

newsletter TERRITORIO

Newsletter a cura del Settore Territorio dell'URF



Per info: <http://www.romagnafaentina.it/>
<http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio>
Unione della Romagna Faentina - Settore Territorio
Via Zanelli 4- 48018 Faenza (RA)

Orario di apertura al pubblico: martedì dalle 14,30 alle 16,30; mercoledì e giovedì dalle 8,30 alle 13,00
E-mail certificata (pec): pec@cert.romagnafaentina.it

Info dal SUE

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI CHE BENEFICIANO DEL COSIDDETTO SUPERBONUS DI CUI ALL'ART. 119 del DL 34/2020, CHIARIMENTI DA PARTE IN MERITO ALLA TRASMISSIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE IN CONSEGUENZA ALLE MODIFICHE APPORTATE DAL D.L 77/2021

Si informa preliminarmente che la circolare a firma dell'Assessora Regionale Barbara Lori in merito alla CILA "speciale" per la realizzazione degli interventi che beneficiano del cosiddetto Superbonus di cui all'art. 119 del DL. 34/2020, di chiarimento delle modifiche apportate con D.L. 77/2021 e in vigore dal 01.06.2021, è scaricabile e consultabile al seguente link: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/circolari-e-atti-di-indirizzo>.

In via transitoria, fino all'approvazione della modulistica unificata statale, si dovrà utilizzare la modulistica regionale evidenziando che la CILA "speciale" dovrà avere i seguenti contenuti:

- nel modulo 1 non dovranno essere compilato il quadro f) e m);
- non dovranno essere allegati gli elaborati grafici dello stato legittimo di cui al "Quadro riepilogativo della documentazione allegata e disponibile presso il comune";
- nel modulo 2 non dovrà essere compilato il quadro 3);
- nel modulo 2 al punto 2.4 al quadro 2, utilizzare la seguente formulazione: "Intervento di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, consistente nella realizzazione...";
- per opere di rilevanza strutturale deve essere compilato il Modulo 2 Quadro 16.
- dovrà essere allegata una apposita attestazione dal titolare della CILA, come da modello regionale allegato in calce alla circolare.

L'attestazione del titolare della CILA deve essere prestata come da format regionale e deve contenere le seguenti informazioni:

- gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- gli estremi del titolo in sanatoria che ne ha consentito la legittimazione dell'immobile (in esecuzione di un condono edilizio ovvero della legge regionale);
- attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967 (indipendentemente dalla collocazione dell'immobile all'interno o all'esterno del centro urbano).

Si sottolinea che l'assenza o falsità della attestazione del titolare della CILA costituiscono causa di decadenza del beneficio della detrazione fiscale ai sensi dell'art. 119 del DL 34/2020.

Interventi di norma realizzabili in regime di attività edilizia libera ma che beneficiano del Superbonus 110% (es sostituzione caldaia, riqualificazione impiantistica, isolamento a tetto ecc.), a pena della perdita del beneficio fiscale, si attuano sempre con CILA "speciale", in tale caso in luogo degli elaborati grafici sarà sufficiente descrivere compiutamente gli interventi nell'ambito del Modulo 2, punto 2.4, Quadro 2.

Il superamento della verifica dello stato legittimo dell'immobile non si applica agli immobili tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004 (sia Parte II -edifici vincolati, sia Parte III - tutela paesaggistica) ed agli interventi di demolizione e ricostruzione attuati con SCIA, anche qualora dovessero beneficiare degli sgravi fiscali del Superbonus.

Interventi che secondo l'ordinario quadro normativo rientrano nella classificazione del **Glossario dell'attività edilizia libera**, ma che in ragione del Superbonus debbano essere attuati con CILA Speciale, essendo stati equiparati dal decreto alla manutenzione straordinaria, ricadono nell'ambito dell'applicazione dell'art. 6 comma 2 lettera b) della L.R. 15/2013 e **pertanto saranno sottoposti al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**.

In merito a quanto riportato al comma 13 ter dell'art. 119 de DL 34/2020: *"gli interventi di cui al presente articolo, con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria"*, si evidenzia che, per quanto chiarito nell'ambito dei tavoli di lavoro regionali e per quanto parallelamente disposto dall'art. 32 "Riduzione ed esonero del contributo di costruzione" della LR 15/2013, per gli interventi attuati con "CILA Speciale" non è dovuto il contributo di costruzione, anche qualora vi siano opere di rilevanza strutturale.

Qualora nell'ambito della CILA Speciale **si effettui la verifica dello stato legittimo e si vogliano realizzare ulteriori interventi edilizi** che non possono beneficiare del superbonus, ma che si intendono realizzare nell'ambito dello stesso cantiere e che anche ordinariamente sarebbero disciplinati dalla CILA, **tutti detti interventi possono essere attuati con un'unica CILA**. Stessa procedura si applica per interventi attuati in ragione di **SCIA che beneficiano degli sgravi fiscali del 110%**, per la demolizione e ricostruzione integrale degli edifici e altre opere correlate, escluso il caso in cui le opere correlate corrispondano ad un intervento di nuova costruzione, come ad esempio un ampliamento, per il quale occorre presentare distinto titolo edilizio, ovvero Permesso di Costruire.

