

Webinar 22 Marzo 2022

***I procedimenti amministrativi per l'acquisizione del titolo
edilizio per gli interventi di cui all'art. 119 del DL n. 34/2020
(CILA-Superbonus)***

Risposte alle domande poste in chat

**a cura di
Massimo Puggioni**

Domande & Risposte

1. Per assurdo, si possono realizzare “interventi superbonus” su immobili abusivi realizzati ante 1967?

Per gli immobili realizzati ante 1967, è sufficiente che nella CILA-S sia attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967, senza alcuna verifica dello stato legittimo dell'immobile. La presenza di abusi, anche precedenti al 1967, non è condizione per la revoca del bonus fiscale.

2. Il tecnico istruttore della CILAS non è tenuto a richiedere la tavola progettuale, ad esempio per l'inserimento dei pannelli fotovoltaici sulla falda del tetto, in quanto trattasi di modifica dello stato esistente?

Nel modulo CILA-S, approvato nella Conferenza Unificata del 04/08/2021, è precisato che l'unico elaborato progettuale richiesto consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel modello.

Ai sensi dell'art. 2, comma 4 del D.Lgs. n. 126/2016, l'amministrazione può chiedere all'interessato informazioni o documenti solo in caso di mancata corrispondenza del contenuto dell'istanza, segnalazione o comunicazione e dei relativi allegati a quanto indicato nella modulistica. È vietata ogni richiesta di informazioni o documenti ulteriori rispetto a quelli indicati nella modulistica, nonché di documenti in possesso di una pubblica amministrazione.

Potrebbero tuttavia essere necessari ulteriori elaborati in caso di necessità di atti abilitativi specifici (es. autorizzazione paesaggistica) o legati a specifiche normative settoriali (es. progetti impianti tecnologici), purché espressamente previsti da norme specifiche o da altri moduli.

3. L'intervento superbonus è ammissibile anche se c'è un abuso, ma se l'Ufficio rileva delle difformità, viene richiesta la produzione di una pratica in sanatoria. Nel lavoro quotidiano, i progettisti si confrontano prima di presentare le CILAS e spesso emergono difformità tra i titoli edilizi esistenti e lo stato di fatto. Per cui il tecnico comunale non può non rilevare la necessità di sanatoria, ancorché sganciata dal bonus.

La norma chiarisce che *“resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento”*. Le eventuali opere abusive restano pertanto soggette alle relative sanzioni, anche in caso di accertamento d'ufficio conseguente alla presentazione della CILA-S; resta fermo il fatto che la presenza di opere abusive non inibisce la realizzazione dell'intervento.

4. Se non vi è una verifica o regolarizzazione, ancorché non richiesta per “interventi superbonus”, si posticipa il problema degli abusi al prossimo “intervento ordinario”, per questo i professionisti preferiscono “sanare/regolarizzare” gli abusi quando questo è fattibile.

È certamente opportuno regolarizzare tutte le difformità dell'immobile il prima possibile, tuttavia la presenza di opere abusive non inibisce la realizzazione dell'intervento oggetto della CILA-S.

5. È necessario acquisire endoprocedimenti derivanti dalla presenza di vincoli sull'area su cui ricade il fabbricato oggetto di interventi di efficientamento energetico per cui viene presentata la CILA Superbonus?

L'art. 6-bis, comma 1 del DPR n. 380/2001 precisa che tutti gli interventi oggetto di CILA sono eseguiti *“nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle*

disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42". Tale disposizione si applica anche alla CILA-S, pertanto ove dovuti devono essere acquisiti tutti i titoli abilitativi connessi con l'intervento.

- 6. In alcuni casi gli interventi riguardano il centro storico, per cui l'installazione dei pannelli in copertura è soggetta al parere della soprintendenza, pertanto–dovrei bloccare la CILAS e richiedere un'autorizzazione semplificata. Questo può comportare in fase di controlli successivi un problema con l'Agenzia delle Entrate?**

L'art. 6-bis, comma 1 del DPR n. 380/2001 precisa che tutti gli interventi oggetto di CILA sono eseguiti *"nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*. Tale disposizione si applica anche alla CILA-S, pertanto ove dovuti devono essere acquisiti tutti i titoli abilitativi connessi con l'intervento.

