



# Città di Fondi

PROVINCIA DI LATINA



## SETTORE IV

**Ai tecnici esterni**

**Ai dipendenti del Settore IV – Urbanistica**

**e p.c. Al Comando di Polizia Municipale**

**Al Sindaco**

**Al Segretario Generale**

**All'Assessore all'Urbanistica**

**LORO SEDI**

## CIRCOLARE n. 1/2022

**OGGETTO:** Superbonus 110% (CILAS) e titoli edilizi necessari (SCIA, SCIA alternativa e PdC).

Nel richiamare integralmente la precedente direttiva interna n. 5/2021, regolarmente pubblicata sul sito comunale, con la presente circolare si ritiene opportuno fornire alcune precisazioni con riguardo al Superbonus 110% con particolare riferimento ai titoli edilizi necessari per alcune tipologie di interventi edilizi.

Il D.L. n. 77/2021 (Decreto Semplificazioni-bis) ha previsto un particolare regime edilizio e fiscale per alcuni interventi di superbonus 110%. Entrando, nel dettaglio, l'art. 33, comma 1, lettera c) del Decreto Legge n. 77/2021 ha sostituito integralmente il comma 13-ter dell'art. 119 del Decreto Rilancio con il seguente:

*13-ter. Gli interventi di cui alla presente norma, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Nella CILA sono 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 è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. 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. 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) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.

Sono stati anche aggiunti i seguenti commi 13-quater e 13-quinquies:

*13-quater. Fermo restando quanto previsto al comma 13-ter, resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.*

*13-quinquies. In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 6 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7 aprile 2018, o della normativa regionale, nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera, queste sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

Al comma 2 si precisa: “**Restano in ogni caso fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione.**”.

La norma modificata ed integrata consente che alcuni interventi di superbonus, **che non prevedono però la demo-ricostruzione (aggiungo per precisione totale e parziale)**, possono essere oggetto di CILAS, che rappresenta un documento obbligatorio per non perdere il diritto al beneficio fiscale. La CILA-Superbonus (CILAS) è quella contenuta nell'Accordo Conferenza unificata 4 agosto 2021, n. 88/CU.

#### **Alcuni aspetti importanti restano, però, da tenere in debita considerazione.**

Per tutti gli interventi sottoposti a CILAS non valgono le cause di decadenza dei benefici fiscali previste all'art. 49 del Testo Unico Edilizia (l'eventuale presenza di abusi edilizi non blocca le detrazioni fiscali del 110%). Il bonus 110%, potrà essere perso, nei seguenti casi:

- mancata presentazione della CILAS;
- interventi realizzati in difformità dalla CILAS;
- assenza dell'attestazione dei dati di costruzione dell'immobile (licenza edilizia o altra attestazione);
- non corrispondenza al vero delle attestazioni relative al rispetto dei requisiti minimi degli interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico.

Occorre precisare che le opere di edilizia libera vanno comunque indicate dentro la CILAS ed eventuali varianti vanno comunicate a fine lavori, facendo molta attenzione alle varianti sostanziali che necessitano di nullaosta o altri pareri;

**La CILAS, però, non sana eventuali abusi edilizi pre-esistenti;** la norma consente solo di velocizzare le pratiche, quindi a monte, occorre sempre valutare lo stato di legittimità dell'immobile in cui si interviene onde evitare che il comune, accertata d'ufficio la difformità e/o l'abuso avvii i provvedimenti repressivi di cui agli artt. 31 e seguenti del D.P.R. 380/01.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi misti, che prevedono una parte finanziata dal superbonus e altre parti finanziate da altri bonus o senza alcuna detrazione fiscale, occorre fare la dovuta cautela perché andranno presentate in parallelo due pratiche edilizie:

- una CILAS che riguarda la parte degli interventi di superbonus in cui potranno essere inseriti unicamente gli interventi di edilizia libera;
- la CILA, la SCIA o il permesso di costruire, relativamente alle altre opere ed in funzione della consistenza e tipologia dell'intervento.

#### **Una doverosa precisazione occorre farla, quindi, per gli interventi di demolizione e ricostruzione.**

La procedura semplificata di cui al D.L. n. 77/2021 (Decreto Semplificazioni-bis) **può essere fatta solo per interventi di minore rilevanza**, nel senso che non tutti gli interventi Superbonus rientrano in CILAS rimanendo, quelli esclusi, soggetti al regime ordinario del DPR 380/01; nello specifico **restano esclusi dal regime di CILAS tutti gli interventi di demo-ricostruzione anche parziali, non solo quelli integrali** (parola **che infatti non compare** nel comma 13-ter della norma citata) i quali restano assoggettati a SCIA, riconducibili all'articolo 22, comma 1, lett. c) se interventi di ristrutturazione così detti “leggeri” ed eseguibili ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 380/2001 o a SCIA alternativa al PdC o PdC, se interventi di ristrutturazione così detti “pesanti” riconducibili, invece, all'art. 10, comma 1, lett. c) del d.P.R. 380/2001.

Pertanto è possibile sintetizzare tale concetto in questo modo:

- Superbonus 110, **escluse demolizione e ricostruzione anche parziali:** è necessaria la CILAS;
- Opere diverse da esse, **comprese le opere di demolizione e ricostruzioni anche parziali,** in base alla categoria edilizia: è necessaria la SCIA, SCIA alternativa o PdC;

Nelle ipotesi su riportate occorre, infatti, riportarsi al quadro d.3 del modulo CILAS; cioè **occorre presentare la CILAS come autonoma pratica edilizia, preceduta** però dalla pratica ordinariamente richiesta per gli interventi correlati, in modo da poter riportare sulla CILAS gli estremi di presentazione della pratica **“correlata”**, come previsto, appunto, al quadro d.3 del modulo CILAS stesso.

Infine, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sarà necessaria la presentazione del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire. Nel caso di ricostruzione fedele, si potrà presentare la sola segnalazione certificata di inizio attività. **In nessuno dei su richiamati casi è sufficiente la sola CILAS.**

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni utile confronto significando al contempo che l'inosservanza delle disposizioni di cui alla presente sarà valutata ai fini del riconoscimento delle misure premiali individuali.

Fondi 16/03/2022



Il Dirigente Settore IV  
Arch. Pianese Bonaventura

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pianese Bonaventura", written over the typed name.