

La nuova Cilas 110% non vale per tutti i bonus

Edilizia. In caso di convivenza degli interventi Superbonus e di quelli che accedono ad altri sconti i cittadini dovranno attivare due procedure

**Giuseppe Latour
Luca Rollino**

Ostacoli operativi e fiscali per gli interventi misti. L'attivazione della nuova Cilas, a partire dallo 5 agosto, non ha risolto tutti i problemi che committenti, imprese, contraenti generali e progettisti devono affrontare in materia di superbonus. Restano, infatti, diverse complicazioni da considerare quando un intervento non rientra completamente nel perimetro del 110% ma abbia al suo interno contemporaneamente più tipologie di incentivi fiscali.

Quali sono le conseguenze della coesistenza di interventi che hanno un trattamento giuridico e fiscale differente? Il quaderno illustrativo dell'Anci dà una prima risposta a questa domanda e dice che «per gli interventi che prevedono contemporaneamente opere soggette a benefici fiscali di cui al superbonus e altre opere non rientranti in tali benefici, occorre comunque presenta-

plesse in cui si deve essere molto attenti a operare.

Possibile decadenza

Al di fuori della Cilas, l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile è sempre richiesta per la Scia e, in alcuni Comuni, anche per la Cila, mentre è sempre esclusa per gli interventi in edilizia libera. Inoltre, l'articolo 49 del Dpr 380/2001 sancisce la decadenza dei benefici fiscali (escludendo il superbonus) nel caso in cui vi siano violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte.

Le agevolazioni saltano, poi, in caso di mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

I tre scenari

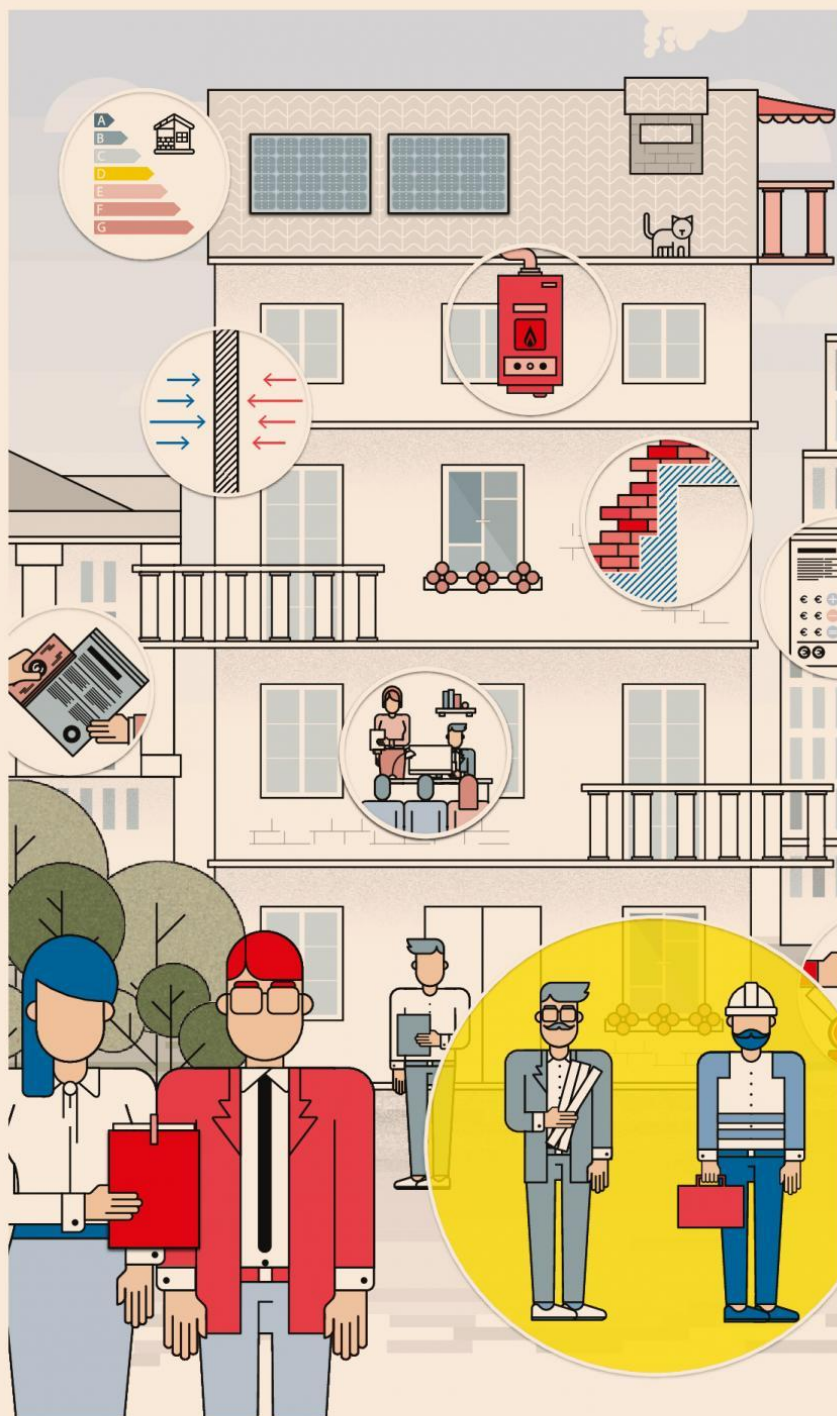
Questo implica che vi siano tre possibili situazioni, qualora si affianchino agli interventi da 110% altre opere:

