

Per il Superbonus ora basta la comunicazione inizio lavori

La Cila. La procedura ora è la stessa degli altri bonus fiscali: salta la verifica di doppia conformità. Niente condoni per gli immobili agevolati ma la presenza di abusi non totali non preclude l'accesso al 110%

Marco Mobili
Giorgio Santilli
Roma

Massima semplificazione e possibile per il Superbonus: salta la verifica di doppia conformità e basta la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) per partire con i lavori. In questo modo il 110% viene equiparato a tutti gli altri crediti di imposta edilizi. Come è stato a lungo detto nei lavori preparatori della norma di queste ultime settimane, in particolare il 110% viene equiparato al «bonus facciate del 90%».

Ma vediamo la norma. L'intervento è previsto dall'articolo 34 del decreto legge approvato ieri dal Consiglio dei ministri, che sostituisce alcune norme dell'articolo 119 del decreto legge 34/2020. In particolare, la lettera c) del comma 1 sostituisce il comma 13-ter dell'articolo 119.

La nuova norma prevede che gli interventi incentivati con il credito di imposta del 110% «costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila)». Da questo regime ultrasemplificato sono esclusi soltanto gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione.

La norma detta alcuni contenuti obbligatori della Cila relativa ai lavori agevolati. In particolare, per gli immobili la cui costruzione sia stata completata dopo il 1° settembre 1967 «dovranno 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». Restano quindi esclusi dal beneficio gli abusi totali, sprovvisti del titolo abilitativo originario o di quello che ha sanato l'assenza di un titolo abilitativo originario.

Per gli immobili precedenti, «è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967».

Questa norma - e nell'articolo viene esplicitato espressamente - supera l'obbligo, finora previsto per il Superbonus, di effettuare la verifica di «doppia conformità» o, come viene chiamata ora dopo il Dl 76/2020, la «attestazione di stato



Semplificazione.

Il Superbonus al 110% viene equiparato a tutti gli altri crediti di imposta edilizi

Transizione ecologica, Roberto Cingolani, ha sottolineato che questa norma esclude qualunque condono o sanatoria delle opere per il solo fatto che sono state ammesse al Superbonus. Verissimo: questo sembra mettere la norma al riparo da possibili bocciature al Quirinale e tranquillizza anche gran parte dell'opinione pubblica attenta al tema della legalità.

Al tempo stesso, però, la norma consente la massima applicazione del Superbonus e quindi di spiegare al meglio gli obiettivi, considerati prioritari, dell'effi-

cientamento energetico. Consente infatti di applicare il 110% - e quindi di efficientare sotto il profilo energetico - anche a immobili che presentino abusi parziali senza il rischio che il beneficio decada per questo.

L'articolo - che prevede anche alcune estensioni del perimetro del 110% di cui parliamo nell'articolo a lato - si conclude prevedendo che «restano in ogni caso fermi gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di intervento proposto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cambiano i contenuti della Cila a seconda che l'immobile sia finito prima o dopo il 1° settembre 1967. Solo 4 casi di decadenza

Deloitte.



legittimo». Letteralmente: «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».

La norma approvata ieri prevede anche i casi tassativi di decadenza dal beneficio fiscale. Una blindatura che serve per escludere la decadenza in altri casi.

«Per gli interventi di cui al presente comma - dispone la norma - 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».

L'ultima frase della nuova norma è quella più importante, quella che ha consentito anche l'accordo in seno al governo. Una trovata che ha consentito di tenere insieme falchi e colombe sul controverso tema della relazione fra il superbonus e gli immobili che presentano degli abusi edilizi non totali. La norma finale dice che «resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento».

Giustamente il ministro della



Deloitte è a fianco delle imprese per aiutarle a far leva su processi strutturati di **trasferimento tecnologico** e a gestire la transizione verso modelli di business che coniughino sinergicamente **innovazione** e **sostenibilità**.

Un impegno in linea con **Impact for Italy**, il progetto con cui vogliamo dare il nostro contributo alla crescita del Paese, supportando i clienti nel dare risposte sostenibili e virtuose alle nuove sfide impennate sull'innovazione, sulla transizione digitale ed ecologica e sulla responsabilità sociale.

www.deloitte.it

© 2021. For information, contact Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

