



**110%**

Per il **superbonus** ora basta comunicare l'inizio dei lavori  
Salta la doppia conformità

Marco Mobili e Giorgio Santilli — a pag. 5

# Per il **Superbonus** ora basta la comunicazione inizio lavori

**La Cila.** La procedura ora è la stessa degli altri bonus fiscali: salta la verifica di doppia conformità. Niente condoni per gli immobili agevolati ma la presenza di abusi non totali non preclude l'accesso al 110%

**Marco Mobili  
Giorgio Santilli**  
Roma

Massima semplificazione possibile per il **Superbonus**: salta la verifica di doppia conformità e basta la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) per partire con i lavori. In questo modo il 110% viene equiparato a tutti gli altri crediti di imposta edilizi. Come è stato a lungo detto nei lavori preparatori della norma di queste ultime settimane, in particolare il 110% viene equiparato al «bonus facciate del 90%».

Ma vediamo la norma. L'intervento è previsto dall'articolo 34 del decreto legge approvato ieri dal Consiglio dei ministri, che sostituisce alcune norme dell'articolo 119 del decreto legge 34/2020. In particolare, la lettera c) del comma 1 sostituisce il comma 13-ter dell'articolo 119.

La nuova norma prevede che gli interventi incentivati con il credito di imposta del 110% «costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila)». Da questo regime ultrasemplificato sono esclusi soltanto gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione.

La norma detta alcuni contenuti

obbligatori della Cila relativa ai lavori agevolati. In particolare, per gli immobili la cui costruzione sia stata completata dopo il 1° settembre 1967 «dovranno essere attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione». Restano quindi esclusi dal beneficio gli abusi totali, sprovvisti del titolo abilitativo originario o di quello che ha sanato l'assenza di un titolo abilitativo originario.

Per gli immobili precedenti, «è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967».

Questa norma - e nell'articolo viene esplicitato espressamente - supera l'obbligo, finora previsto per il **Superbonus**, di effettuare la verifica di «doppia conformità» o, come viene chiamata ora dopo il Dl 76/2020, la «attestazione di stato legittimo». Letteralmente: «La presentazione della Cila non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380».

La norma approvata ieri prevede anche i casi tassativi di decadenza dal beneficio fiscale. Una blindatura che serve per escludere la decadenza in altri casi.

«Per gli interventi di cui al pre-

sente comma - dispone la norma - la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione della Cila;
- b) interventi realizzati in difformità dalla Cila;
- c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14».

L'ultima frase della nuova norma è quella più importante, quella che ha consentito anche l'accordo in seno al governo. Una trovata che ha consentito di tenere insieme falchi e colombe sul controverso tema della relazione fra il **superbonus** e gli immobili che presentano degli abusi edilizi non totali. La norma finale dice che «resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento».

Giustamente il ministro della Transizione ecologica, Roberto Cingolani, ha sottolineato che questa norma esclude qualunque condono o sanatoria delle opere per il solo fatto che sono state ammesse al **Superbonus**. Verissimo: questo sembra mettere la norma al riparo da possibili bocciature al Quirinale e tranquillizza anche gran parte dell'opinione pubblica attenta al tema della legalità.

Al tempo stesso, però, la norma consente la massima applicazione del **Superbonus** e quindi di dispiegare al meglio gli obiettivi, considerati prioritari, dell'efficientamento energetico. Consente infatti di applicare il 110% - e

quindi di efficientare sotto il profilo energetico - anche a immobili che presentino abusi parziali senza il rischio che il beneficio decada per questo.

L'articolo - che prevede anche alcune estensioni del perimetro

del 110% di cui parliamo nell'articolo a lato - si conclude prevedendo che «restano in ogni caso fermi gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di intervento proposto».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



#### Semplificazione.

Il **Superbonus** al 110% viene equiparato a tutti gli altri crediti di imposta edilizi

**Cambiano i contenuti della Cila a seconda che l'immobile sia finito prima o dopo il 1° settembre 1967. Solo 4 casi di decadenza**

# 18 miliardi

#### LE RISORSE

Quelle per il **Superbonus** nel Pnrr e nel fondo complementare, fino a fine 2022 con un'estensione a giugno 2023 per le case popolari

#### L'ESTENSIONE

Il governo si è impegnato a inserire, nel disegno di legge di bilancio 2022, una proroga dell'Ecobonus per il 2023

## Domande & Risposte

1

**Serve ancora la verifica di doppia conformità o l'attestazione dello stato legittimo per accedere al Superbonus?**

No, la procedura è stata semplificata notevolmente e non serve più la dichiarazione del professionista che accerta la doppia conformità. Era questo passaggio quello che aveva rallentato notevolmente (anche sei mesi) l'avvio dei lavori incentivati dal 110% nel primo anno di applicazione.

2

**Che cosa servirà per avviare i lavori?**

Sarà sufficiente la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila).

3

**Cosa dovrà essere scritto nella Cila?**

Per gli immobili completati dopo il 1° settembre 1967 la Cila dovrà attestare gli estremi del titolo

abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o, nel caso questo non esistesse, il provvedimento che ne ha consentito la legittimazione. Per gli immobili completati prima di quella data basterà attestare che l'immobile è stato completato prima del 1° settembre 1967.

4

**Quali sono le cause di decadenza del beneficio fiscale?**

Sono tassativamente elencate nella nuova norma. Sono quattro: a) mancata presentazione della Cila; b) interventi realizzati in difformità dalla Cila; c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo; d) non corrispondenza al vero delle attestazioni.

5

**L'accesso al Superbonus costituirà di per sé sanatoria degli abusi eventualmente realizzati sull'immobile?**

No. Questo è espressamente escluso

dalla norma approvata ieri che dispone: resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

6

**La norma approvata ieri esclude dal Superbonus gli immobili che presentino degli abusi?**

La norma esclude dall'incentivo al 110% solo gli abusi totali, cioè gli immobili totalmente abusivi che non dispongano di un titolo di costruzione. Ammette invece al Superbonus gli immobili che presentino abusi parziali grandi o piccoli. Inoltre, la presenza di abusi parziali non costituisce causa di decadenza.

7

**Il Superbonus è stato esteso agli alberghi, come era previsto nelle bozze dei giorni scorsi?**

No. L'estensione al settore ricettivo è stata eliminata nella versione del decreto entrata ieri in Cdm.

