

Data: 18.08.2021 Pag.: 1,26
Size: 415 cm2 AVE: € 19920.00
Tiratura: 58779
Diffusione: 21671
Lettori: 100000



Doppio binario per i bonus edilizi

Il nuovo modello di Cila semplificata definisce regole diverse per le diverse agevolazioni

Doppio binario sui bonus edilizi

Professionisti non responsabili per eventuali abusi presenti

DI FABRIZIO G. POGGIANI

Doppio binario in presenza di interventi che fruiscono dei bonus ordinari e di quelli che beneficiano della detrazione maggiorata del 110%. Il nuovo modello di comunicazione inizio lavori asseverata (CILA), destinato esclusivamente alla detrazione maggiorata, depono in tal senso, lasciando indenne da responsabilità il professionista tecnico per gli eventuali abusi presenti in relazione all'assenza di attestazione dello stato legittimo dell'edificio.

Con la sostituzione del comma 13-ter dell'art. 119 del dl 34/2020, convertito nella legge 77/2020 a cura della lett. c), del comma 1 dell'art. 33 del dl 77/2021 (decreto Semplificazioni) sono state introdotte alcune disposizioni destinate a ridurre gli adempimenti e semplificare le procedure edilizie per ottenere il superbonus del 110% per l'efficientamento energetico.

Si ricorda, in particolare, che gli interventi, di cui all'art. 119 del dl 34/2020 anche se fanno riferimento a parti strutturali de-

gli edifici o i prospetti, con la sola esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici, costituiscono interventi di natura straordinaria da realizzare dietro presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), che non richiede l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, di cui al comma 1-bis dell'art. 9-bis del dpr 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

La seconda indicazione, rilevabile dalla citata modifica, è che le disposizioni sulle semplificazioni restano limitate esclusivamente agli interventi che possono fruire del superbonus del 110%, con la mancata estensione agli interventi diversi e che esulano dall'ambito applicativo dell'art. 119 del dl 34/2020 e che, quindi, sono agevolati grazie ad altre disposizioni come quelle relative all'ecobonus, al sismabonus, al bonus facciate o alla ristrutturazione edilizia, rispettivamente indicate dagli articoli 14 e 16 del dl 63/2013, dai commi da 219 a 224 della legge 160/2019

(legge di Bilancio 2020 e legge di Bilancio 2021) e all'art. 16-bis del dpr 917/1986.

Quindi, in presenza di più interventi, in parte che fruiscono del 110% e in parte dei bonus ordinari, si rende necessario predisporre i modelli diversi tenendo ulteriormente conto che il nuovo comma 13-quinquies dell'art. 119 del dl 34/2020, limitatamente agli interventi che fruiscono del 110%, quindi, in presenza di opere di edilizia libera, di cui all'art. 6 del dpr 380/2001 e del dm 2/03/2018 o della normativa regionale, nella CILA richiede soltanto la descrizione dell'intervento e niente di più, mentre le varianti eseguite in corso d'opera devono essere comunicate alla fine dei lavori e costituiscono una mera integrazione del-



Data: 18.08.2021 Pag.: 1,26
Size: 415 cm2 AVE: € 19920.00
Tiratura: 58779
Diffusione: 21671
Lettori: 100000

la comunicazione presentata, senza obbligo di presentare, alla chiusura dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), cui all'art. 24 del dpr 380/2001.

A sostegno di quanto appena acclarato proprio il nuovo modello di CILA, unico a livello nazionale, predisposto dal dipartimento della Funzione pubblica con le regioni, l'ANCI e le altre amministrazioni interessate e approvato in sede di Conferenza unificata; il professionista che presenta il detto modello, destina-

to alla fruizione del 110%, si limita ad attestare la situazione a livello formale (estremi del titolo abilitativo di costruzione, di regolarizzazione dell'unità immobiliare o di completamento ante 1/09/1967), senza dover ulteriormente attestare lo stato legittimo, di cui al comma 1-bis dell'art. 9-bis del dpr 380/2001.

Naturalmente, posto quanto sancito dal citato comma 13-ter dell'art. 119, ai sensi del comma successivo (comma 13-quater) "resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità

dell'immobile oggetto di intervento" con la conseguenza che, in presenza di abusi non tollerati sull'unità immobiliare oggetto degli interventi, i fruitori restano esposti a tutte le relative conseguenze di segnalazione e di eventuale applicazione delle sanzioni previste (si veda, ANCI, nota 3/08/2021), lasciando però indenne da qualsiasi responsabilità il professionista che ha presentato la CILA per il 110%, che non si è assunto la responsabilità di attestare lo stato legittimo dell'edificio e/o dell'unità immobiliare.