1 L'intervento aggiuntivo non richiede attestazione dello stato legittimo e non vi sono abusi che generino la decadenza dei benefici: si può operare senza alcun timore;
2 L'intervento aggiuntivo non richiede attestazione dello stato legittimo ma vi sono abusi che generano la decadenza dei benefici: in questo caso si può procedere dal punto di vista amministrativo, ma è assai rischioso. Il committente deve essere quantomeno informato, poiché in caso di controllo successivo alla fine del cantiere potrebbero essere revocate le agevolazioni ordinarie di cui ha fruito;
3 L'intervento aggiuntivo richiede attestazione dello stato legittimo: si deve fare accesso agli atti e verificare la conformità edilizia urbanistica, con il rischio di dover sanare eventuali abusi e, sicuramente, con il pericolo di un allungamento dei tempi di diversi mesi. In questo caso, si perderebbero le sinergie operative derivanti da un unico cantiere in cui far convergere interventi che fruiscono del superbonus e interventi che vanno con aliquote ordinarie.

Nella sostanza, una verifica di conformità edilizia urbanistica in caso di interventi aggiuntivi al superbonus conviene sempre farla, a tutela del proprio committente.

Progetti e cantiere

Vi sono dubbi anche dal punto di vista operativo. Se nella Cilas si può



**GLI EFFETTI/1
Sul fronte fiscale una parte dei lavori non avrà accesso alle facilitazioni sulla decadenza**

**GLI EFFETTI/2
In campo urbanistico può tornare la verifica dello stato legittimo dell'immobile**

re sia la Cila superbonus, sia attivare il procedimento edilizio relativo per le opere non comprese, anche contemporaneamente». C'è quindi, un inedito livello multiplo sul quale muoversi: la Cilas può convivere con una Cila ordinaria, una Scia o con permessa di costruire.

I problemi

Questa convivenza, però, rischia di essere problematica, per diversi aspetti. Anzitutto, perché ci si trova a gestire contemporaneamente più procedimenti amministrativi. La Cilas, come si legge nel nuovo modulo, costituirà «integrazione alla pratica edilizia presentata», relativa «ad interventi edilizi non soggetti a superbonus». Quindi, ad esempio, la Cilas andrà a integrare una Scia o un'altra Cila.

Sul fronte fiscale, l'effetto è che la parte dei lavori che, nel nostro esempio, rientra nella Scia non ac-

Nei condomini il superbonus rilancia le altre agevolazioni

Gli esempi

Crescono i casi nei quali ai lavori 110% si aggiungono diverse tipologie d'interventi

Il superbonus ha generato un rilancio dell'edilizia e un rinnovato interesse per la riqualificazione energetica, strutturale ed architettonica degli edifici esistenti.

Lentamente, agli interventi che godono dell'aliquota di detrazione

presso gli uffici tecnici comunali.

Da non sottovalutare le difficoltà operative lato sicurezza in cantiere: le imprese esecutrici del condominio e del privato potrebbero non coincidere, e così i coordinatori per la sicurezza in fase di esecuzione. Servirà pertanto un'attenta pianificazione operativa, per evitare sovrapposizioni e rischi da interferenza di lavorazioni afferenti a due diversi procedimenti amministrativi e con due diversi responsabili dei lavori.

Un esempio di sovrapposizione arriva dal caso in cui un condomino decida di sfruttare il ponteggio degli interventi superbonus per aprir-

Altro caso molto ricorrente è la realizzazione di interventi che fruiscono del bonus facciate in abbinamento agli interventi di riqualificazione strutturale o energetica. Spesso, gli interventi di riqualificazione delle facciate o dei balconi, sono interventi che possono essere fatti in regime di edilizia libera, senza preoccuparsi troppo dello stato legittimo dell'immobile (ma comunque verificandolo e informando il committente in caso ci siano abusi che possano generare la perdita delle detrazioni ordinarie).

In questo caso la Cilas può essere unica, e così la notifica preliminare,

cede alla clausola di favore introdotta all'articolo 119 del Dl Rilancio, limitata al 110%, per la quale sono solo quattro i casi che portano alla decadenza del beneficio.

Non solo. Anche sul fronte edilizio-urbanistico la situazione rischia di essere piuttosto complicata. Solo per la Cilas, infatti, la legge prevede che non ci sia attestazione dello stato legittimo. In caso di presentazione di altri titoli abilitativi, si torna al punto di partenza: lo stato legittimo dovrà essere attestato sempre in caso di Scia, in alcuni Comuni anche per la Cila, diluendo di molto la semplificazione. Addirittura, si possono creare delle situazioni particolarmente com-

descrivere sinteticamente l'intervento, ed è facoltà del tecnico aggiungere ulteriori documenti progettuali, nei procedimenti edilizi ordinari la documentazione richiesta è abbondante, e spesso soggetta a richiesta di integrazioni.

Da non sottovalutare, poi, le possibili complicazioni lato sicurezza generate da un cantiere unico in cui vi siano più procedimenti amministrativi attivi: è da chiarire se, in questo caso, si possa effettuare un'unica notifica preliminare e se il responsabile dei lavori e i coordinatori per la sicurezza debbano essere unici per entrambe le attività o possono differire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

del 110% si sono iniziate ad aggiungere altre lavorazioni, che godono delle più ordinarie aliquote del 90%, del 65% o del 50%. Questo avviene anche nel caso di interventi condominiali: alcuni condomini sfruttano l'occasione per aggiungere a interventi trainanti (comuni) e trainati (privati) anche lavorazioni di manutenzione straordinaria all'interno delle proprie abitazioni.

In questo caso, evidentemente, questi potranno fruire delle agevolazioni del cosiddetto bonus casa (50%), salvo abbiano già esaurito il plafond di spesa a disposizione con il super sismabonus condominiale. Per fare questo, dovranno attivare un procedimento amministrativo

si o modificare la sagoma di una finestra: questo intervento, benché minimo rispetto al più complesso e costoso intervento condominiale, richiederà molte più autorizzazioni e molti più documenti progettuali atti a dimostrarne la bontà e la liceità. E ovviamente, se non programmato per tempo, rischia di essere autorizzato quando gli interventi del superbonus siano già terminati.



L'APPUNTAMENTO

Prosegue ogni martedì e venerdì la pubblicazione di approfondimenti in materia di superbonus 110%

ma dal punto di vista progettuale si dovranno approfondire attentamente i vincoli che un intervento di ritinteggiatura di un fabbricato porta con sé: si pensi ad aspetti spesso trascurati come il piano colore comunale o, a livello condominiale, la variazione dell'estetica e del decoro dell'immobile (sempre foriera di litigi).

Da non trascurare un consulto preventivo con la Soprintendenza, qualora l'immobile sia vincolato da un punto di vista storico o architettonico: si evita una deriva molto rischiosa in caso di interventi non graditi o non coerenti con la storia dell'immobile.

—Lu.Ro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA