



comma 5, TU D.P.R. n. 380/2001, nel testo reintrodotta dall'art. 1, comma 172, L. 04/08/2017, n. 124. Il previgente comma 5 (che era stato abrogato dal D.Lgs. n. 222/2016) prevedeva che la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, era valida anche ai fini dell'aggiornamento dei registri catastali ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. b), R.D.L. 13/04/1939, n. 652, convertito con L. 11/08/1939, n. 1249. Praticamente era lo stesso Sportello Unico per l'Edilizia, che nel ricevere la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine dei lavori, doveva attivare il procedimento di aggiornamento catastale. Il procedimento di aggiornamento catastale, peraltro, doveva essere attivato solo dopo che fosse stata presentata anche la comunicazione di fine lavori. Una volta presentata detta comunicazione di fine lavori era compito dello Sportello Unico per l'Edilizia provvedere all'aggiornamento dei dati catastali. Con la modifica apportata con la legge del 2017, l'obbligo di procedere all'aggiornamento dei dati catastali è "tornato" in capo al soggetto interessato.

6.5. *Sanzioni*

La mancata presentazione della C.I.L.A. comporta la sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

6.6. *Facoltà delle Regioni*

Le Regioni a statuto ordinario hanno la facoltà: (i) di estendere la disciplina di cui all'art. 6-bis, TU D.P.R. n. 380/2001 (in tema di C.I.L.A.) a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti nel comma 1 del suddetto art. 6-bis; (ii) di disciplinare le modalità per l'effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

6.7. *La C.I.L.A.-SuperBonus*

L'art. 119, commi 13-ter, 13-quater e 13-quinquies, D.L. 19/05/2020, n. 34, convertito con L. 17/07/2020, n. 77, nel testo da



ultimo modificato dall'art. 33, comma 1, lett. c), D.L. 31/05/2021, n. 77 (c.d. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con L. 29/07/2021, n. 108, nell'ottica della semplificazione dei procedimenti per l'abilitazione al compimento degli interventi ammessi al c.d. Super-Bonus che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie degli edifici, stabilisce che gli interventi suddetti, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con la sola esclusione di quelli comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e pertanto sono realizzabili mediante la presentazione della comunicazione inizio lavori asseverata (la "CILA").

La C.I.L.A. disciplinata dall'art. 119, commi 13-ter, 13-quater e 13-quinquies, D.L. n. 34/2020, è, peraltro una C.I.L.A. che presenta caratteristiche del tutto peculiari, tali da differenziarla dalla C.I.L.A. "ordinaria" disciplinata dal Testo Unico in materia Edilizia. Tant'è che è stato predisposto per tale C.I.L.A., in sede di Conferenza unificata, Governo - Regioni - Enti locali, anche uno specifico modello "unificato" (utilizzabile dal 5 agosto 2021), diverso da quello della C.I.L.A. "ordinaria", che tiene conto proprio delle sue particolari caratteristiche (modello nel quale detto titolo viene denominato "C.I.L.A.-SuperBonus").

La C.I.L.A.-SuperBonus si applica ai soli interventi ammessi al c.d. Super-Bonus ed è quindi di carattere "transitorio", in quanto destinata a cessare una volta venuti meno i benefici fiscali suddetti; si tratta di interventi di efficientamento energetico, di interventi di riduzione del rischio sismico e, qualora abbinati ai primi, di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche. Può trattarsi anche di interventi riguardanti le parti strutturali degli edifici e i prospetti. Sono, invece, esclusi quegli interventi ammessi al Super-Bonus che comportino demolizione e ricostruzione degli edifici. In questo caso resta ferma la necessità di ricorrere al permesso di costruire ovvero alla c.d. Super-S.C.I.A.

Queste le principali caratteristiche della C.I.L.A.-SuperBonus:

(i) nella C.I.L.A.-SuperBonus debbono essere attestati:

- gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione (come nel caso di titolo edilizio in sanatoria con riguardo all'edificio per il quale sia stata presentata l'istanza di condono edilizio);

- ovvero che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967. Con l'imporre l'indicazione nella C.I.L.A. degli

estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione, la norma in oggetto esclude, di fatto, dal beneficio del SuperBonus tutti gli edifici totalmente abusivi realizzati dopo il 1° settembre 1967, ossia gli edifici costruiti dopo tale data in assenza del titolo abilitativo (anche in sanatoria);

(ii) la presentazione della C.I.L.A.-SuperBonus non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-*bis*, TU in materia Edilizia (e tale esenzione è stata anche espressamente evidenziata nel "modello unificato" di C.I.L.A.-SuperBonus ⁽¹⁰⁾);

(iii) in caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6, TU in materia Edilizia e del D.M. 02/03/2018 ovvero ai sensi della normativa regionale, nella C.I.L.A.-SuperBonus è richiesta la sola descrizione dell'intervento. Per tali opere non è pertanto necessaria l'allegazione dell'elaborato progettuale, così come previsto per la CILA ordinaria dall'art. 6-*bis* TU in materia Edilizia. Peraltro, nel "modello unificato" della C.I.L.A.-SuperBonus ⁽¹¹⁾, con riguardo al suddetto elaborato progettuale si è precisato:

- che lo stesso consiste nella mera descrizione sintetica dell'intervento da realizzare;

- che se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi;

- che resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 del Testo Unico in materia Edilizia e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel modello.

(iv) in caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate alla fine dei lavori, con una nuova CILA-SuperBonus, che costituisce integrazione della prima CILA presentata (la nuova CILA pertanto integra ma non annulla e sostituisce la prima CILA presentata).

(v) alla fine dei lavori non è richiesta la segnalazione certificata di agibilità di cui all'art. 24, TU in materia Edilizia.

