



REGOLARITÀ URBANISTICA

81

LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

L'art. 33, c. 1, lett. c), del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, nell'ottica della semplificazione dei procedimenti per l'abilitazione al compimento degli interventi ammessi al Super-Bonus che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie degli edifici, ha modificato la norma dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. 34/2020 stabilendo 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 CILA, secondo la disciplina generale dettata dal Testo Unico in materia Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2021 n. 380), va presentata al Comune competente, anche per via telematica, per il tramite di un tecnico abilitato il quale deve attestare, sotto la propria responsabilità che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti. I lavori possono essere iniziati a partire dal momento in cui la CILA viene presentata in Comune.

La CILA-Superbonus

La CILA disciplinata dall'art. 119 commi da 13-ter a 13-quinquies, D.L. 34/2021 (nel testo introdotto dal suddetto D.L. 77/2021), è, peraltro una CILA che presenta caratteristiche del tutto peculiari, tali da differenziarla dalla CILA "ordinaria" disciplinata dal Testo Unico in materia Edilizia. Tant'è che è stato predisposto per tale CILA, in sede di Con-

LA NON NECESSITÀ DELL'ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

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, l'art. 33 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede, inoltre, che la presentazione della CILA-SuperBonus **non necessita dell'attestazione dello stato legittimo** di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis del Testo Unico 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 cd. "**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 cd. "tolleranze costruttive/esecutive" di cui all'art. 34-bis del testo Unico 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'esclu-

LE DEROGHE ALLA DISCIPLINA ORDINARIA

La deroga all'art. 49

Testo Unico in materia Edilizia

Di norma ad un immobile che presenta difformità di carattere edilizio (che non rientrino nelle cd. "tolleranze costruttive/esecutive"), è preclusa la possibilità di accedere ad eventuali agevolazioni fiscali.

Infatti **l'art. 49 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (T.U. in materia edilizia) stabilisce che 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 2% 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.

Peraltro, per gli interventi ammessi al Super-Bonus la disposizione suddetta di cui all'art. 49 Testo Unico in materia Edilizia viene **ampiamente derogata** dall'art. 33 del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, che ne ha limitato l'operatività esclusivamente ai seguenti casi:

- a) mancata presentazione della CILA-SuperBonus;
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA-SuperBonus;
- c) assenza dell'attestazione dei dati che debbono essere riportati nella CILA-SuperBonus (estremi del titolo abilitativo che ha previsto la co-



REGOLARITÀ URBANISTICA

82

LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

ferenza unificata, Governo - Regioni - Enti locali, anche uno specifico modello “unificato” (da utilizzare a livello nazionale”), diverso da quello della CILA “ordinaria”, che tiene conto proprio delle sue particolari caratteristiche (modello nel quale detto titolo viene denominato “CILA-SuperBonus”).

Queste le principali caratteristiche della CILA-SuperBonus:

- (i) nella CILA-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 CILA 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 Super-Bonus 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 CILA-SuperBonus non richiede l’attestazione dello stato legittimo di cui all’art. 9-bis del Testo Unico in materia Edilizia.
- (iii) In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera ai sensi dell’art. 6 del Testo Unico in materia Edilizia e del D.M. 2 marzo 2018 ovvero ai sensi della normativa regionale, nella

LA NON NECESSITÀ DELL’ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

dere 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 1 settembre 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, c. 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).

LE DEROGHE ALLA DISCIPLINA ORDINARIA

struzione dell’immobile oggetto di intervento ovvero del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);

- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni previste dall’art. 119, comma 14, del D.L. 34/2020.

Pertanto ricorrendo tutte le condizioni suddette (presentazione della CILA-SuperBonus completa di tutte le attestazioni prescritte, esecuzione dell’intervento in conformità alla CILA-SuperBonus presentata, veridicità delle attestazioni tecniche previste dalla normativa in tema di Super-Bonus) il contribuente potrà fruire della detrazione del Super-Bonus anche per interventi eseguiti su edifici che presentano **difformità edilizie** (diverse dall’abuso totale in caso di edifici post 1 settembre 1967) e ciò in deroga alla norma generale dell’art. 49 del testo Unico in materia edilizia.

Si segnala, inoltre, che l’art. 119, c. 5bis, del D.L. 34/2020, introdotto dall’art. 33-bis del D.L. D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. “Decreto Semplificazioni 2021”), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, stabilisce che le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all’esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata. Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell’ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell’erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione.

La deroga alla disciplina in tema di distanze.

L’art. 119, c. 3, ultimo periodo, D.L. 34/2020 così



REGOLARITÀ URBANISTICA

83

LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI AMMESSI AL SUPER-BONUS

CILA 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 del Testo Unico in materia Edilizia.

- (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 del Testo Unico 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.

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

Ovviamente si potrà ricorrere alla CILA 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 SuperBonus prevedano anche opere ammesse ad altre e diverse detrazioni (ad es. alla detrazione per ristrutturazione edilizia ex art. 16-bis del T.U.I.R.) 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 SuperBonus.

LA NON NECESSITÀ DELL'ATTESTAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DEL FABBRICATO

LE DEROGHE ALLA DISCIPLINA ORDINARIA

come introdotto dall'art. 33-bis del D.L. 31 maggio 2021 n. 77 (cd. "Decreto Semplificazioni 2021"), convertito con legge 29 luglio 2021 n. 108, prevede una deroga alle disposizioni di legge in tema di distanza delle costruzioni dai confini. In particolare, è previsto che gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'art. 873 del c.c. (detto articolo prevede che le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri, salvo quanto disposto nei regolamenti edilizi locali che possono prevedere distanze maggiori).

La deroga in oggetto è prevista solo per i seguenti interventi:

- per gli interventi di cui all'art. 16-bis del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 (T.U.I.R.) (vedi Tabella "Bonus Edilizio" che precede);
- per gli interventi ammessi al Super-Bonus (vedi tabelle "Bonus Edilizio", "Eco-Bonus" e "Sisma-Bonus" che precedono).