

## **REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI CHE BENEFICIANO DEL COSIDDETTO SUPERBONUS DI CUI ALL'ART. 119 DEL DL 34/2020, CHIARIMENTI IN MERITO ALLA TRASMISSIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE A SEGUITO DELLA ADOZIONE DEL MODULO CILA-S.**

Facendo seguito alle newsletter del Settore Territorio n. 105 del 20.07.2021 e n. 107 del 05.08.2021, ed in relazione ai numerosi quesiti pervenuti dal TCP e dai tecnici esterni, in ordine agli elaborati grafici da allegare ai procedimenti che beneficiano del Superbonus, alle varianti dei procedimenti in corso d'opera e ad altri aspetti legati alle normative di settore, si forniscono i seguenti chiarimenti puntuali espressi sotto forma di Faq.

### **1) Nell'ambito dei procedimenti complessi, per opere soggette a CILA-S e altri lavori che non beneficiano del superbonus, è possibile presentare un unico elaborato grafico per entrambi i procedimenti?**

SI, considerato che il modulo CILA-S prevede che venga presentato prima il procedimento ordinario, per il quale occorre allegare tutti gli elaborati ai fini della procedibilità ed efficacia del titolo, si suggeriscono i seguenti criteri di rappresentazione:

- 1) Predisposizione di un "master plan" ove rappresentare come allegato ulteriore rispetto alle tavole obbligatorie ai fini della procedibilità, sia le opere ordinarie che gli interventi agevolati, con colorazioni diverse e ben riconoscibili. Il master plan potrà essere allegato ad entrambi i procedimenti.
- 2) In alternativa al master plan, rappresentazione con diversa colorazione degli interventi agevolati negli elaborati di progetto del titolo ordinario, potendo nel procedimento di CILA-S rimandare all'allegato grafico del titolo ordinario e descrivere sinteticamente gli interventi nella sezione 1) delle dichiarazioni del tecnico. Si evidenzia che per il procedimento di CILA-S è facoltà del tecnico presentare elaborato grafico.

Fermo restando le indicazioni del modulo CILA-S in merito all'ordine cronologico di presentazione dei procedimenti, non costituisce vizio formale il deposito preventivo della CILA-S rispetto al titolo ordinario.

### **2) In caso di interventi complessi è possibile allegare un unico progetto degli impianti e un'unica relazione tecnica sui consumi energetici?**

SI, fermo restando eventuali diverse disposizioni legate all'applicazione della specifica normativa fiscale e tributaria.

### **3) In caso di interventi complessi è possibile presentare un unico titolo abilitativo sismico? In caso positivo, è possibile sia che si tratti di deposito che di autorizzazione sismica?**

SI, in accordo con il Nuovo circondario imolese è auspicabile che la progettazione delle opere strutturali sia unitaria, con riferimento a tale aspetto ed agli interventi complessi si rimanda all'ultimo capo della circolare regionale del 05.08.2021.

La documentazione tecnica deve essere elaborata unitariamente e presentata in allegata all'una o all'altra pratica edilizia (CILA-S o pratica ordinaria), e richiamata nell'altro titolo edilizio.

### **4) Se sono stati presenti una CILA-S per l'efficientamento energetico e una SCIA collegata che prevede opere soggette a deposito/autorizzazione sismica che non ricadono nel 110%, l'inizio dei lavori delle opere soggette a CILA-S è condizionato all'efficacia dei titoli abilitativi sismici (deposito/autorizzazione sismica) o posso cominciarle prima?**

I lavori di cui alla CILA-S possono avere inizio al momento dell'ottenimento dell'efficacia della CILA, il deposito e autorizzazione sismica costituiscono atto presupposto per il titolo di riferimento ovvero la SCIA.

### **5) Per le pratiche presentate prima dell'adozione del modulo CILA-S "unificato e standardizzato" (5 agosto 2021), occorre integrare i procedimenti trasmettendo il suddetto modulo? E per quelli presentati prima del 1 giugno?**

Per tali aspetti si rimanda alla circolare regionale del 05.08.2021, ove viene chiarito che restano valide ed efficaci le CILA presentate in data precedente (cioè fino al 4 agosto 2021) anche attraverso i modelli regionali, sulla base delle indicazioni della circolare regionale del 24 giugno scorso.

