



Comune di Rimini

Direzione generale

Incontro formativo: NEWS COMUNE DI RIMINI

**NEWS COMUNE DI RIMINI
INCONTRO - 09/08/2021**



CILA superbonus 110 %

Piano nazionale di ripresa e resilienza misure di semplificazione

Decreto legge del 31 maggio 2021 n. 77 (GU n 129/ del 31/05/2021 entrato in vigore il 01/06/2021 e convertito con L. n. 108 del 29/07/2021 GU n 180 del 30/07/2021)

Sono state introdotte alcune misure che, nell'intenzione del legislatore, sono volte ad imprimere un impulso decisivo allo snellimento delle procedure amministrative in settori incisivi quali quello degli appalti pubblici e dell'edilizia privata.



EDILIZIA PRIVATA

L'art. 33 DL 77/2021

introduce una serie di modifiche ed addizioni al disposto di cui **all'art 119** del DL 34/2020 (convertito con L 77/2020) che riguarda gli incentivi fiscali previsti (c.d. bonus 110%) per interventi di efficientamento energetico, sisma-bonus, fotovoltaico e costruzione di colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

Nel dettaglio all'art 119 è stato introdotto il comma *13 ter* che prevede che gli interventi che beneficiano degli incentivi previsti dallo stesso disposto normativo ad **eccezione** di quelli di **demolizione e ricostruzione (ristrutturazione ricostruttiva)**:

- **Si qualificano tutti di manutenzione straordinaria;**
- **sono realizzabili con comunicazione di inizio lavori asseverata (in seguito CILA);**
- **sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione previsti dalla normativa regionale e locale.**



In sede di conversione è stato precisato che la qualifica e il tipo di iter procedurale da seguire si ha anche nel caso in cui gli interventi incentivati riguardino:

- parti strutturali degli edifici
- Modifiche dei prospetti (nei limiti in cui tali elementi rientrano tra gli interventi incentivati)

Ne consegue che tutti gli interventi, indipendentemente dalla loro concreta connotazione ovvero di manutenzione ordinaria/straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia conservativa (art. 3 co 1 lett. d ed art. 10 co 1 lett. c D.P.R. 380/01), vengono, di fatto, riqualificati sempre come di manutenzione straordinaria.

Gli interventi che **esulano** da tali tipologie (es ristrutturazione edilizia ricostruttiva realizzata con demolizione e ricostruzione del fabbricato) mantengono la loro qualificazione ordinaria e sono realizzati in forza del titolo conseguentemente dovuto.



Manutenzione ordinaria ed attività di edilizia libera soggetta a CILA

In sede di conversione viene ulteriormente confermato che gli interventi di **manutenzione ordinaria** e, comunque, tutti quelli classificati di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/01 (principalmente quelle previste da tale articolo alle lettere a, b, c ed e-quater così come descritte nel Glossario dell'attività di edilizia libera di cui al D.M. delle infrastrutture e dei trasporti 2 marzo 2018),

ove beneficiano degli incentivi fiscali previsti,

debbono essere oggetto di CILA, nonostante siano ordinariamente esentati da qualsiasi adempimento burocratico.

Il Legislatore precisa che gli stessi interventi (es sostituzione caldaie), spesso realizzati unitamente ad altri interventi trainanti, nell'ambito della CILA **debbono essere solo descritti** e non rappresentati graficamente negli elaborati progettuali.



Manutenzione ordinaria ed attività di edilizia libera soggetta a CILA

Il legislatore non tratta le ipotesi in cui siano già stati attivati dei cantieri ed attuati gli interventi di MO oggi passibili di CILA.

Si possono avere pertanto due ipotesi:

- 1) intervento per cui è già stata presentata una CILA con interventi incentivati, occorrerà presentare una CILA in variante prima della fine lavori con indicazione delle opere di MO;
- 2) intervento per cui è stato presentato un altro titolo per interventi non incentivati, occorrerà presentare una CILA superbonus che tratti delle opere di MO od eventuali altri interventi incentivati.

