

Genova, 03 maggio
2022

Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia
di Genova

CORSO SUPERBONUS: LE MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. N. 77/2021



STUDIO LEGALE
DAMONTE

SD's Lawyers

Avv. Roberto Damonte

**L'ART. 119, COMMA 13 TER DEL D.L. 19
MAGGIO 2020, N. 34 (CONVERTITO CON
MODIFICAZIONI DALLA LEGGE 17 LUGLIO 2020, N.
77) COME MODIFICATO DALL'ART. 33, COMMA 1,
LETT. C, DEL D.L. N. 77/2021**

Gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

ART. 6 BIS, COMMA 2, TUE (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata)

«2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.»

Nella CILA sono 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 ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

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

Per gli interventi di cui al presente comma, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi:

Art. 49, comma 1, TUE (Disposizioni fiscali)

«1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, 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, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.»

a) mancata presentazione della CILA;

ART. 6 BIS, COMMA 5, TUE (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata)

«5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;

c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo

(ossia gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967)

d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14

(ossia ogni tipo di attestazione prescritta dalla vigente normativa per il superbonus fiscale)

Resta impregiudicata ogni
valutazione circa la legittimità
dell'immobile oggetto di
intervento.

**CIRCOLARE COMUNE DI GENOVA
11 GIUGNO 2021 AVENTE AD
OGGETTO: INDICAZIONI
OPERATIVE SULL'ART. 33 DECRETO
LEGGE N. 77/2021**



COMUNE DI GENOVA

OGGETTO: INDICAZIONI OPERATIVE SULL'ART. 33 DECRETO LEGGE n. 77/2021

Si segnala che in data 1/6/2021 è entrato in vigore il Decreto Legge n. 77 del 31/05/2021, il quale all'art 33 stabilisce che per procedere agli interventi che danno diritto alle detrazioni fiscali individuati all'art 119, del Decreto legge 34/2020, non è più necessario attestare preventivamente la regolarità edilizia degli immobili in cui si intendono attuare le richiamate opere edilizie.

Da ciò consegue che non è più necessario per i professionisti verificare preventivamente, attraverso la visura del progetto/accesso agli atti, se lo stato attuale dell'immobile sia, o no, conforme al progetto a suo tempo approvato con un titolo edilizio.

Si invita pertanto a non presentare ulteriori domande di visura dei progetti edilizi e di condono per la finalità suddetta. Le istanze di visura già presentate potranno essere “rinunciate” mediante comunicazione con mail indirizzata all'ufficio visura progetti o all'ufficio visura condono ai seguenti indirizzi:

visuraprogettiedilizi@comune.genova.it - condonoedilizio@comune.genova.it

In tal caso il versamento dei diritti (Euro 7,90 a domanda) già corrisposti, potrà essere riutilizzato per altre nuove domande di visura, segnalando ciò nella nuova istanza informatica, con “un allegato libero”.

Si precisa che tale “esenzione” riguarda ogni tipo di preventivo assenso che fosse necessario (edilizio/paesaggistico); la norma infatti stabilisce che non è più necessaria 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. E si riferisce sia alle parti comuni dell'edificio, che alle singole unità immobiliari. Resta ovviamente inteso che la nuova normativa non riguarda ipotesi di abusi totali, cioè di nuove costruzioni realizzate integralmente in modo abusivo.

Si precisa inoltre che gli interventi edilizi finalizzati all'ottenimento degli incentivi fiscali di cui al richiamato art 119 del D.L. 34/2020, sono classificati come "Manutenzione straordinaria" e sono realizzabili con CILA, fatta eccezione per quelli che comportano la demolizione e ricostruzione degli edifici per i quali si dovrà seguire la “procedura ordinaria” stabilita dal DPR 380/2001.

Nella CILA devono essere attestati gli estremi del titolo abilitativo originario che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha, comunque, consentito la legittimazione ovvero, in alternativa, è sufficiente sia attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Gli uffici dell'edilizia stanno predisponendo la nuova pratica di CILA che verrà quanto prima inserita nel portale dell'edilizia. Si ribadisce che le opere oggetto di intervento eseguibili con la suddetta CILA sono esclusivamente quelle indicate all'art 119 del D. L. 34/2020, così come da ultimo modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77/2021.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, si possono pertanto configurare operativamente due diverse situazioni:

a) se l' **immobile risulta completato entro il 1 settembre 1967**, è sufficiente attestare nella CILA unicamente tale fatto: i dati necessari – se non conosciuti - possono essere ricavati sia da quelli in possesso del Comune, ossia dalla consultazione congiunta delle informazioni presenti nelle pagine del sito internet alle voci "consultazione pratiche edilizie". e "consultazione certificati agibilità", sia da altre fonti che possano comprovare il completamento dell'edificio a tale data quali ad esempio la documentazione catastale, gli atti di compravendita, licenze o autorizzazioni d'uso, ecc,;

b) se invece l'immobile risulta completato dopo il 1 settembre 1967, è necessario indicare gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione: tali dati - sempre che già non siano a conoscenza del proponente - possono essere ricavati dalla consultazione delle informazioni presenti nelle pagine del sito internet alla voce "consultazione pratiche edilizie", selezionando "pratiche edilizie", inserendo i dati toponomastici dell'edificio e consultando la relativa "scheda dettagliata".

Anche a fronte di articoli di stampa recentemente apparsi sull'argomento, pare utile informare che gli uffici non effettueranno alcun controllo finalizzato alla verifica di eventuali abusi già esistenti, con riguardo alle pratiche edilizie che saranno presentate ai sensi dell'art.33 del decreto legge 77/2021; resta inteso, d'altro lato, che l'applicazione di tali disposizioni non costituisce "legittimazione" di eventuali abusi che possano effettivamente esistere e che di conseguenza potrebbero "riemergere" in occasione di successivi verifiche di regolarità edilizia che siano richieste dalla legge per diversi fini: (atti di compravendita, mutui, nuova diverso intervento edilizio, denuncia del vicino ecc.): verifiche che - lo si sottolinea - tuttavia non inciderebbero sulla pratica presentata ai sensi del richiamato art 33 e relativi effetti anche fiscali.

Genova 11 giugno 2021

Il Direttore
Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata
Dr. Paolo Berio

CASI PRATICI:

1) Necessità o meno, dopo l'entrata in vigore del D.L. 77/2021, di ripresentazione della pratica già depositata in Comune ai sensi della disciplina «CILAS»

CASI PRATICI:

2) Interventi che prevedano sia lavorazioni soggette al bonus sia lavorazioni estranee al bonus e modalità di presentazione della/e pratica/he

CASI PRATICI:

3) Tempistiche per la presentazione della CILAS in relazione ad interventi che prevedano lavorazioni soggette al bonus accompagnate da lavorazioni estranee al bonus