Si ricorda, peraltro, che rimangono validi ed efficaci i titoli edilizi ordinari (PdC, SCIA CILA) presentati per eseguire interventi che beneficiano del superbonus prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 77/2021, (avvenuta il 1 giugno 2021) che ha assoggettato detti interventi a CILA. Lo stesso dicasi per gli interventi costituenti in precedenza attività edilizia libera, qualora si possa dimostrare l'avvenuto avvio dei lavori prima del 1° giugno 2021.

**Titoli edilizi presentati fino al 1 giugno 2021:** risultano pienamente legittimi in quanto presentati in conformità alla disciplina regionale "ordinaria";

**Titoli edilizi presentati dal 1 giugno 2021 al 4 agosto 2021,** nel vigore del regime speciale di CILA-S per le opere che beneficiano del Superbonus 110%, ma in assenza di alcun chiarimento sul punto, le relative pratiche edilizie si intendono legittimamente presentate sia con un unico titolo ordinario di riferimento, sia con due titoli edilizi distinti. Ciò nonostante, è comunque raccomandabile integrare i titoli edilizi presentati secondo la disciplina ordinaria con la presentazione di un MODULO CILA-S quale adempimento meramente ricognitivo, barrando il punto D3 e indicando nelle note che la CILA-S viene presentata ai soli fini di meglio individuare gli interventi che beneficiano del Superbonus 110% e i soggetti beneficiari. Ai fini della trasmissione del Modulo CILA-S come atto ricognitorio non occorre pagare ulteriori diritti di segreteria e lo stesso verrà assunto quale integrazione alle pratiche già depositate.

#### **6) Varianti**

Varianti in corso d'opera di interventi che beneficiano del superbonus devono essere comunicate obbligatoriamente con il modulo CILA-S, in quanto costituiscono integrazione del titolo presentato, per tutti i procedimenti, compreso quelli presentati prima del 01.06.2021.

In caso di procedimenti complessi dovrà essere presentata la CILA-S di variante per le opere incentivate e altro titolo per la variante delle opere correlate, in relazione alla tipologia di pratica presentate.

#### **Per varianti finali a interventi agevolati presentati dopo il 24.06.2021 e prima del 05.08.2021, quali procedimenti di variante e fine lavori occorre presentare?**

Le eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere comunicate mediante il nuovo MODELLO CILA-S, indicando nell'apposito quadro d), punto d.2, gli estremi della CILA presentata all'inizio degli interventi.

Il comma 13-quinquies dell'art. 119 cit., aggiunto anch'esso in fase di conversione del DL n. 77/2021, ha previsto che eventuali varianti in corso d'opera a CILA-S debbano essere comunicate anche alla fine dei lavori, ma unicamente attraverso la presentazione di altra CILA-S (non trova applicazione la disciplina regionale in merito alla possibilità di comunicare le varianti nell'ambito della comunicazione di fine lavori). La SCEA non è obbligatoria per gli interventi oggetto unicamente di CILA o CILA-S, tuttavia, secondo quanto già previsto nella nostra regione per tutte le opere realizzabili con CILA, si evidenzia la facoltà per gli interessati di presentare la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA), allo scopo di acquisire l'agibilità dell'immobile (che ne sia attualmente privo) o di aggiornare il certificato di conformità edilizia e agibilità (di cui lo stesso immobile sia già dotato).

#### **Quali procedure si devono seguire per le varianti alle CILA uniche presentate secondo le indicazioni della Newsletter n. 107, dal 20.07.2021 al 04.08.2021?**

La stessa procedura descritta al punto 5) è valida anche per le varianti a CILA uniche presentate dal 20.07.2021 al 05.08.2021, che comprendevano lavori agevolati e altre opere.

#### **7) Nel caso di CILA-S e di pratica collegata che richiede la presentazione della SCEA a fine lavori, la SCEA deve essere unica o possono essere richieste due SCEA in tempi diversi, una per la CILA-S e una per la pratica collegata?**

Posto che il procedimento di SCEA, non è obbligatorio per gli interventi soggetti a CILA o CILA-S, è possibile presentare un'unica SCEA per gli interventi agevolati ed i correlati interventi ordinari.

In caso di esigenze legate ad aspetti fiscali ed in caso di lavori oggetto del titolo ordinario non ancora eseguiti, è possibile presentare la comunicazione di fine lavori della CILA-S e posticipare l'inoltro della SCEA.

Ugualmente in caso di CILA ordinaria + CILA-S è possibile presentare un'unica comunicazione di fine lavori che raccolga entrambe le pratiche o due separate comunicazioni di fine lavori.

**8) I diritti di segreteria da versare a quanto ammontano?**

I diritti di segreteria sono da corrispondere per ogni titolo presentato, ad esempio per CILA-S più CILA = 50 € + 50 € per totali 100 €, per CILA-S più SCIA non onerosa 50 € + 100 € per totali 150 €. È possibile effettuare un unico versamento da allegare quale attestazione di pagamento a entrambe le pratiche.

**9) Le pratiche devono essere inoltrate tramite pec o tramite accesso unitario?**

Fino a diversa comunicazione del SUE le pratiche devono essere inoltrate con PEC.

**10) Controlli di merito delle CILA-S, in quali fattispecie di sorteggio ricadono? Le CILA-S sono soggette a controllo obbligatorio o no? e per i casi in cui sia presente la pratica sismica?**

Le CILA-S ricadono nel controllo obbligatorio secondo le casistiche definite nell'ambito della Delibera n. 117/2018 del 13/07/2018 se subordinate all'autorizzazione sismica, mentre rientrano nel controllo a campione per tutti gli altri casi.

**11) I tempi di efficacia della CILA-S sono quelli definiti dalla LR. 15/2013?**

No, la CILA-S può essere anche immediatamente efficace, in quanto procedimento speciale non tiene conto delle disposizioni regionali procedurali di cui all'art. 7 commi 7 e 8 della L.R. 15/2013.

**12) Per demolizione e ricostruzione parziale, occorre depositare CILA-S o SCIA?**

Le demolizioni parziali sono oggetto di CILA-S.

**13) Per CILAS o SCIA collegate a agevolazioni 110, ai fini delle deroghe alle distanze, è necessario allegare l'asseverazione ai sensi dell'art. 5 comma 5 dell'atto di coordinamento tecnico così come modificato della DGR 1548/2020?**

No, l'art. 119 al comma 3, così come modificato dal DL. 77/2021 prevede 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'articolo 873 del codice civile, per gli interventi di cui all'articolo 16 -bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e al presente articolo."*

Ai fini delle deroghe a SCO (superficie coperta), V (Volume), ST (Superficie totale) e Sul (Superficie utile lorda), occorre comunque verificare i requisiti dell'art. 5 comma 5 della DGR 1548/2020, che potranno essere dimostrati nell'ambito della Relazione tecnica di cui all'Allegato 4 della stessa.

N.B: le suddette deroghe sono applicabili anche agli interventi che si avvalgono del superbonus ed ad altri tipi di detrazione fiscale, per effetto del richiamo all'art. 16 bis del testo unico delle imposte (es: ristrutturazioni edilizie ordinarie).

**14). Per interventi su condomini o edifici multi-proprietario (al fine di riportare il Codice Fiscale del proprietario del singolo bene immobile), quale sezione si deve compilare?**

Se l'intervento agevolato riguarda sia parti dell'edificio condominiali sia parti di proprietà esclusiva (u.i.) e nel caso di cointestatari, nel modulo "Altri soggetti coinvolti" deve essere compilato il quadro 2- DATI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, nel quale va indicata la proprietà delle singole ulteriori U.I. interessate dall'intervento. Si tratta di un'indicazione importante per dare certezza dei soggetti che possono beneficiare del Superbonus 110%.

**15) In caso di edificio plurifamiliare con un unico proprietario di tutte le unità immobiliari, compreso le parti comuni o con più proprietari, ma cointestatari delle stesse unità immobiliari, come è più opportuno compilare il riquadro b?**

In caso di unico proprietario di tutte le unità immobiliari e delle parti comuni di un intero edificio ed interventi sia alle unità immobiliari che alle parti comuni, è necessario barrare il punto b.3 del Modulo CILA-S ed indicare nelle note che l'immobile risulta di un unico proprietario e non risultano altri "soggetti coinvolti".

Quanto sopra indicato è corretto anche in caso di opere relative a più unità immobiliari di più cointestatari delle stesse e delle parti comuni, dovendo riportare nelle note le specifiche del caso ma anche allegare il modulo "altri soggetti coinvolti".

**16) Nel caso di parabole e/o climatizzatori posti su tetti o facciate oggetto di CILA-S preesistenti, non conformi al RUE ma non oggetto di intervento: vi è l'obbligo di regolarizzazione? Analogamente a quanto sopra nel caso di lucernai, camini e canne fumarie non conformi, come ci si deve comportare?**

Poiché la presentazione della CILA-S non è subordinata alla verifica dello stato legittimo dell'immobile, i manufatti quali parabole, climatizzatori, canne fumarie non conformi alle Nda o ogni altro abuso (realizzate antecedentemente alla presentazione della CILA-S) potranno essere sanati secondo le procedure ordinarie (cioè: prima, durante e dopo la presentazione della CILA-S) indipendentemente dalla presentazione della CILA-S senza che tali irregolarità incidano sul beneficio fiscale.

**17) Al fine di semplificare ed uniformare nell'URF il deposito degli elaborati è possibile da parte dell'ufficio tecnico scegliere un colore convenzionale univoco per rappresentare la tavola d'unione gli interventi che beneficiano del 110%?**

Al fine di non appesantire il procedimento con ulteriori prescrizioni operative e in linea con lo spirito di semplificazione del DL.77/2021, si ritiene che le convenzioni grafiche possano essere lasciate alla libertà del tecnico incaricato purché opportunamente esplicitate con apposita legenda dei colori.

**18) Per gli interventi su fabbricati di valore, individuati ai sensi dell'art. 6 del RUE, le eventuali varianti è necessaria la preventiva presentazione dalla CILA-S di variante o può essere presentata una CILA-S in variante al termine dei lavori?**

Premesso che il parere della CQAP sugli interventi non costituisce atto presupposto all'efficacia della CILA-S, la pratica di variante potrà essere presentata anche al termine dei lavori. Si evidenzia tuttavia che la pratica sarà sottoposta al parere della CQAP e che i lavori andranno conformati alle prescrizioni o indicazioni eventualmente rese dalla Commissione. Si consiglia pertanto di presentare la variante preventivamente l'esecuzione dei lavori ed attendere per la loro realizzazione il parere della CQAP.

**19) In caso di intervento di efficientamento CILA-S, come si configura la modifica del vano finestra a seguito dell'ispessimento delle spallette del cappotto (anche con materiali altamente performanti a basso spessore)?**

**Esiste una tolleranza di riferimento applicabile per non essere considerato oggetto di modifica di facciata?**

Le modifiche dei prospetti operate nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico oggetto di beneficio fiscale del 110% sono sempre inquadrate come manutenzione straordinaria soggette a CILA-S, compreso quelle derivate dal risvolto nelle spallette murarie del materiale isolante di qualsiasi spessore, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 05.07.1975 e delle condizioni dell'art. 73 comma 3 della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" del RUE.

L'art. 119, commi 13-ter, 13-quater, 13-quinquies, del DL n. 34 del 2020, dopo l'approvazione della legge di conversione n. 108 del 2021, così recita: "*13-ter. Gli interventi di cui al presente articolo, anche qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti, 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).*"

Come riportato anche nella circolare CILA-S Superbonus a firma dell'Assessore Barbara Lori prot. 0713381 del 04.08.2021: "*l'eventuale modifica dei prospetti, conseguente alla realizzazione degli interventi di efficientamento energetico e/o degli interventi strutturali, non muta la tipologia delle opere che sono qualificate per legge di manutenzione straordinaria ed eseguite con CILA-S.*"

**20) Nel caso di interventi soggetti a CILA-S va fatta la verifica degli Obiettivi qualità del RUE ai sensi degli artt. 26/27 delle Norme di Attuazione?**

Gli interventi soggetti a CILA-S, pur beneficiando del regime semplificato introdotto dal DL 77/2021, sono soggetti alle ordinarie verifiche di conformità alla disciplina dell'attività edilizia tra cui anche gli Obiettivi qualità del RUE.

Per quanto sopra, le opere soggette a CILA-S possono per esempio comportare il versamento della quota di monetizzazione delle eventuali dotazioni territoriali (parcheggi) qualora richiesto dall'art. 26.5.2d delle Norme di Attuazione del RUE in alternativa al sistema prestazionale ordinario dell'art.26.

**21) Gli interventi soggetti a CILA-S comportano il versamento del contributo di costruzione?**

Gli interventi soggetti a CILA-S essendo inquadrati per legge come manutenzione straordinaria, se non comportano aumento di superficie calpestabile sono esonerati dal versamento contributo di costruzione. Tale aspetto risulta peraltro confermato dalla apposita modulistica statale prevista per la CILA-S dalla quale è stato eliminato lo specifico quadro relativo all'onerosità dell'intervento.

Nel caso di interventi complessi le opere escluse dal beneficio fiscale del 110% e assoggettate a specifico e autonomo titolo edilizio andranno valutate per il contributo di costruzione secondo la normativa vigente senza tener conto degli interventi ricompresi nella CILA-S.

**22) All'art. 32 della P5 del RUE si leggono alcune limitazioni alle coibentazioni esterne all'involucro degli edifici, in questi casi la limitazione si applica sia a coibentazioni a tetto che a parete? La norma pone inoltre il divieto di isolamento esterno all'involucro nel caso di "fronti edificati continui ove la continuità dei fronti costituisca un valore da conservare", tale "valore da conservare" secondo quali criteri viene definito?**

Dalla lettura della norma e sulla base della prassi operativa stratificatasi in attuazione al RUE, si possono distinguere i seguenti casi:

In centro storico:

- l'isolamento a parete può essere proposto per i fronti interni degli edifici privi di valore, di valore culturale-testimoniale e per i soli corpi minori degli edifici di valore storico-architettonico che posseggano le caratteristiche dell'art. 32 della Tav. P5, non può mai essere proposto per i fronti che prospettano su strada di edifici di valore culturale-testimoniale o storico-architettonico;
- l'isolamento a tetto può essere proposto per fronti che prospettano su strada o per i fronti interni di edifici di valore culturale-testimoniale o privi di valore, qualora non interferisca negativamente con i fabbricati limitrofi e siano adottate soluzioni tecniche che garantiscano il mantenimento degli originari spessori del cornicione: in tal caso nell'ambito del procedimento edilizio occorre chiarire con uno o più dettagli costruttivi come si intende minimizzare l'impatto visivo generato dall'isolamento in copertura. Tale possibilità non ricorre per gli edifici di valore storico-architettonico per i quali vige tassativamente il divieto di isolamento a tetto esterno all'involucro dell'edificio.

Con riferimento al secondo quesito, la continuità dei fronti costituisce un valore da conservare quando una alterazione della complanarità dei prospetti altererebbe un carattere connotativo e significativo dell'insieme dei fabbricati posti in contiguità: è il caso dei fronti edificati con continuità lungo le vie dei centri storici, ovviamente da conservare, nonché di taluni borghetti in campagna o di edifici anche di recente costruzione concepiti unitariamente secondo un determinato allineamento. Si tratta evidentemente di condizioni soggette a motivate valutazioni (d'ufficio o da parte della CQAP), difficilmente riconducibili a regole generali e predefinite: in alcuni casi la continuità dei fronti sarà da conservare con tutta evidenza (si pensi appunto alle prospettive continue dei fronti lungo le vie del centro storico), in altri casi i fronti edificati con continuità potranno tollerare lievi disassamenti adottando accorgimenti per limitarne l'impatto visivo (per esempio nel caso di recenti costruzioni a schiera dove lo spessore aggiunto del cappotto può raccordarsi con l'unità a fianco mediante l'interposizione di un pluviale).