

undefined

# La Cila ordinaria può blindare il 110% nel 2023

## I titoli

L'eccezione vale per i lavori avviati prima di giugno 2021 quando non c'era la Cilas

**Luca De Stefani**

Via libera del superbonus nella misura del 110% anche per il 2023 per gli interventi «iniziati in data antecedente» al 1° giugno 2021 da parte dei condomini e dei proprietari unici di edifici con 2, 3 o 4 unità immobiliari, anche se dopo tale data non è stata presentata la Cila superbonus, in quanto «rileva la data di presentazione del diverso titolo abilitativo richiesto dalla normativa all'epoca vigente». Il chiarimento è contenuto nella circolare n. 13/2023.

L'articolo 1, comma 894 della legge di Bilancio 2023 prevede che non si applichi la riduzione del superbonus dal 110% al 90% per il 2023 prevista dal decreto Aiuti quater per i condomini, i proprietari unici di edifici con unità diverse dalle pertinenze da 2 a 4, nei seguenti casi:

❶ per i condomini, se contemporaneamente entro il 18 novembre 2022 era stata adottata la delibera assembleare (ovvero dal 19 al 24 novembre 2022) ed entro il 31 dicembre 2022 risultava presentata la «Cila-superbonus» (ovvero entro il 25 novembre 2022);

❷ per i proprietari unici di edifici con unità da 2 a 4 e le Onlus, le Odv e le Aps (con immobili non in condominio, come solitamente accade), se alla data del 25 novembre 2022 risultava già presentata la «Cila-superbonus»; in questo caso, non serviva alcuna delibera del proprietario.

La norma, purtroppo, parla solo

di comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter del Dl 34/2020, cioè della Cila superbonus, introdotta dal 1° giugno 2021. Non parla, invece, di Cila ordinaria, Scia, permesso a costruire o un altro titolo edilizio abilitativo, tranne che per gli «interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici», per i quali la norma richiede che alla data del 31 dicembre 2022 risulti già presentata «l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo».

Pertanto, la riduzione del superbonus dal 110% al 90% per il 2023, sembrava applicarsi a questi soggetti che prima del 1° giugno 2021 avevano presentato una Cila ordinaria o un'altra richiesta di titolo edilizio abilitativo (quindi non una Cila-superbonus, non esistente in quel periodo), peraltro, seguendo le indicazioni del Quaderno Anci del 28 luglio

2021, che consentiva di proseguire l'intervento «con la procedura già in essere», senza presentare una nuova «Cila-superbonus».

Il paragrafo 1.1 della circolare n. 13/E/2023, ora, chiarisce che resta inteso che, per questi interventi, iniziati in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di presentazione della Cila-superbonus, cioè prima del 1° giugno 2021, rileva la data di presentazione del diverso titolo abilitativo richiesto dalla normativa all'epoca vigente. Invece, solo per i lavori iniziati dal 1° giugno 2021 in poi, la mancata presentazione della Cilas non consente al contribuente di derogare alla riduzione del superbonus del 110% al 90% per il 2023, «a prescindere dalla circostanza che in applicazione del Testo unico dell'edilizia i lavori richiedano un titolo edilizio diverso». Ad esempio, un permesso di costruire.

© RIPRODUZIONE RISERVATA