Ove l'ufficio in fase di verifica accertasse che non sono stati acquisiti uno o più atti presupposti, dovrebbe emettere un ordine di non effettuare l'intervento fino all'acquisizione dei titoli abilitativi mancanti.

- 7. La Legge Regionale Piemontese 19/2018 all'art. 140 ha previsto che alle pratiche edilizie sia allegata la lettera di affidamento professionale, pena sospensione del procedimento amministrativo. Derivando da una norma regionale, va comunque chiesta per la CILAS?**

L'articolo citato dispone che *"Al fine di tutelare le opere di ingegno che sono alla base delle pratiche presentate alla pubblica amministrazione per conto dei privati cittadini o delle imprese, nonché allo scopo di salvaguardare il lavoro svolto dai professionisti e contestualmente contrastare il fenomeno dell'evasione fiscale, la presentazione dell'istanza autorizzativa o di istanza ad intervento diretto prevista dalle norme e dai regolamenti regionali, della Città metropolitana di Torino e comunali, deve essere corredata, oltre che di tutti gli elaborati previsti dalla normativa vigente, dalla lettera di affidamento dell'incarico sottoscritta dal committente, con allegata fotocopia di un documento di identità in conformità ai dettami del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa. 'Testo A')"*.

L'obbligo è pertanto applicabile certamente alle istanze e quindi ai permessi di costruire, mentre più incerta è l'estensione alle SCIA e alle CILA, che non sono definibili "istanze" in senso stretto. La dicitura "istanza ad intervento diretto" non trova infatti corrispondenza nella normativa generale e non è pertanto chiarissimo a quali tipologie procedurali la norma faccia riferimento. Se tuttavia, come pare verosimile nonostante l'utilizzo improprio del termine "istanza", la locuzione si riferisce alle SCIA e alle CILA, si ritiene che l'obbligo sussista anche per le CILA-S.

- 8. Quale deve essere il contenuto minimo della relazione descrittiva dell'intervento che può essere l'unico elaborato presentato a corredo della CILAS? Purtroppo, recentemente, sono pervenute al SUE un paio di CILAS contenenti esclusivamente una relazione neanche troppo dettagliata per la realizzazione di cappotti esterni dalla quale, però, non si rileva la consistenza edilizia della sagoma del fabbricato da una dettagliata documentazione fotografica. È possibile far regolarizzare la CILAS?**

Nel modulo CILA-S, approvato nella Conferenza Unificata del 04/08/2021, è precisato che l'unico elaborato progettuale richiesto consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel modello.

Non sono previsti contenuti minimi di tale elaborato relazionale; la disposizione lascia ampia

discrezionalità al progettista nel definire i contenuti minimi, che devono illustrare gli interventi con un dettaglio sufficiente per consentire all’Agenzia delle Entrate prima ancora che al Comune di verificare la congruità delle spese previste.

In ogni caso, ai sensi dell’art. 2, comma 4 del D.Lgs. n. 126/2016, l’amministrazione può chiedere all’interessato informazioni o documenti solo in caso di mancata corrispondenza del contenuto dell’istanza, segnalazione o comunicazione e dei relativi allegati a quanto indicato nella modulistica. È vietata ogni richiesta di informazioni o documenti ulteriori rispetto a quelli indicati nella modulistica, nonché di documenti in possesso di una pubblica amministrazione. Potrebbero tuttavia essere necessari ulteriori elaborati in caso di necessità di atti abilitativi specifici (es. autorizzazione paesaggistica) o legati a specifiche normative settoriali (es. progetti impianti tecnologici), purché espressamente previsti da norme specifiche o da altri moduli.

9. Le opere realizzate senza presentazione di CILAS sono sanabili? Si applica il comma 5 dell’art. 6 bis del DPR 380/01?

Sul piano edilizio, in caso di mancata presentazione della CILA, compresa la CILA-S, si applica la sanzione prevista dalla norma citata. Non è invece prevista la concessione del bonus fiscale a fronte di una CILA-S presentata a sanatoria.

10. A corredo dell’istanza di CILAS è necessaria la documentazione fotografica?

Nel modulo CILA-S, approvato nella Conferenza Unificata del 04/08/2021, è precisato che l’unico elaborato progettuale richiesto consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell’intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all’art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell’intervento, che può essere inserita direttamente nel modello.

