



Interventi Superbonus: non più necessaria l'attestazione dello stato legittimo

L'art. 33 DL 77/2021 (c.d. DL Semplificazioni) è intervenuto nel corpo dell'art. 119 DL 34/2020 (che disciplina l'agevolazione del **Superbonus 110%**) stabilendo che:

- gli interventi volti all'**eliminazione** delle **barriere architettoniche** possono essere “trainati” nel Superbonus anche se effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” di miglioramento sismico (e non solo se effettuati congiuntamente agli interventi “trainanti” di efficienza energetica);
- per gli interventi da realizzare, salvo soltanto quelli di demolizione e ricostruzione, è sufficiente la presentazione della Comunicazione inizio lavori asseverata (**CILA**), **senza** che sia necessaria anche l'**attestazione** della **regolarità** dell'immobile.

Interventi “trainati” di eliminazione delle barriere architettoniche

La prima delle novità citate riguarda gli interventi finalizzati all'**eliminazione** delle **barriere architettoniche** di cui all'art. 16-bis c. 1 lett. e) TUIR, che possono beneficiare del Superbonus 110. In particolare, per effetto delle modifiche previste dal DL 77/2021, gli interventi in questione, per poter essere agevolati con il Superbonus 110, possono essere eseguiti **congiuntamente** a uno degli interventi “trainanti” di efficienza energetica di cui al c. 1 dell'art. 119 DL 34/2020, oppure ad uno degli interventi “trainanti” di **miglioramento sismico** di cui ai c. 1-bis e 1-septies dell'art. 16 DL 63/2013 (c.d. “Sismabonus”).

N.B. È bene precisare che, qualora gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche sono “trainati” da quelli di riqualificazione energetica, è necessario ottenere il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, mentre se sono “trainati” da quelli antisismici non è necessaria la riduzione della classe di rischio sismico dell'edificio.

In entrambe le suddette fattispecie, ai fini del Superbonus 110, gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche sono agevolati *“anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni”*.

Titolo abilitativo per gli interventi Superbonus 110

Un'altra novità introdotta dall'art. 33 DL 77/2021 concerne, invece, il **titolo abilitativo** che consente la realizzazione degli interventi ammissibili al Superbonus 110. In particolare, al fine di semplificare e snellire il processo attuativo di tale agevolazione, è stato espressamente stabilito che gli interventi di cui all'art. 119 DL 34/2020 (**esclusi** quelli comportanti la **demolizione** e la **ricostruzione** degli edifici) sono realizzabili mediante Comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**), trattandosi di interventi edilizi che rientrano nell'ambito della **manutenzione straordinaria**. Viene altresì previsto che, per tali interventi, la presentazione della CILA non richiede più l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, di cui all'art. 9-bis c. 1-bis DPR

WE ASSIST s.r.l.

Sede Legale e Sede Operativa: Via Luigi Schiavonetti, 270 – 00173 ROMA

Tel. 06 97858421 - e-mail: amministrazione@weassist.it - www.weassist.it



380/2001: l'obbligo di attestare lo stato legittimo dell'immobile (e di conseguire i titoli abilitativi ordinariamente richiesti dal DPR 380/2001) permane, invece, per gli interventi che, pur potendo beneficiare del Superbonus, comportano *“la demolizione e la ricostruzione degli edifici”*.

N.B. L'intervento del legislatore ha l'obiettivo dichiarato di ovviare ai principali limiti operativi riscontrati tra gli addetti ai lavori quali l'asseverazione della conformità edilizia e urbanistica degli edifici oggetto di intervento e della necessaria e connessa consultazione dei documenti depositati agli atti presso gli uffici comunali.

Le attestazioni richieste dalla CILA Superbonus 110

Ai sensi del secondo periodo del c. 13-ter dell'art. 119 DL 34/2020, nella **“CILA Superbonus”** sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento (es. il numero della licenza edilizia) o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (es. sanatoria e/o sanzione pecuniaria), oppure è attestato che la costruzione è stata realizzata e completata in data antecedente al 1° settembre 1967. Da un punto di vista prettamente pratico, il tecnico abilitato che presenta una **“CILA Superbonus”** può, quindi, limitarsi ad attestare un fatto puramente formale, ossia gli estremi del titolo abilitativo di prima costruzione o regolarizzazione dell'immobile, oppure che l'immobile oggetto dell'intervento agevolabile sia stato completato prima del 1° settembre 1967. Non è più richiesto, quindi, al tecnico abilitato, l'onere di dover attestare anche il fatto sostanziale che tale immobile si trovi in *“stato legittimo”*, ai sensi dell'art. 9-bis c. 1-bis DPR 380/2001. Ciò sta a significare che, l'eventuale esistenza di **abusì progressi** sull'immobile oggetto degli interventi non pone più ostacoli al celere espletamento delle relative procedure edilizie.