NO sanatoria per opere realizzate prima dell'entrata in vigore del DL 77/2021



NUOVA MODULISTICA

REPERIBILE SUL SITO <http://www.funzionepubblica.gov.it/articolo/ministro/04-08-2021/superbonus-libera-dalla-conferenza-unificata-al-modulo-cila>

OBBLIGATORIA DAL 05 AGOSTO 2021

Disposizione di Servizio sulle MODALITA' OPERATIVE DI PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE PROT 211953/2021 reperibile al link <https://www.comune.rimini.it/documenti/atti-normativi/cila-su-perbonus-110-modalita-operative-di-presentazione-pratiche>



Varianti CILA

In sede di conversione, all'art. 119 D.L. 34/2020 viene introdotto il comma 13 *quinquies*, con cui viene disciplinata la possibilità di apportare varianti in corso d'opera alle CILA depositate, che possono essere comunicate alla fine dei lavori e che costituiscono parte integrante della comunicazione originaria

Previsione nuova nel contesto nazionale ma già in parte prevista nell'ultimo capoverso dell'art 7 co 13 LR 15/13 a mente del quale *"Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 6, secondo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera"*

DIFFERENZA=

DOVRA' ESSERE PRESENTATA UNA CILA DI VARIANTE PRIMA DELLA FINE DEI LAVORI non un semplice elaborato grafico



IL RUOLO DEL PROFESSIONISTA INCARICATO

NON DEVE ASSEVERARE LA SUSSISTENZA DELLO STATO
LEGITTIMO DI CUI ALL'ART 9 BIS DPR 380/01

Nella CILA debbono essere indicati unicamente gli estremi:

- del titolo che ha previsto la costruzione dell'immobile
- di quello che lo ha legittimato in modo postumo (condono-accertamento di conformità edilizia)
- od in alternativa che la costruzione è stata ultimata in data antecedente il 1° settembre 1967 (entrata in vigore della L 765/67) .



IL RUOLO DEL PROFESSIONISTA INCARICATO

DEVE ASSEVERARE LA CONFORMITA' DELL'INTERVENTO REALIZZATO ALLA
NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA ED ALLA NORMATIVA TECNICA INCIDENTE
SULLA SPECIFICA ATTIVITA'

Pur in presenza delle novità introdotte dal DL 77/2021 anche per la CILA “superbonus” è applicabile lo schema ordinario previsto per la comune CILA edilizia dall’art 6 bis DPR 380/01 e dall’art 7 LR 15/13

Entrambi statuiscono che gli interventi debbono essere **conformi** non solo alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e debbono rispettare le altre normative incidenti sulla disciplina edilizia, pertanto occorre che:

vengano acquisiti/depositati gli ulteriori atti, nulla osta ect (es autorizzazioni ex Dlgs 42/04, deposito/autorizzazione sismica, Modulo mur dichiarazioni sismica)

Va tenuto presente che lo Sportello unico per l’Edilizia acquisisce ai sensi degli art 14, 14-bis-ter-quater e quinquies L 241/90 (ovvero con conferenza di servizi decisoria) tutti gli atti di assenso comunque denominati e necessari ai fini della realizzazione dell’intervento edilizio.



Sommatoria degli interventi: intervento bonus 110%+intervento altri bonus/non incentivato

Per tutti gli interventi per cui **non** trova applicazione l'art 119 L 77/2020, non opera la disposizione derogatoria descritta ma il regime ordinario di realizzazione degli interventi edilizi.

Nella nuova modulistica statale la CILA superbonus potrà riguardare unicamente gli interventi che beneficiano di questo incentivo (vedere circolare regionale)

Per i restanti interventi sarà necessario presentare un autonomo titolo, da definirsi sulla base dei residui interventi e contenente tutta la documentazione ulteriore (nulla osta, atti di assenso, modulistica per ottenere altri provvedimenti necessari)



Pagamento degli oneri di urbanizzazione

La determinazione dell'onerosità o meno va definita in relazione alla specifica qualificazione data dal legislatore agli interventi incentivati.

L'intervento **ha un'unica qualificazione**, quella di **Manutenzione straordinaria**, non si dà corso ad una doppia qualificazione delle opere :

- MS per quanto riguarda il titolo
- Qualificazione ordinaria da DPR 380/01 per quanto riguarda il pagamento oneri.