In ogni caso, ai sensi dell’art. 2, comma 4 del D.Lgs. n. 126/2016, l’amministrazione può chiedere all’interessato informazioni o documenti solo in caso di mancata corrispondenza del contenuto dell’istanza, segnalazione o comunicazione e dei relativi allegati a quanto indicato nella modulistica. È vietata ogni richiesta di informazioni o documenti ulteriori rispetto a quelli indicati nella modulistica, nonché di documenti in possesso di una pubblica amministrazione. Potrebbero tuttavia essere necessari ulteriori elaborati in caso di necessità di atti abilitativi specifici (es. autorizzazione paesaggistica) o legati a specifiche normative settoriali (es. progetti impianti tecnologici), purché espressamente previsti da norme specifiche o da altri moduli.

11. Quali allegati è obbligatorio presentare al Comune? Alcuni presentano APE ante e post opera, relazione ex legge 10/1991, se si fanno interventi in copertura dovrebbero anche essere previsti gli elaborati delle linee vita ecc., ma alcune CILAS non contengono praticamente allegati se non quelli previsti dal modello.

L’art. 119 del D.L. n° 34/2020 e s.m.i. richiama la conformità con quanto previsto all’art. 6, comma 1, lett. a) del Decreto 6 agosto 2020 (DM Requisiti Ecobonus), il quale dispone: *“Fermo restando quanto disposto dal comma 3 dell’art. 12, i soggetti di cui all’art. 4, che intendono avvalersi delle detrazioni relative alle spese per gli interventi di cui all’art. 2, sono tenuti a:*

- a) *depositare in Comune, ove previsto, la relazione tecnica di cui all’art. 8, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 o un provvedimento regionale equivalente. La suddetta relazione tecnica è comunque obbligatoria per gli interventi che beneficiano delle agevolazioni di cui all’art. 119 del Decreto rilancio”.*

Secondo quanto sopra la relazione ex legge 10/1991 sembrerebbe un obbligo.

Nel modulo CILA-S, approvato nella Conferenza Unificata del 04/08/2021, è precisato che l’unico elaborato progettuale richiesto consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell’intervento

da realizzare. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel modello.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 2, comma 4 del D.Lgs. n. 126/2016, l'amministrazione può chiedere all'interessato informazioni o documenti solo in caso di mancata corrispondenza del contenuto dell'istanza, segnalazione o comunicazione e dei relativi allegati a quanto indicato nella modulistica. È vietata ogni richiesta di informazioni o documenti ulteriori rispetto a quelli indicati nella modulistica, nonché di documenti in possesso di una pubblica amministrazione. Potrebbero tuttavia essere necessari ulteriori elaborati in caso di necessità di atti abilitativi specifici (es. autorizzazione paesaggistica) o legati a specifiche normative settoriali (es. progetti impianti tecnologici con relative relazioni specialistiche), purché espressamente previsti da norme specifiche o da altri moduli.

12. Per cappotti e cordoli sismici per interventi superbonus il comma 3 dell'art. 119 del D.L. 34/2020 prevede una deroga alle distanze minime di cui all'art. 873 del Codice Civile. Per gli stessi interventi si può applicare il comma 7 dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014 e s.m.i. per derogare alle distanze tra fabbricati di cui al D.M. 1444/1968 o alle strade?

Il comma 3 dell'art. 119 del D.L. 34/2020 dispone che *“Gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e al presente articolo”*.

Il comma 7 dell'art. 14 del D.Lgs. 102/2014 dispone invece che *“Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile”*.

Ove l'intervento relativo al Superbonus prevedesse una riduzione della trasmittanza non inferiore al 10%, l'ultima disposizione consentirebbe di derogare ai limiti di distanza tra fabbricati e dalle strade.

13. In alcune pratiche CILA-S viene presentato un attestato di prestazione energetica (APE) riferito alla situazione post intervento. È possibile presentare un'attestazione riferita ad uno stato futuro, prima dell'esecuzione dei lavori?

L'APE è il documento che descrive le caratteristiche energetiche di un edificio, di una abitazione o di un appartamento. È uno strumento di controllo che sintetizza con una scala da A4 a G (scala di 10 lettere) le prestazioni energetiche degli edifici ed è obbligatorio per la vendita o l'affitto di un immobile.

L'APE è una certificazione riferita allo stato dell'immobile nel momento in cui viene redatta, e non può pertanto essere redatta in riferimento ad uno stato progettuale.