

CILA Superbonus, i rischi per professionista e proprietario

Non vi è più l'obbligo, da parte del tecnico, di asseverare la conformità della sagoma dell'edificio poiché con l'art. 33 del D.L. 77/2021 è stata introdotta la procedura semplificata esclusivamente per gli interventi che rientrano nel Superbonus 110% (art. 119 L.77/2020).

Gli specialisti sono molto perplessi poiché la norma, così fatta, porta dei rischi sia per il professionista del progetto e sia per il proprietario¹. Pertanto vi è da sperare che la conversione in legge del decreto 77/21 porti una modifica positiva.

Esaminiamo di seguito la situazione tecnica al momento:

La CILA deve attestare alternativamente:

- **gli estremi del titolo abilitativo** che ha previsto la costruzione dell'immobile;
- **l'eventuale sanatoria**, gli estremi del provvedimento che ha consentito la legittimazione dell'immobile, come il titolo abilitativo in sanatoria;
- **la costruzione ante '67**, che la costruzione dell'edificio è stata ultimata prima del 1° settembre 1967.

In pratica è stata introdotta nell'ordinamento la "CILA SUPERBONUS", pertanto l'Anci e la Funzione Pubblica stanno approntando un nuovo modulo² con le semplificazioni valide per ottenere l'agevolazione fiscale 110%.

Da queste precedenti indicazioni sembrerebbe che il processo tecnico si sia semplificato ed invece la sola semplificazione avviene per le estenuanti ricerche dei progetti originari presso il Comune di riferimento, mentre vi sono degli elementi preoccupanti che si esplicitano di seguito:

1. **La CILA SuperBonus (no SismaBonus)** vale solo ai fini dell'agevolazione fiscale 110%. Gli abusi, eventualmente presenti, "potranno comunque essere segnalati e puniti";
2. **Per la CILA il Comune ha illimitati poteri** repressivi e sanzionatori senza limiti di tempo, mentre vi sono limiti temporali entro cui contestare le violazioni per le SCIA e i Permessi di Costruire.

Per il tecnico si pone una nuova contraddizione normativa: come rappresentare gli elaborati grafici, documenti e fotografie dello Stato dei luoghi ante opera e di progetto?

- **Stato dei luoghi "fedele e veritiero"**: il Tecnico assieme al proprietario rappresentano in maniera conforme lo Stato Attuale dell'immobile. Ciò significa disegnare e fotografare anche tutte quelle porzioni e manufatti irregolari. Verande, balconi, ampliamenti, sopraelevazioni, finestre e molto altro non avranno più scampo: saranno documentati in maniera e data certa, fornendo prove inconfutabili per PA e futuri proprietari;
- **Stato dei luoghi non veritiero**: il Tecnico e proprietario omettono in tutto o in parte le irregolarità e abusi edilizi già esistenti, cioè evitano di fotografarli, disegnarli e rappresentarli nello Stato Attuale e modificato della pratica edilizia, però la loro consistenza è già realizzata e persino accertabile anche con altri documenti o foto aeree anteriori.

¹ Carlo Pagliai: <https://www.studiotecnicopagliai.it/cila-superbonus-stato-attuale-abusi-edilizi>

² <https://www.edilportale.com/> del 09/06/21

Quali sono i Rischi per il professionista e proprietario

Questa nuova forma di “semplificazione” espone a maggiore rischio i Tecnici professionisti nell’asseverare la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), nella forma semplificata dall’art. 33 DL. 77/2021. In particolare la problematica si aggira tutta sulla rappresentazione attuale dell’edificio nella CILA SuperBonus:

- **RILIEVO SAGOMA ESTERNA DELL’EDIFICIO:**
 - *Grafici Stato dei luoghi “fedele e veritiero” alla data del sopralluogo obbligatorio per legge 10:*
 - **Professionista.** questa soluzione sembra la più consona per il tecnico poiché non lo espone a imputazioni di abusivismo successive proprio con la nuova CILA, (esempio, aver chiuso con veranda il balcone durante la propria CILA);
 - **Proprietario.** Soluzione che espone il proprietario ad un controllo e successiva denuncia poiché la CILA SuperBonus ha esplicitato la situazione attuale con gli eventuali abusivismi; Si ricorda che allo stato attuale non vi è una sanatoria in atto e tutti i “Piani Casa” regionale escludono l’intervento su parti abusive. L’unica possibilità è quella della “tolleranza costruttiva” del 2% (art.34-bis del dpr 380/2001).
 - *Grafici Stato dei luoghi “non veritiero” senza le eventuali modifiche, da verificare successivamente se abusive:*
 - **Professionista.** Soluzione critica per il professionista che poiché lo espone a imputazioni di abusivismo proprio con la nuova CILA, (esempio, aver chiuso con veranda il balcone durante la propria CILA);
 - **Proprietario.** Coinvolge molto poco la proprietà dell’immobile poiché non vi è nessuna evidenza dello stato attuale.
- **RILIEVO DISPOSIZIONE INTERNA DELLE UNITÀ ABITATIVE:**
 - *Grafici Stato dei luoghi “fedele e veritiero” alla data del sopralluogo obbligatorio per legge 10:*
 - **Professionista.** questa soluzione sembra la più consona per il tecnico poiché non lo espone a imputazioni di abusivismo successive proprio con la nuova CILA, (esempio, aver realizzato un wc aggiuntivo o spostamento parete interna durante la propria CILA);
 - **Proprietario.** Soluzione che espone il proprietario ad un controllo e successiva denuncia poiché la CILA SuperBonus ha esplicitato la situazione attuale con gli eventuali abusivismi; Se vi è discordanza con la planimetria catastale occorrerebbe l’allineamento preventivo con una CILA in sanatoria con il pagamento della sanzione minima di €.516,00; Si ricorda che il Superbonus obbliga il professionista al rilascio del certificato di agibilità dell’unità abitativa per aver cambiato eventualmente gli infissi, la caldaia, ecc;
 - *Grafici Stato dei luoghi “non veritiero” senza le eventuali modifiche, da verificare successivamente se abusive:*
 - **Professionista.** Soluzione critica per il professionista che poiché lo espone a imputazioni di abusivismo proprio con la nuova CILA, (esempio, aver realizzato un wc aggiuntivo o spostamento parete interna durante la propria CILA). In questo caso dovendo rilasciare alla fine del Superbonus il certificato di agibilità dell’unità abitativa, per aver cambiato eventualmente gli infissi,

la caldaia, ecc, occorre che tutto l'alloggio sia conforme urbanisticamente o reso conforme con un intervento durante la CILA in atto;

- **Proprietario.** Coinvolge molto poco la proprietà dell'immobile poiché non vi è nessuna evidenza dello stato attuale.

○ **CILA SENZA VARIANTI e FINANZIAMENTO / DETRAZIONI**

- Essendo la CILA, un procedimento senza la possibilità di varianti, potrebbe porre delle problematiche nel caso ci fosse la necessità di effettuare una variante dei lavori previsti. Ovvero, nel caso di necessità di una sia pur piccola variazione, permessa dal SuperBonus (vedi Enea del 18.02.21)³ tra il SAL 30% e il SAL 60%, occorre ripresentare una nuova CILA e ciò potrebbe comportare per il General Contractor, per l'impresa con finanziamento anticipato, delle problematiche serie.

Li. 15/06/21

prof. Arch. Santoro Domenico

³ https://www.energiaenergetica.enea.it/images/detraioni/Documenti/COMPUTO_METRICO.pdf