Va pertanto fatto riferimento alle specifiche disposizioni regionali in tema di contributo di costruzione, tenendo in considerazione che per gli interventi di manutenzione straordinaria, l'art 17 DPR 380/01 statuisce che il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione ed è dovuto unicamente qualora vi sia aumento del carico urbanistico connesso all'aumento della superficie calpestabile.

Considerati la tipologia degli interventi incentivati e la necessità che gli stessi vengano tenuti distinti da altre opere realizzate sul medesimo edificio, saranno pertanto rari i casi di onerosità.



Agibilità

Una delle modifiche più rilevanti riguarda la previsione contenuta al comma 13 *quinquies* con cui viene statuito che alla conclusione dei lavori che beneficiano del superbonus non è dovuta la Segnalazione certificata di agibilità prevista dall'art 24 D.P.R. 380/01.

Viene confermato quanto già previsto dalla normativa regionale all'art 7 co 13 LR 15/13 ovvero che per gli interventi soggetti a CILA non è richiesta la SCCEA.



Distanze minime art 873 codice civile

In sede di conversione è stata introdotta al terzo comma dell'art 119 DL34/2020 la statuizione secondo cui gli spessori di:

- **cordoli sismici**
- **cappotti termici**

non concorrono al conteggio:

- delle distanze e possono essere realizzate in deroga alle distanze minime ex art. 873 c.c. ma non alle ulteriori distanze (art. 9 D.M. 1444/68, fasce di rispetto stradale, distanze dai confini ect)
- dell'altezza.

Tale previsione trova applicazione:

- per gli interventi incentivati ex art. 119 D.L. 34/2020
- per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici per cui operano le detrazioni previste ex art. 16 bis DPR 917/86 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi).



Per i cappotti termici

Si tratta di una disposizione la cui utilità pratica pretende la sommatoria con quanto già previsto dall'art. 14 co 7 D.lgs. 102/2014, a mente del quale il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura (superiori e inferiori) necessari per ottenere una riduzione minima del 10 % **dei limiti di trasmittanza** previsti dal D. lgs 192/05 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE)



- 1) non concorre nel calcolo dei volumi, altezze, superfici e rapporti di copertura;
- 2) può essere realizzato in deroga alle disposizioni normative, locali, regionali e nazionali in merito alle altezze massime degli edifici ed alle distanze minime:
 - **tra edifici (art. 9 D.M. 1444/68);**
 - **tra confini di proprietà;**
 - **di protezione del nastro stradale e ferroviario**

Considerato il tessuto edilizio in cui solitamente si è costretti ad operare una deroga limitata alle distanze minime previste dall'art 873 cc non sarebbe sufficiente a rimuovere gli ostacoli funzionali alla realizzazione delle opere precitate.

Con tale modifica normativa è ipotizzabile che il Legislatore abbia voluto rimuovere l'ultimo ostacolo previsto per la realizzazione di cappotti termini, visto che le deroghe previste dall'art 14 co 7 D. Lgs. 102/2014 non consentivano di bypassare la distanza minima tra costruzioni prevista dall'art. 873 c.c.



Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici” di cui alla propria deliberazione n. 967/2015 così come modificata dalla propria deliberazione n. 1715/2016 e DGR 1383/2020

All’art. 5 “Criteri di applicazione” comma 5 *“Nel caso di interventi di riqualificazione energetica o di ristrutturazione importante di secondo livello di edifici esistenti **il maggiore spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori** necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti nelle tabelle di cui ai punti D.1.1, D.1.2 e D.1.3 dell’Allegato 2 non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura.*

*Nel rispetto dei predetti limiti **é permesso derogare**, nell’ambito delle pertinenti procedure di rilascio o formazione dei titoli abitativi di cui alla Legge Regionale 15/2013, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle **distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici.** Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile”*



Per i cordoli sismici

Più problematica la deroga dalle ulteriori distanze per quanto attiene i cordoli sismici.

Sussiste giurisprudenza che ritiene che l'innalzamento dovuto all'inserimento del cordolo che non venga qualificato come sopraelevazione dalla normativa sismica, sia tale anche per l'edilizia.

Sarebbe opportuno un intervento legislativo chiaro.



Per i cordoli sismici

TAR ER, Parma sez I, n12/2019

(nello stesso senso TAR Toscana, Firenze, sez III, n 1569/2015)

“la maggiore altezza accertata (circa 20 cm) è contenuta nello spessore del cordolo sommitale realizzato, per cui tale intervento, sia ai fini dell’applicazione della normativa in materia sismica, che della classificazione dell’intervento edilizio, non si configurerebbe quale sopraelevazione dell’immobile e rimarrebbe nell’ambito della ristrutturazione edilizia;

il d.m. 14 gennaio 2008 (al paragrafo 8.4.1.) e il d.P.R. n. 380 del 2001 (ex art. 3, comma 1, lett. d), pur rimanendo ciascuno confinato nello specifico ambito di applicazione, risulterebbero di fatto coordinati nell’escludere la qualificazione di sopraelevazione per l’intervento di inserimento del cordolo sommitale, seppure con i limiti indicati espressamente nelle norme stesse, di modo che, nel caso di specie, il maggior volume dovuto all’aumento di sagoma in altezza pari a circa 30 cm non avrebbe dovuto essere computato ai fini della conformità urbanistica, e avrebbe potuto considerarsi compatibile con la classificazione dell’intervento in ristrutturazione edilizia – che non prevede aumenti di volumetria -, in quanto derivante completamente da innovazioni finalizzate al miglioramento del comportamento antisismico del fabbricato l’aumento di volume causato dall’inserimento di un cordolo sommitale, in virtù della sua funzione migliorativa della tenuta antisismica dell’edificio, costituisce, ai sensi del combinato disposto costituito dal d.m. del 14 gennaio 2008 e dall’art. 3, comma 1 lett. d) del d.P.R. n. 380 del 2001, innovazione necessaria che non costituisce sopraelevazione in senso tecnico e che non inficia

la definizione di ristrutturazione edilizia attribuibile, in conformità con il progetto presentato, alle opere eseguite.”(...)

“Ne consegue anche che il fatto che la distanza esistente tra il fabbricato ristrutturato e quello adiacente sia effettivamente inferiore a 10 metri non rileva ai fini della presunta violazione del d.m. n. 1444 del 1968, sostanziandosi, come visto, l’intervento realizzato in un mero recupero della preesistenza” Sussiste giurisprudenza che ritiene che l’innalzamento dovuto all’inserimento del cordolo che non venga qualificato come sopraelevazione dalla normativa sismica, sia tale anche per l’edilizia”



Nell'ambito del CILA non si deve asseverare la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile, così come definito dall'art 9 bis DPR 380/01, ma anche in sede di conversione è stato ribadito che

ART 119 CO 13 QUATER

RIMANE IMPREGIUDICATA OGNI VALUTAZIONE CIRCA LA LEGITTIMITA' DELL'EDIFICIO OGGETTO D'INTERVENTO

Significato:

NON VI E' ALCUNA DEROGA AL POTERE DI CONTROLLO ED EVENTUALE REPRESSIONE ESERCITATO ORDINARIAMENTE DALLA PA.

Vanno distinti:

L'ambito amministrativo (COMUNE)

L'ambito fiscale (STATO)



ART 27 DPR 380/01

«Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita (...) la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

*(...) qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, **ordina l'immediata sospensione dei lavori**, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. »*

Idem art 4 LR 23/04



Modifiche all'art 49 DPR 380/01

Quel che più interessa in ordine agli incentivi fiscali ottenuti, è la statuizione secondo cui la decadenza dagli stessi, ordinariamente prevista dall'art 49 DPR 380/01 qualora vengano realizzati interventi in assenza od in difformità dal titolo edilizio, opera esclusivamente in caso:

- di mancata presentazione della CILA
- interventi eseguiti in difformità dalla CILA
- in assenza dell'attestazione dei dati prima elencati in ordine al titolo di costruzione,
- qualora venga provata la non veridicità delle attestazioni di cui al comma 14

Va tenuto presente che ai sensi dell'art 49 co 2° DPR 380/01 l'Amministrazione Comunale ha tuttora l'obbligo di segnalare entro tre mesi il verificarsi delle ipotesi elencate, al fine di consentire all'Agenzia delle Entrate di recuperare quanto indebitamente percepito.



In sede di conversione l'art 33 bis L 108/2021 ha previsto l'inserimento all'art 119 del comma

«5 -bis . 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»;