


Comune di Rimini

 Direzione generale
 Settore Governo del Territorio
 Ufficio del Dirigente

 Via Rosaspina n.21 - 47923 Rimini
 Tel.: 0541-704729
 sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it
 http://www.comune.rimini.it
 C.F.-P.I. 00304260409

Fondazione Rete Professioni Tecniche
c/a Geom Massimo Giorgetti

C/o Collegio dei Geometri Rimini
 collegio.rimini@geopec.it

Oggetto: riscontro quesiti CILA superbonus 110 % prot 12/2021.

Con lo scritto indicato in oggetto sono stati richiesti alcuni chiarimenti il cui riscontro merita una trattazione accorpata in base alla tematica sottostante il quesito.

Prioritariamente va rammentando come più in generale la realizzazione degli interventi incentivati di cui all'art 119 L 77/2020 (c.d. superbonus) coinvolgano differenti aspetti ed in particolare:

- quello fiscale, di competenza dell'Amministrazione Finanziaria;
- quello edilizio, di competenza dell'Amministrazione Comunale.

In merito a questo ultimo profilo, lo stesso legislatore ha previsto che, pur a fronte delle agevolazioni procedurali che riguardano la c.d. CILAS, rimane impregiudicata ogni valutazione dell'Amministrazione Comunale circa la legittimità dell'immobile oggetto d'intervento.

Debbono essere pertanto richiamati i principi cardine che riguardano il controllo del territorio così come mutuati dal DPR 380/01 e dalla giurisprudenza amministrativa intervenuta in merito:

- l'esecuzione di interventi edilizi presuppone la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile definito ai sensi dell'art 9 bis DPR 380/01, diversamente qualsiasi attività edilizia, anche se qualificabili di manutenzione straordinaria, costituisce ripresa dell'attività illecita non legittimata da precedenti edilizi;
- ai sensi dell'art 27 DPR 380/01 si ha l'obbligo di ordinare la sospensione dei lavori qualora sia accertata l'esecuzione di interventi edilizi in difformità dalle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Come chiarito dal MEF ed in particolare dal viceministro Castelli in riscontro da un'interrogazione parlamentare del 22/09/2021 trova ancora applicazione, anche in relazione al beneficio fiscale d'interesse l'art. 4 del DM 41 del 18 febbraio 1998, a mente del quale la detrazione non è riconosciuta in caso di esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate in base alla normativa urbanistica, per cui pertanto sussisterà l'obbligo previsto dall'art 49 co 2° DPR 380/01 di segnalazione da parte dell'Amministrazione Comunale all'Amministrazione finanziaria.

Quest'ultima poi rileverà se quanto segnalato costituisca violazione formale o sostanziale in ragione di quanto previsto oggi dall'art 119 co 5 bis L 77/2020.

Passando al merito dei quesiti, il riscontro agli stessi viene riproposto con la medesima numerazione della istanza proposta senza riproposizione degli stessi.

QUESITO 1) Pur rilevando che la CILA e SCIA in sanatoria sono atti aventi immediata efficacia dal momento del loro deposito, si consiglia di depositare prima queste ultime e successivamente la CILAS per l'intervento in progetto. L'Amministrazione eseguirà i controlli conseguenti secondo le disposizioni già rese note.

QUESITO 2) la presentazione dei titoli in sanatoria deve **prevenire** la presentazione della CILAS in quanto la disposizione derogatoria prevista dall'art 119 co 13 ter L 77/2020, prevede unicamente che il professionista incaricato non asseveri lo stato legittimo dell'immobile. Rinviando al punto precedente, va ulteriormente evidenziato che in caso di istanza di permesso di costruire in accertamento di conformità, trattandosi di intervento di nuova costruzione (sia esso ampliamento o nuovo manufatto) il titolo che ha consentito la legittimazione dell'immobile dovrà essere espressamente attestato all'interno della CILAS, pena la decadenza dal beneficio così come statuito dall'ultimo capoverso della normativa richiamata.

3) il riscontro all'istanza dovrà essere valutato caso per caso a fronte della consistenza ed autonomia delle difformità accertate rispetto alle parti interessate dall'intervento incentivato. A titolo esemplificativo, l'accertamento di una superfetazione abusiva all'interno della medesima unità fondiaria non darà luogo alla sospensione dei lavori per l'immobile principale. Diversamente la realizzazione di un intervento di sopraelevazione dell'edificio non legittimato sotto il profilo edilizio e sismico darà luogo alla sospensione dei lavori.

QUESITI 4 e 9) Ferma restando la necessità di mantenere distinti gli interventi incentivati ex art 119 L 77/2020, oggetto di CILAS, da quelli che pur godendo di ulteriori benefici non rientrano in tale normativa, oggetto di altro titolo si concorda con la scansione temporale degli oneri così come descritta nella Vs richiesta.

In particolare:

TITOLI PRESENTATI PRIMA DEL 01/06/2021

- continuano ad avere efficacia i titoli presentati prima dell'entra in vigore del DL 34/2020 (1 giugno 2021) che potranno essere integrati/corretti volontariamente dalla parte con deposito di nuova CILAS per gli interventi interessati dal bonus 110 %, senza che ciò costituisca un obbligo e senza la sospensione dei lavori in corso;
- le varianti a tali titoli, se riguardano opere incentivate potranno essere comunicate con CILAS, mentre per le opere non incentivate seguirà il regime ordinario previsto dalla LR 15/13.

TITOLI PRESENTATI TRA IL 01/06/2021 ED IL 05/08/2021 (data di pubblicazione del modulo CILAS);

è data facoltà alla parte di presentare volontariamente una CILAS che integri la precedente CILA eventualmente depositata per gli interventi incentivati.

QUESITO 5) La CILAS potrà essere depositata come integrazione (si veda d.3 modulistica) del precedente titolo.

QUESITO 6) In pendenza di condono occorrerà verificare l'entità delle opere oggetto dell'istanza di sanatoria anche al fine delle dichiarazioni da rendere sul titolo che ha legittimato l'immobile, previste dall'art 119 co 13 ter, nonché onde verificare la

conformità dell'intervento alla normativa urbanistico-edilizia e più in generale alla legislazione tecnica incidente sull'edilizia.

QUESITI 7-8) Nel caso di concomitante realizzazione di interventi incentivati e non, occorrerà depositare prima il titolo ordinario e successivamente la CILAS che costituirà integrazione del primo. Si consiglia di rappresentare l'intervento nel suo complesso in entrambi i titoli con diversa campitura tra intervento incentivato e non. Chiarimenti sulla compilazione della modulistica potranno essere forniti dall'Ufficio Front office tecnico secondo le disposizioni già in uso.

IL DIRIGENTE
del Settore Governo del Territorio
Ing Carlo Mario Piacquadio
(f.to digitalmente)