

undefined

Possibili modifiche a parità di prestazioni

L'applicazione

Luca Rollino

La semplificazione del processo edilizio connesso alla fruizione delle detrazioni del 110% dovrebbe essere, finalmente, giunta al termine. È, infatti, a un passo dall'approvazione il modello per la nuova Cilas (Comunicazione inizio lavori asseverata - superbonus).

Esplicitamente richiesta dopo la conversione in legge del Dl Semplificazioni (Dl 77/2021), la Cilas rappresenta il documento con cui i professionisti incaricati possono trasmettere l'inizio dei lavori connessi al superbonus. Con le ultime modifiche, è infatti previsto che tutti gli interventi per il superbonus, compresi quelli che riguardino parti strutturali e prospetti, sono interventi di manutenzione straordinaria (eccetto quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione), attivabili con la Cila.

Per questi interventi, non è necessario che il tecnico certifichi lo stato legittimo dell'immobile, ma è sufficiente indicare gli estremi del titolo edilizio che ha assentito l'immobile o il fatto che si tratti di immobile realizzato in epoca in cui il titolo non era necessario (ante 1967).

Il format della Cilas è molto simile

Il format della Cirase molto simile a quello già presente per la Cila "ordinaria" ma subito si notano alcune differenze (migliorative) rispetto al passato. Innanzitutto, si deve esplicitare se i lavori sono compresi tra quelli relativi al superbonus, specificando se sono lavori di riqualificazione energetica o strutturale. Inoltre, il modulo è pensato anche per comunicare una variante in corso d'opera e, ulteriore novità, anche per integrare procedimenti amministrativi già in essere per i quali originariamente non erano previsti interventi agevolati con il 110 per cento. Si possono, così, effettuare gli interventi agevolati dal superbonus anche come variante integrativa a lavori già in opera e originariamente di altra natura.

Non sono richiesti ulteriori documenti, se non una sintetica descrizione delle opere. L'elaborato progettuale può consistere nella mera descrizione, in forma breve, dell'intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Per gli interventi di edilizia libera è sufficiente la sola descrizione.

Sulla base della descrizione, il progettista è chiamato ad asseverare la conformità degli interventi descritti alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia. Si tratta di una novità: è così possibile modificare, a parità di prestazioni inizialmente dichiarate, alcuni dettagli progettuali (ad esempio la tipologia di materiali isolanti impiegati) anche dopo aver iniziato i lavori, senza aggiornamenti documentali.

Tuttavia, si deve capire come l'applicazione di questo format si coordinerà con la legislazione specifica (energetica e strutturale) che invece prevede esplicitamente la consegna dei documenti progettuali prima dell'inizio dei lavori: senza indicazioni univoche, il rischio è un'applicazione differente

scio e un'applicazione differente nei differenti territori comunali, con conseguenti rallentamenti.

Si riscontra, infine, una curiosa carenza: è prevista l'indicazione dei professionisti incaricati della parte architettonica e di quello strutturale, mentre i professionisti incaricati della parte energetica ed impiantistica devono essere inseriti tra gli altri tecnici incaricati. Sempre in questa categoria possono essere indicate le altre figure richieste dal superbonus: asseveratore, collaudatore strutturale e certificatore energetico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA