

Cila superbonus, i vecchi titoli abilitativi restano validi

Edilizia. Guida alla gestione dei lavori già avviati al 1° giugno o prima del 4 agosto: opportuno anche valutare i vantaggi della nuova Cilas

**Giuseppe Latour
Fabrizio Pistolesi**

Nessun obbligo di ripresentare i titoli abilitativi. Anche se, in qualche caso, potrà essere conveniente farlo. Sono questi i principi da considerare, se parliamo di lavori iniziati prima dell'attivazione della nuova Cila semplificata dedicata al superbonus. Bisogna, però, fare attenzione alle date e alle diverse situazioni che possono presentarsi.

Il calendario

Partiamo dalle date. Tutto ruota attorno al comma 13-ter dell'articolo 119 del Dl 34/2020, introdotto dal Dl 77/2021, in vigore dal 1° giugno 2021: qui la Cila diventa il titolo abilitativo per tutti gli interventi che accedono al 110% e viene previsto che la decadenza del beneficio fiscale scatta, in sostanza, solo nel caso di mancata presentazione della Cila o di interventi realizzati in difformità della Cila. Il 30 luglio il decreto viene convertito e il modello Cilas, dopo l'approvazione in Conferenza Unificata, viene pubblicato sul portale del ministero della Funzione pubblica il 4 agosto del 2021.

Quindi, a partire dal 1° giugno 2021 tutti gli interventi che ricadono nel perimetro del superbonus, con la sola esclusione di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, devono essere avviati a seguito di presentazione di Cila. A partire, poi, dal 5 agosto tutti questi interventi devono essere avviati con la presentazione del nuovo modello unificato Cila superbonus o, più semplicemente, Cilas.

to i lavori, con i titoli edilizi previsti al momento della consegna della pratica, su come muoversi.

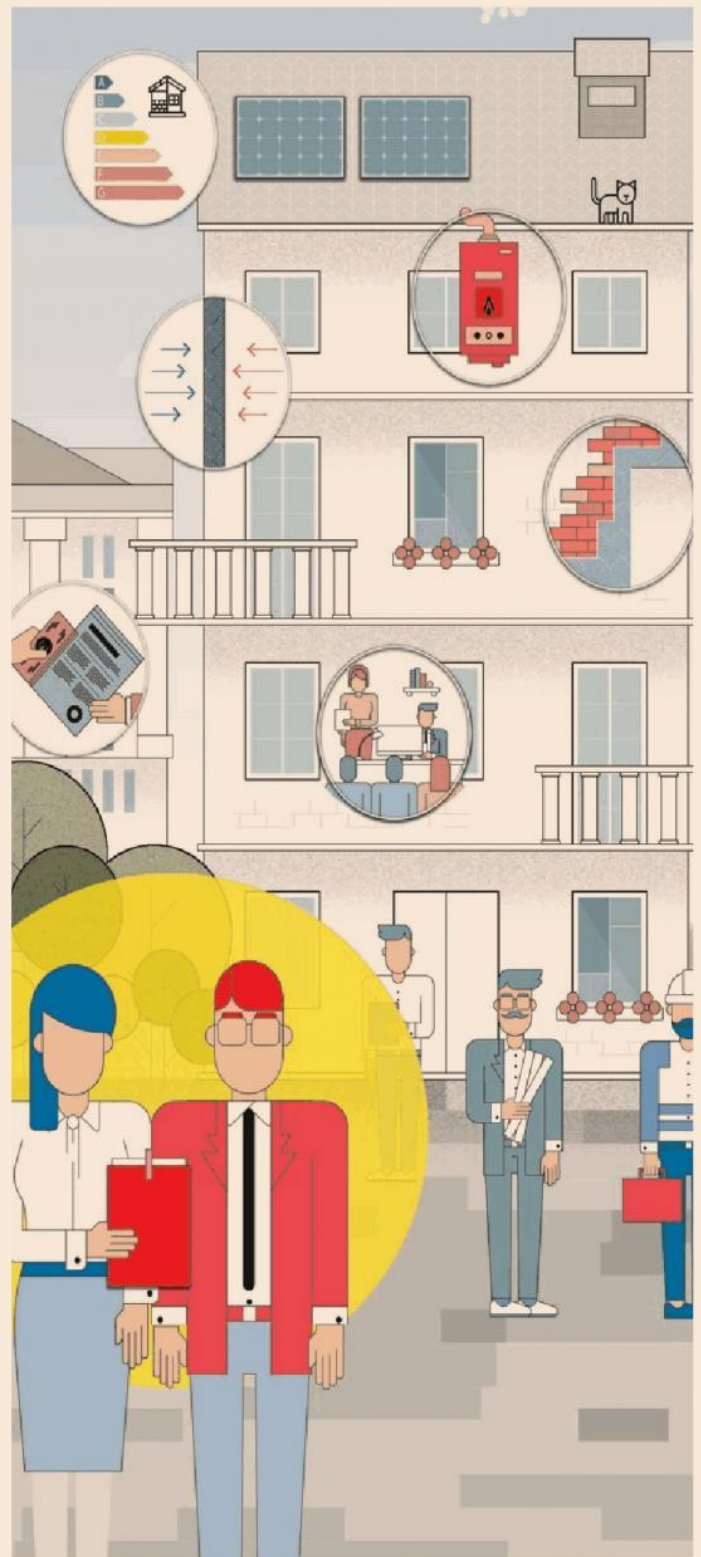
Per fare ordine, dobbiamo considerare che le norme non possono essere retroattive: bisogna, quindi, guardare al calendario sintetizzato prima. Partendo dal caso di chi avesse degli interventi già in itinere finalizzati al superbonus in data antecedente al 1° giugno, secondo la guida Anci del 29 luglio scorso, è possibile «sia proseguire con la procedura già in essere sia con la presentazione della Cila superbonus».

In questo secondo caso, il modello Cilas prevede che si possa indicare il titolo edilizio con cui sono stati iniziati i lavori e che si possa richiedere all'amministrazione comunale di tenere valida la documentazione progettuale già presente agli atti. Non c'è, però, un obbligo di presentazione della Cilas legato a una possibile decadenza del beneficio fiscale, in quanto il titolo iniziale resta legittimo e valido.

Discorso simile per chi, dopo il 1° giugno ma prima del 4 agosto, si sia trovato a presentare la vecchia Cila senza avere a disposizione il nuovo modello unico: potrà tranquillamente procedere con i lavori senza ulteriori incombenze.

Integrazione con la nuova Cilas

Resta, tuttavia, la facoltà del soggetto interessato di integrare la Cilas alla precedente pratica edilizia, se eventualmente più funzionale. Il motivo è che, ripresentando la Cilas, tutti gli interventi seguiranno le norme di semplificazione introdotte nei mesi scorsi: non ci sarà, per esempio, la possibilità di perdere il bonus in caso di difformità dall'assentito. Uno scudo extra sul quale



stesso modello che recita: «L'elaborato progettuale consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi». Una condizione che rimane pertanto facoltativa.

Gli interventi misti

Bisogna, infine, ricordare che, per gli interventi che prevedono contemporaneamente opere soggette al superbonus 110% e altre opere non rientranti in tali benefici, oc-

potrà distinguere in maniera precisa la procedura relativa al 110% da quella che riguarda altri interventi che potrebbero beneficiare di bonus edilizi diversi.

Se, poi, la realizzazione degli interventi del 110% preveda anche la richiesta di atti o autorizzazioni di enti sovraordinati, la Cila superbonus non supererà la vigente normativa in materia e, in caso di immobili assoggettati a tutela, resta ferma la necessità di acquisire prima dell'inizio lavori i relativi nulla osta da parte degli enti preposti. Succede, per esempio, per gli immobili sotto-

I lavori già iniziati

Cambiamenti così radicali nelle procedure hanno generato qualche incertezza, sia nei professionisti che negli addetti delle pubbliche amministrazioni. Una su tutte, la perplessità per chi aveva già inizia-

sara opportuno fare una rinessione.

In questo caso, come evidenziato anche dall'Anci, si potrà decidere se mantenere valida la documentazione progettuale già presentata oppure beneficiare di quanto stabilito nella nota dello

corre comunque presentare sia la Cila superbonus sia attivare il procedimento edilizio relativo alle opere non comprese, anche contemporaneamente, come ricordato nello stesso quaderno Anci. In questo modo, l'agenzia delle Entrate

posto a vincolo paesaggistico o culturale per cui lo Sportello Unico per l'edilizia dovrà, per via telematica, acquisire i relativi pareri da parte degli enti preposti prima di poter dare inizio ai lavori.