

Il superbonus riparte semplificato

Un unico modulo standard per la (nuova) Cila.

Come evitare la decadenza dal beneficio fiscale

Il superbonus è stato pensato soprattutto per i condomini ma in realtà nel suo primo anno di vita ne hanno approfittato in massima parte i proprietari di case indipendenti. Diverse le ragioni per cui questo è avvenuto. Senz'altro c'è il fatto che da soli si può decidere senza lungaggini. In condominio invece il processo della delibera, nonostante il legislatore abbia ridotto al minimo le maggioranze necessarie per decidere (in un'assemblea di seconda convocazione regolarmente costituita basta che siano favorevoli la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo dei millesimi) in realtà senza la non belligeranza dei condomini contrari è difficile.

A un altro ostacolo invece ha posto rimedio il decreto Semplificazioni modificando la norma che richiedeva per dare il via ai lavori a un'attestazione di doppio stato legittimo (cioè di conformità alle norme urbanistiche) dell'edificio e delle singole unità immobiliari. Una certificazione spesso difficile da ottenere soprattutto per gli edifici più vecchi perché reperire la documentazione originaria negli uffici comunali non è semplice ma anche perché le strutture lavorano ancora a rilento. Senza contare che la regolarità urbanistica delle singole unità spesso non c'è.

Da fine luglio invece basta inviare al comune un modulo ad hoc di Comunicazione di inizio lavori (in gergo tecnico Cila) asseverata da un tecnico abilitato, senza l'attestazione di stato legittimo. Il modello è scaricabile sul sito della Funzione pubblica (link abbreviato: urly.it/3f4yx). Il tecnico incaricato della redazione della Cila deve indicare gli estremi del titolo abilitativo che permetteva la costruzione dell'edificio, se l'edificazione è avvenuta a partire dal 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della legge 765/67 che ha introdotto l'obbligo della licenza edilizia. Se l'edificazione è antecedente al 1° settembre 1967 basterà segnalarlo. Le opere si possono descrivere in maniera sintetica senza allegare prospetti e nel caso di varianti effettuate in corso d'opera è sufficiente comunicarle a fine lavori.

Alcuni comportamenti possono causare la decadenza dal beneficio fiscale; si tratta della mancata presentazione della Cila; la realizzazione di interventi realizzati in difformità dalla Cila; l'assenza dell'attestazione dei dati su titolo abilitativo o epoca di costruzione; la non corrispondenza al vero delle attestazioni fornite. Ricordiamo inoltre che se il complesso delle

opere in condominio prevede sia lavori sulle parti comuni sia lavori «trainati» sulle unità interne, nel caso venga verificata un'irregolarità urbanistica grave in un singolo appartamento si rischia comunque di perdere il beneficio relativo all'opera «trainata». Se ad esempio in un condominio si realizza il cappotto termico e un condomino, che cambia gli infissi, ha realizzato la chiusura irregolare di una veranda, rischia di perdere l'agevolazione sugli infissi ma non quella sul cappotto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

di Gino Pagliuca