricato e non soltanto le parti comuni. Per le Scia, entro trenta giorni il Comune può ordinare di non eseguire l'intervento se non sussistono i presupposti per procedere. Anche in questo caso tuttavia è fatta salva la presentazione di un nuovo titolo.

In applicazione dell'articolo 21 nonies della legge 241/90, in presenza di illegittimità, la Scia o il permesso di costruire possono essere annullati d'ufficio dal Comune. Si tratta di un potere limitato nel tempo e nei presupposti. Innanzitutto per procedere all'annullamento devono esserci ragioni di pubblico interesse diverse dal mero ripristino della legalità.

Inoltre, il potere di annullamento deve essere esercitato entro un termine ragionevole. co-

munque non superiore a dodici mesi dalla presentazione della Scia o dal rilascio del permesso di costruire. Originariamente il termine era fissato in diciotto mesi, ma è stato ridotto proprio ad opera del decreto semplificazioni.

In presenza di false dichiarazioni che hanno condotto al consolidamento della Scia o al rilascio del permesso di costruire, il termine di dodici mesi per l'annullamento del titolo edilizio decorre dal momento della scoperta da parte del Comune di tale falsità. In questo caso l'esistenza di false dichiarazioni è una ragione di per sé sufficiente a giustificare l'annullamento del titolo edilizio senza necessità di ulteriore motivazione.

Naturalmente nel caso di annullamento del titolo edilizio connesso con la richiesta di superbonus si perderà anche il relativo beneficio fiscale. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### IN SINTESI

Le principali novità del Dl semplificazioni 77/2021:

- tutti gli interventi edilizi finalizzati all'ottenimento del superbonus, a eccezione di quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione dei fabbricati (che sono soggetti a scia o permesso di costruire) costituiscono opere di manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante Cila;
- nella Cila devono essere indicati gli estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile o deve essere contenuta la dichiarazione che l'ultimazione è intervenuta prima del 1° settembre 1967;
- nel caso di presentazione della Cila non è richiesta l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile;
- la decadenza dal superbonus è prevista per:
  - a) mancata presentazione della Cila;
  - b) interventi realizzati in difformità dalla Cila;
  - c) mancanza dell'indicazione del titolo abilitativo che ha consentito la realizzazione del fabbricato o della dichiarazione di ultimazione dello stesso prima del 1° settembre 1967;
  - d) presentazione di attestazioni e asseverazioni infedeli;
- se si tratta di un intervento di per sé soggetto al pagamento del contributo di costruzione, lo stesso è dovuto anche se si procede con Cila (titolo ordinariamente gratuito)

## Domande & Risposte

I titoli abilitativi

### 78

#### Abusi in un singolo appartamento

**Nel caso di lavori (ad esempio per realizzare un cappotto) su parti comuni in un condominio minimo, qualora siano stati compiuti abusi edilizi in un singolo appartamento, i proprietari dell'alloggio in questione possono fruire del superbonus per interventi trainati? Che cosa rischiano in questo caso i professionisti e che cosa rischiano i proprietari?**

Tranne che per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, non è più prevista la decadenza dal beneficio fiscale nel caso in cui lo stato dell'immobile non sia legittimo perché sussiste, ad esempio, un abuso edilizio (si veda il riformato comma 13-ter dell'articolo 119 del Dl Rilancio a opera dell'articolo 33, comma 1, lettera c, del Dl 77/2021). La decadenza dei benefici fiscali opera solo quando si ricade in una delle quattro violazioni citate dal comma 13-ter di nuova introduzione, ovvero mancata presentazione della Cila, interventi realizzati difformemente da questa, assenza di attestazione dei dati, non corrispondenza al vero delle attestazioni.

Tuttavia, la semplificazione fiscale introdotta non rileva a fini della responsabilità penale e amministrativa del contribuente. Pertanto, nel caso in questione il contribuente non perderà il diritto al superbonus per il cambio degli infissi eseguito nel suo appartamento, ma restano ferme le eventuali responsabilità amministrative e penali in caso di accertamento di abusi edilizi.

### 79

#### Asseverazione tardiva

**È possibile fruire del super sismabonus per un edificio residenziale unifamiliare per il quale i lavori siano già iniziati? La messa in sicurezza sismica non era prevista nel progetto originario. La risposta è negativa. Con la circolare 31 maggio 2019, numero 13/E, e da ultimo con la circolare 8 luglio 2020, 19/E, è stato chiarito che un'asseverazione tardiva rispetto al titolo abilitativo iniziale non consente l'accesso alla detrazione. L'unica possibilità di un'allegazione successiva è quella di seguito definita. Dal**

16 gennaio 2020, data di entrata in vigore della modifica dell'articolo 3, comma 3 del Dm 58/2017, l'asseverazione preventiva può essere presentata "allo sportello unico" comunale (articolo 5 Dpr 380/2001) al massimo entro «l'inizio dei lavori». Ciò vale solo per gli interventi con lavori dal 16 gennaio 2020 in poi e non per quelli iniziati prima (risposta del 1° settembre 2020, numero 295).