N.B. Resta inteso che la semplificazione in rassegna non può comunque trovare applicazione per gli immobili totalmente abusivi, la cui edificazione è stata completata successivamente al 1° settembre 1967: relativamente a tali immobili, infatti, si riscontra l'impossibilità del tecnico abilitato di attestare nella **“CILA Superbonus”** *“gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione”*.

Le ipotesi di decadenza dal Superbonus 110

A norma dell'art. 49 DPR 380/2001 *“gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, ne' di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici”*.

Su tale disposizione è intervenuto anche il DL Semplificazioni, circoscrivendo i presupposti che

WE ASSIST s.r.l.

Sede Legale e Sede Operativa: Via Luigi Schiavonetti, 270 – 00173 ROMA

Tel. 06 97858421 - e-mail: amministrazione@weassist.it - www.weassist.it



possono determinare la decadenza dal beneficio fiscale per gli interventi che beneficiano del Superbonus e che rientrano nell'ambito di applicazione della semplificazione contenuta nel citato c. 13-ter dell'art. 119 DL 34/2020. In particolare, la **decadenza** dei **benefici** fiscali (ossia della detrazione 110%), ai sensi del citato art. 49 DPR 380/2001 potrà aversi “*esclusivamente nei seguenti casi*”:

- **mancata presentazione della CILA;**
- realizzo di **interventi difformi** rispetto a quelli oggetto della CILA appositamente presentata;
 - assenza, nella CILA, dell'attestazione degli estremi del titolo abilitativo di costruzione dell'immobile, oppure degli estremi del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, oppure del fatto che la costruzione dell'immobile è stata completata **ante 1° settembre 1967;**
 - non corrispondenza al vero delle **attestazioni** di cui al c. 14 dell'art. 119 DL 34/2020, ossia delle attestazioni che devono essere rese da tecnici abilitati, sui requisiti degli interventi di efficienza energetica e degli interventi di miglioramento sismico, nonché sulla congruità dei relativi costi, per poter beneficiare del superbonus sulle spese.

L'ultimo periodo del c. 13-ter dell'art. 119 DL 34/2020 specifica, inoltre, che “*resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto dell'intervento*”. Si rappresenta che, sebbene non sia più necessario asseverare lo stato legittimo dell'immobile, la presentazione della CILA comporta comunque la **descrizione dello stato di fatto** dell'immobile oggetto di intervento: sicché non è da escludere che, eventuali parti non legittimamente realizzate sull'edificio potranno emergere dalla documentazione presentata dal progettista, con il concreto **rischio** che, in caso di controllo incrociato, l'Ente comunale possa sanzionare gli **abusi edilizi** riscontrati sull'immobile oggetto di intervento.

N.B. Come osservato in dottrina, l'eventuale presenza di abusi sull'immobile oggetto dell'intervento – situazione potenzialmente idonea ad esporre i proprietari a tutte le conseguenze di legge che ne discendono – sembrerebbe comunque non pregiudicare la possibilità di beneficiare del Superbonus 110 senza che possa insorgere decadenza del beneficio di cui all'art. 49 DPR 380/2001 e ferma restando l'esclusione da ogni tipo di responsabilità del progettista che ha presentato la “CILA Superbonus” priva dell'attestazione dello “stato legittimo” dell'immobile.

Si evidenzia, infine, che la modifica normativa in analisi sembrerebbe interessare esclusivamente gli interventi agevolabili con il Superbonus 110, con esclusione, quindi, degli interventi che, seppur analoghi dal punto di vista oggettivo, esulano dall'ambito di applicazione del Superbonus, ma che comunque possono essere agevolati ai sensi di altre discipline agevolative: Ecobonus, Sismabonus, Bonus facciate o detrazione per il recupero edilizio.