

La Cila per tutti i lavori ma senza varianti e a rischio autodenuncia

Le complicazioni

Luca Rollino

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Dl 77/2021 e la sua entrata in vigore il 1° giugno, si è concretizzato il tentativo di semplificare e snellire il processo attuativo del Superbonus. In particolare, cercando di superare i principali limiti operativi riscontrati (ovvero asseverazione della conformità edilizia e urbanistica degli edifici oggetto di intervento e connessa consultazione dei documenti agli atti), il decreto prevede che tutti gli interventi previsti dall'articolo 119 del Dl 34/2020 siano realizzabili in manutenzione straordinaria mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila).

Nella Cila, che non richiede l'attestazione dello stato legittimo, 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, oppure è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. La decadenza dell'incentivo avviene solo in caso di mancata presentazione della Cila, di interventi realizzati

trodotta per agevolare gli interventi del superbonus, ma nulla è stato detto qualora questi si accompagnino ad altri interventi non agevolati o agevolati attraverso aliquote ordinarie (situazione ricorrente qualora si metta mano alla riqualificazione di un edificio).

Inoltre, la Cila è un procedimento che non consente varianti in corso d'opera (anche non essenziali). Qualora durante lo svolgimento dei lavori dovessero emergere necessità o richieste tali da generare un cambio rispetto alle scelte progettuali iniziali, e non potendo realizzare interventi difformemente dalla Cila (pena la decadenza dell'incentivo), sarà possibile solo annullare e ripresentare una nuova Cila. Ma questo genera notevoli criticità nella contabilità dei lavori, e sulla definizione dei Sal che danno la possibilità di generare e poi cedere il credito.

Infine, qualora sia stato attivato un finanziamento-ponte per rendere possibile l'intervento, tra i documenti richiesti dalle banche vi è anche la copia del procedimento



Nel caso di modifiche occorre presentare una nuova Cila con possibile interruzione dei prestiti

difformemente da questa o di assenza delle attestazioni richieste. Il testo del Dl 77 esplicita comunque che resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

Il provvedimento legislativo nasce con l'intento di semplificare, ma potrebbe non cogliere nel segno per ragioni operative, amministrative e finanziarie.

Innanzitutto, l'aver comunque richiesto l'attestazione del titolo abilitativo di costruzione dell'immobile non elimina a priori la necessità di consultare gli atti conservati presso gli uffici tecnici comunali, già oberati dalle molte richieste degli ultimi mesi. Solo nei casi in cui il committente o l'amministratore condominiale già posseggano tali informazioni, questo passaggio può essere saltato. In secondo luogo, sebbene non sia necessario asseverare lo stato legittimo, la presentazione della Cila comporta la descrizione dello stato di fatto dell'immobile su cui si interviene. Ciò implica che eventuali parti non legittimamente realizzate saranno rese evidenti dalla documentazione progettuale presentata, e, in caso di controllo incrociato, sarà possibile per l'amministrazione comunale intervenire sanzionando gli abusi esistenti. Peraltro, questa apparente semplificazione è stata in-

amministrativo che lo legittima. Qualora la Cila venisse annullata e sostituita, si potrebbero creare delle criticità nel prosieguo del processo finanziario, con il rischio di interruzione del flusso di liquidità e, in estremo, di blocco del cantiere.

Vi è poi il dubbio sulla gestione di interventi agevolati tramite superbonus e realizzati anche su parti abusive non sanabili di edifici esistenti: in caso di controllo da parte dell'amministrazione comunale e di richiesta di ripristino dello stato legittimo, verranno eliminati anche i miglioramenti apportati grazie al 110%, con evidente spreco di incentivi pubblici?

Nonostante l'intento dichiarato, la semplificazione parrebbe non essere stata raggiunta. A giudizio di chi scrive, per velocizzare, si potrebbe aprire un canale alternativo in cui, in assenza dell'asseverazione dello stato legittimo dell'edificio, si presenta a titolo oneroso una attestazione della reale situazione del medesimo, purché conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia oggi vigente. Questo rappresenterebbe un "punto zero" di definizione dello stato dei luoghi, da cui partire con la riqualificazione incentivata dal 110% ricorrendo ai procedimenti ordinari già previsti da Dpr 380/2001.