

# Per il 110% basta la Cila senza verifica di conformità

**L'alleggerimento.** Sufficiente una comunicazione che non dovrà contenere la verifica della legittimità dei luoghi sui quali si interviene

## Guglielmo Saporito

Via libera al superbonus con solo provvedimenti semplificati (Cila), che coinvolgono in modo minore tecnici e proprietari, semplificando anche i compiti di intervento degli enti locali.

Questa è la conseguenza dell'articolo 33 del Dl 77/2021, che allinea sulle Cila tutte le procedure in precedenza richieste per fruire dei contributi statali. La Cila è una mera comunicazione che libera da responsabilità precedentemente previste per le Scia: non solo gli errori di compilazione (la Cila infatti è rinnovabile),

accantona una facile riscossione di sanzioni connesse alla regolarizzazione degli immobili.

### Il contenuto della Cila

La Cila necessaria per fruire del superbonus può limitarsi a identificare i titoli edili in forza dei quali è stata realizzata la "costruzione" sulla quale si interviene, intendendosi per "costruzione" la generica edificazione di un manufatto, indipendentemente dalle modifiche che vi si possano essere realizzate. Per gli edifici ultimati (con il tetto) prima del settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge 765), basta dichiarare il solo elemento cronologico dell'avve-



ma anche le attestazioni che ne sono presupposto (legittimità dello stato dei luoghi), sono infatti rinviate a successivi e ipotetici procedimenti.

### **Tempi stretti**

In poche parole, pur di snellire le procedure dei bonus, lo Stato rinuncia a un'operazione di rettifica ed aggiornamento del patrimonio edilizio privato. I tempi stretti, infatti, differenziano le procedure del 110% da precedenti tentativi di completare il censimento anagrafico e urbanistico (con i condoni), nonché catastale (Dl 78/2010) delle unità immobiliari.

La Cila prevista dall'articolo 33 del Dl 77, pur essendo sottoscritta da un tecnico, può trascurare il curriculum dell'unità immobiliare e accantonare eventuali abusi, più o meno evidenti, sui quali le innovazioni energetiche o antisismiche (i vari bonus) si sovrappongono.

Il risultato finale, probabilmente, genererà una situazione confusa, con lo Stato che eroga benefici per migliorare il patrimonio edilizio e attivare il volano dell'economia, e

nuta edificazione da oltre 53 anni, accantonando tutto ciò che può essere avvenuto fino a oggi.

Tutto questo serve per superare l'ostacolo rappresentato dalle norme del Testo unico 380/2001 che esigevano una legittima continuità tra successive modifiche edilizie (articolo 9 bis) e sanzionavano (articolo 49) con la perdita dei benefici fiscali qualsiasi abuso superiore al 2% di superficie e volumi.

### **Le precisazioni**

Per evitare equivoci, il legislatore nell'articolo 33 del Dl 77 giunge ad affermazioni quasi paradossali: la prima (articolo 13 ter lettera a) Dl 34/2020) è che la Cila, con le sue semplificazioni, non si applica alle demolizioni e ricostruzioni. E in effetti sarebbe strano che, in nome dei bonus fiscali, si potesse demolire e ricostruire con una semplice comunicazione per posta certificata, priva di elaborati e immediatamente efficace.

La seconda precisazione sovrabbondante (lettera b) è che lo Stato recupererà il superbonus ottenuto, qualora non si presenti la Cila: sembra di capire che il legislatore prevede che i proprietari di unità immobiliari siano tanto audaci da chiedere bonus fiscali senza nemmeno presentare la Cila. A parte tali incongruenze, la Cila facilita notevolmente il compito dei tecnici perché è sanabile, può cioè essere corretta in un momento successivo e quindi anche integrata con una modica sanzione pecuniaria.

### **I Comuni**

Lo snellimento delle procedure genererà infine una situazione delicata per gli uffici tecnici comunali, che si troveranno davanti pratiche edilizie con evidenti carenze relative alla situazione originaria risultante dall'ultimo titolo edilizio rilasciato (articolo 9 bis Dpr 380/2001). I Comuni potranno sempre procedere alla rico-

---

## **In breve**

**1**

### **COME SI PERDE BONUS**

#### **I casi**

Il decreto Semplificazioni regola i casi nei quali è possibile perdere il 110%. Si tratta della mancata presentazione della Cila, degli interventi realizzati in difformità dalla Cila, dell'assenza dell'attestazione dei dati previsti dal Dl 77/2021, della non corrispondenza al vero delle attestazioni relative al 110%

**2**

## LE VERIFICHE

### **I Comuni**

Secondo il decreto «resta impregiudicata» per le amministrazioni comunali «ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento» attraverso i lavori del superbonus

struzione burocratica dei vari interventi, perché l'articolo 33 del Dl 77 afferma che «resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento»: tuttavia le situazioni consolidate non solo nel tempo, ma anche con il riconoscimento di bonus fiscali, rendono remota l'adozione di provvedimenti repressivi.