### 80

#### Cambio destinazione d'uso

**Sono proprietaria di un immobile di categoria catastale C/6 per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire per ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso in abitativo. Tale immobile, già prima dei lavori di ristrutturazione, era dotato di impianto termico. Posso accedere al 110% anche se si tratta di un C/6? Come sarebbe possibile chiedere l'Ape? L'avvenuto inizio dei lavori di ristrutturazione senza un Ape esclude la possibilità di accedere al superbonus? La lettrice può fruire del superbonus del 110% alla luce dei chiarimenti forniti dall'agenzia delle Entrate. Per quanto riguarda il primo quesito, in materia di cambio di destinazione d'uso, è stato chiarito, seppure in materia di bonus ristrutturazioni e di eco-sismabonus, che per fruire dell'agevolazione è necessario che dal titolo abilitativo che autorizza i lavori si evinca chiaramente che l'immobile oggetto degli interventi diverrà abitativo e che l'opera non consiste in un intervento di nuova costruzione (circolare 13/E/2019, pagina 257; risposta 137/2020). Si legge, inoltre, in una risposta a una Faq pubblicata nell'area tematica dedicata al superbonus sul sito internet istituzionale delle Entrate, che, per effetto del richiamo contenuto nell'articolo 119 del Dl 34/2020 agli articoli 14 e 16 del Dl 63/2013, è possibile fruire del superbonus, anche relativamente alle spese sostenute per interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso del fabbricato originario in abitativo, purché tale variazione sia indicata chiaramente nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori. Per quanto riguarda l'Ape ante intervento e la sua eventuale assenza per i lavori iniziati anteriormente al 1° luglio 2020, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che nel software utilizzato dal tecnico certificatore occorre «eseguire l'input descrittivo del sistema edificio impianto. Per produrre l'Ape ante intervento è sufficiente il cambio delle stratigrafie delle strutture utilizzate e dei dati dell'impianto ante intervento. In questo modo si ottengono l'Ape ante e post effettivamente confrontabili» (circolare 30/E/2020, paragrafo 5.2.7).**

### 81

#### Sostituzione serramenti

**In caso di realizzazione di un cappotto termico vanno comunque rispettati i limiti termico-igrometrici, cioè di umidità all'interno degli alloggi.**

**imposti dalla legge 10/1991. Per fare ciò si è reso necessario effettuare il cappotto anche nell'imbotte (cioè nelle spallette) del foro finestra. Questo implica a sua volta la sostituzione dei serramenti con nuovi serramenti, ma di dimensione inferiore a quelli sostituiti. Questo cambio di dimensione è influente ai fini del 110%, oppure sono agevolati solo serramenti con la stessa forma e la stessa dimensione di quelli sostituiti? Come intervento trainato dal cappotto termico dell'edificio, la sostituzione degli infissi (anche con altri di ridotte dimensioni) rientra fra le opere cui si applica il 110. In sostanza, non è necessario che la sostituzione degli infissi sia fedele anche nelle dimensioni, ma la Cila o la Scia devono consentire urbanisticamente la riduzione delle finestre. Fra trainante e trainato, poi, occorre sempre conseguire il miglioramento di due classi energetiche o della classe energetica più alta.**

### 82

#### Oneri di urbanizzazione

**Ho letto che, con il decreto semplificazioni, è possibile presentare una Cila per realizzare gli interventi che occorrono per il rilascio del superbonus. Questo significa che gli interventi sono gratuiti?**

Il Dl 77/21 esclude che si possa procedere con Cila nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione per i quali rimangono quindi ferme le norme generali in tema di rilascio di titoli abilitativi edilizi. Ciò premesso, il Dl 77/21 precisa che anche nel caso di Cila restano fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione (e, si ritiene, anche il contributo sul costo di costruzione). Il professionista che presenta una Cila connessa all'ottenimento del superbonus deve verificare se il tipo di intervento edilizio oggetto della comunicazione sia di norma soggetto alla corresponsione del contributo di costruzione, nel qual caso si tratterà di un intervento oneroso.

### 83

#### Il contenuto della Cila

**Le nuove norme prevedono che in caso di Cila non debba più essere dichiarato lo stato legittimo dell'immobile. Quali dichiarazioni devono allora essere contenute nella Cila? Secondo quanto prevede l'articolo 119, comma 13 ter 34/20, come modificato dal Dl 77/21, nella Cila devono essere attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero deve essere attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. Lo scopo della norma è evidentemente di escludere la possibilità di ottenere il superbonus nel caso di immobili interamente abusivi realizzati dopo il 1° settembre 1967.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA