

Semplificazioni

Superbonus, variazioni alla Cila
anche a fine cantiere —p.31

La Cila per il 110% ora ammette variazioni alla fine del cantiere

Semplificazioni. Dopo le modifiche apportate da Montecitorio sarà possibile cambiare il progetto in corsa senza annullare la comunicazione asseverata

Giuseppe Latour
Luca Rollino

La Cila semplificata dedicata al 110% potrà ammettere varianti a fine lavori, senza essere annullata. Le modifiche portate dalla Camera alla legge di conversione del Dl Semplificazioni correggono uno dei problemi segnalati su queste pagine nelle scorse settimane (si veda il Sole 24 Ore del 7 e dell'11 giugno). Ma non solo: sempre sulla comunicazione asseverata arrivano novità anche su parti strutturali e attività in edilizia libera. Tutto per rendere lo schema della Cila semplificata più efficace per committenti e imprese.

L'intervento sulle varianti serve a compensare l'eccessiva rigidità dello strumento della Cila proprio sulle variazioni in corso d'opera. A differenza della Scia, infatti, la Cila normalmente non ammette varianti: se in cantiere si deve modificare qualche elemento sostanziale del progetto, occorre presentare una nuova comunicazione asseverata, che abbia per oggetto proprio la variazione, annullando il titolo precedente.

Questo porta possibili problemi. Ad esempio, sul fronte dei finan-

ziamenti, perché la Cila va portata in banca per avviare la procedura. La sua cancellazione a metà cantiere potrebbe causare il blocco delle erogazioni, magari fermando i lavori. Senza dimenticare che la legge prevede che i lavori trainati vadano eseguiti, per fruire del 110%, quando il titolo abilitativo dei trainanti è attivo: l'annullamento della Cila può causare contestazioni alla detrazione.

La modifica votata alla Camera mette, allora, un freno a tutto questo. E spiega che «in caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione alla Cila presentata». Non serve, insomma, annullare il titolo esistente, come avviene di solito per le comunicazioni asseverate. La Cila potrà essere integrata con la presentazione di una nuova comunicazione, a fine lavori. Ma questa non è l'unica novità sulla Cila dedicata al 110 per cento.

Sempre a Montecitorio sono arrivati altri cambiamenti. Infatti, con una modifica al comma 13-ter dell'articolo 119 del Dl 34/2020, viene previsto che i lavori che godono della detrazione del 110% vengano processati attraverso lo strumento della Cila anche qualora siano relativi ad interventi strutturali o ai prospetti dell'edificio. Anche in questo

caso, gli interventi in questione sono inquadrati come manutenzione straordinaria.

Si può, tuttavia, ravvisare un nuovo limite alla soluzione legislativa proposta tramite questo emendamento: i benefici legati all'uso della Cila "potenziata" parrebbero venire meno quando l'intervento preveda anche lavori che non godono dell'aliquota del 110%. In tale caso, una lettura molto cautelativa del nuovo articolo 119 porterebbe ad escludere l'uso della Cila per far partire l'intero cantiere.

Ad una prima analisi, sembra esserci l'obbligo di un frazionamento dell'intervento in due procedimenti separati: uno tutto dedicato ai lavori agevolati tramite il superbonus (promosso appunto tramite Cila) e uno per i lavori che godono delle altre detrazioni. Quest'ultimo dovrebbe essere preceduto da verifica di conformità edilizia e urbanistica, eventuale sanatoria di abusi e infine sarebbe promosso attraverso appropriato procedimento amministrativo.

Lo stesso emendamento in un altro passaggio rivela la difficoltà di usare un metro diverso per interventi che vanno al 110% rispetto agli interventi ordinari. Infatti, consente agli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del

cordolo sismico di non concorrere al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del Codice civile (si veda anche l'altro articolo in pagina). Nel consentire questa deroga, la riferisce ai soli interventi di cui all'articolo 16-bis del Tuir (il cosiddetto "bonus casa"

al 50%) e agli interventi previsti dall'articolo 119 del Dl 34/2020 (il superbonus). Ma non prevede analogo trattamento per gli interventi di ecobonus tradizionale (articolo 14 del Dl 63/2013), creando così una evidente disparità dal punto di vista edilizio e urbanistico.

Infine, per gli interventi che go-

dono del 110% e che sono catalogati come edilizia libera, in base all'articolo 6 del Dpr 380/2001 o della legislazione regionale, nella Cila è richiesta la sola descrizione dell'intervento, e comunque a fine lavori non è richiesta la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 dello stesso Dpr 380/2001.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'APPUNTAMENTO

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

NT+FISCO

Speciale 110%: tutti gli ultimi chiarimenti del fisco

Le ultime novità sul superbonus
ntplusfisco.ilsole24ore.com