Resta, invece, fermo l'obbligo di acquisire, nel caso di immobili soggetti a vincoli culturali, ambientali, paesaggistici o di altra natura, tutti gli atti di assenso a tal fine necessari, da rilasciarsi a cura degli enti preposti alla tutela dei vincoli stessi.

⁽¹⁰⁾ Nota n. 3 a pagina 6 del Modello.

⁽¹¹⁾ Nota a pagina 7 del Modello.

Restano, inoltre, fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione.

Ovviamente si potrà ricorrere alla C.I.L.A.-SuperBonus solo per quelle opere e per quegli interventi edilizi ammessi alla detrazione del Super-Bonus; ciò può comportare delle criticità in caso di interventi più articolati che unitamente ad opere ammesse al Super-Bonus prevedano anche opere ammesse ad altre e diverse detrazioni (ad es. alla detrazione per ristrutturazione edilizia *ex art. 16-bis*, TUIR) ovvero opere per le quali non sono previste detrazioni di alcun tipo. In questo caso dovranno essere attivati anche i titoli edilizi ed i procedimenti “ordinari” quantomeno con riguardo alle opere ed agli interventi non riconducibili alla disciplina del Super-Bonus.

Sempre al fine di semplificare le procedure e di ridurre i tempi per l'avvio degli interventi che possono beneficiare del Super-Bonus, agevolando il più possibile il ricorso a questo beneficio, la norma in commento prevede, inoltre, che la presentazione della C.I.L.A.-SuperBonus non necessiti dell'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-*bis*, comma 1-*bis*, TU in materia Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Pertanto, per la presentazione dei progetti relativi agli interventi che possono beneficiare del Super-Bonus, non è necessario attestare la c.d. “doppia conformità”, ossia la conformità del nuovo progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e lo stato legittimo del fabbricato ossia la sua legittima costruzione.

Si rammenta che di norma lo stato legittimo è escluso ogni qualvolta l'immobile presenti degli abusi edilizi non debitamente sanati. Ci sono, peraltro, delle difformità edilizie, considerate dalla legge di lieve entità, tali, comunque, da non essere considerate delle violazioni edilizie e tali, pertanto, da non escludere lo stato legittimo del fabbricato. Si tratta delle c.d. “tolleranze costruttive/esecutive” di cui all'art. 34-*bis*, TU in materia Edilizia (ad es. il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo, le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, ecc.).

La norma del Decreto Semplificazioni con l'escludere espressamente la necessità dell'attestazione dello stato legittimo ha reso, pertanto, irrilevanti, ai fini della fruizione del Super-Bonus, non solo le difformità riconducibili alle tolleranze costruttive-esecutive ma anche ogni altra difformità edilizia (diversa dalla costruzione in assenza del titolo abilitativo, anche in sanatoria, per gli edifici post 01/09/1967) agevolando, in tal modo, il ricorso al beneficio in oggetto.

Ovviamente la irrilevanza degli eventuali abusi commessi sull'edificio è limitata alla fruizione del Super-Bonus. La norma in commento (art. 119, comma 13-*quater*, D.L. 34/2020), infatti, precisa che resta comunque impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di interventi. Pertanto, se l'edificio presenta degli abusi edilizi, potranno comunque essere eseguiti gli interventi ammessi al Super-Bonus (e si potrà fruire del beneficio) ma ciò non comporterà sanatoria implicita degli abusi stessi, che rimarranno assoggettati alle relative sanzioni amministrative e penali (laddove previste).

6.8. Incidenza sui trasferimenti immobiliari

Non vi è alcun obbligo di citare gli estremi della C.I.L.A. in eventuali atti traslativi o divisionali aventi per oggetto fabbricati che siano stati oggetto di interventi edilizi ricompresi tra quelli elencati nell'art. 6-*bis*, TU D.P.R. n. 380/2001 o tra quelli ammessi al Super-Bonus in caso di C.I.L.A.-SuperBonus. Infatti, le menzioni prescritte a pena di nullità dall'art. 40, L. 28/02/1985, n. 47 e dall'art. 46, TU D.P.R. n. 380/2001 riguardano i soli titoli edilizi che hanno autorizzato o la costruzione del fabbricato ovvero la sua eventuale ristrutturazione "pesante" ⁽¹²⁾. Non è invece obbligatoria la menzione degli estremi dei titoli abilitativi edilizi per tutti gli altri interventi sull'esistente diversi dalla ristrutturazione "pesante" (come, ad esempio, gli interventi assoggettati a C.I.L.A.).

Benché non obbligatorio, può, comunque, essere opportuno, anche nei casi di C.I.L.A. riportare in atto gli estremi della comunicazione di inizio lavori (se presentata mediante procedura telematica, dovranno essere riportati gli estremi della ricevuta informatica). Si tratterà, ovviamente, di dichiarazione facoltativa, non obbligatoria, in quanto la sua mancanza non determinerà la nullità dell'atto; si tratterà peraltro di dichiarazione quanto mai opportuna, per offrire un quadro completo della "storia urbanistico-edilizia" dell'immobile, anche al fine di garantire alla parte acquirente l'acquisizione di un edificio conforme alle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia (vedi successivo par. 17). In caso di immobili vincolati, può essere opportuno, in quest'ottica di

⁽¹²⁾ Sul punto si rinvia a Rizzi G., *Menzioni urbanistiche e validità degli atti notarili*, in *Studi e Materiali*, Milano, 2005, 1, p. 46.

www.spazioquaglia.it

Libreria Quaglia s.a.s. C.so di Porta Vittoria 28, angolo V. Manara 1 – 20122 MILANO
Tel. 02 5512789 - 02 54108547 E-mail libreriaquaglia@spazioquaglia.it P. IVA 11194640154