Si chiarisce inoltre che ordinariamente per l'attuazione di interventi di demolizione e ricostruzione parziale di edifici che godano anche degli sgravi fiscali del Superbonus il corretto titolo abilitativo è la CILA Speciale.

Secondo le indicazioni regionali, qualora si intenda beneficiare della semplificazione introdotta dal D.L. 77/2021 e non effettuare la verifica dello stato legittimo, le opere correlate distinte dalle opere che beneficiano del Superbonus devono invece essere attuate con distinto procedimento edilizio, secondo l'ordinario inquadramento normativo. Se ad esempio si volessero realizzare interventi di efficientamento energetico/sismico (senza verifica dello stato legittimo) e altre opere che non

beneficiano di detto Superbonus (es: nuovo soppalco interno, modifica della dimensione di aperture interne o esterne cambi d'uso o di funzione ecc), per la correttezza del procedimento amministrativo si dovranno depositare una CILA per gli interventi che beneficiano del 110 % e una SCIA, CILA o PdC per le restanti opere. Questo secondo titolo, non potrà godere della semplificazione in merito al superamento della verifica dello stato legittimo e dovranno essere allegati gli elaborati grafici relativi allo stato di progetto di cui alla CILA speciale, rispetto ai quali redigere la comparazione con le ulteriori opere. In tale caso dovrà essere inoltre presentata istanza di SCEA, qualora prevista per legge in relazione al secondo titolo.

Ugualmente si verificherà lo sdoppiamento dei procedimenti qualora la natura delle opere correlate non incentivate sia tale da richiedere un titolo edilizio di rango superiore.

In tutti i casi di “sdoppiamento” delle pratiche, per una più snella e coerente gestione del procedimento, si forniscono le seguenti indicazioni:

- indicare nell'oggetto della PEC:
 - per la CILA Speciale/SCIA relativa gli interventi che beneficiano del Superbonus, *“Comune di riferimento – CILA/SCIA per interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, indirizzo, proprietà”*;
 - per il procedimento correlato: *“Comune di riferimento – CILA/SCIA/PdC correlata/o a CILA/SCIA per interventi di cui all'art. 119 del D.L. 34/2020, indirizzo, proprietà”*.

- Elenco degli elaborati grafici della “CILA/SCIA Speciale”, per il Superbonus:
 - Stato Attuale (ovvero Stato legittimo per la SCIA speciale o in caso si scelga di effettuare la verifica dello stato legittimo a prescindere dalla semplificazione introdotta dal D.L. 77/2021);
 - Stato di progetto;
 - Comparativa tra stato attuale (o legittimo) e stato di progetto.

- Elenco degli elaborati grafici del titolo correlato:
 - Stato legittimo;
 - Stato di progetto della “CILA/SCIA Speciale”;
 - Stato di progetto (riferito ai soli interventi del secondo procedimento);
 - Comparativa tra stato di progetto “CILA Speciale” e Stato di progetto del secondo procedimento.

Occorre evidenziare che nei casi di “sdoppiamento” di pratiche, qualora emergessero contraddizioni tra “Stato Attuale” della CILA speciale e “Stato legittimo” del secondo titolo correlato, il SUE attiverà i controlli di competenza in ordine alle verifiche di legittimità edilizia.

Per quanto sopra, fermo restando l'emanazione di future circolari regionali o disposizioni ministeriali, si distinguono i seguenti casi:

Casistiche ricorrenti	Nel titolo attuativo delle opere incentivate con superbonus lo stato legittimo è stato verificato?	Procedimento edilizio
-----------------------	--	-----------------------

Intervento Superbonus + opere correlate attuabili con CILA	SI ¹	CILA UNICA
Intervento Superbonus + opere correlate attuabili con CILA	NO	CILA (per opere Superbonus) + CILA (per opere correlate) ²
Intervento Superbonus + opere correlate attuabili con SCIA	Indifferente	CILA (per opere Superbonus) + SCIA (per opere correlate) ³
Demolizione e ricostruzione con Superbonus + opere correlate attuabili con SCIA	SI	SCIA UNICA
Demolizione e ricostruzione con Superbonus + opere correlate attuabili con PdC	SI	SCIA (per opere Superbonus) + PdC per opere correlate

1. Nel caso di CILA Speciale per la quale sia stato verificato lo stato legittimo, occorre compilare nel Modulo 1 il quadro f) e il punto f .3, nel Modulo 2 il quadro 3 punti 3.1 o 3.2.
2. La CILA per le opere correlate deve contenere la verifica dello stato legittimo.
3. La SCIA per le opere correlate deve contenere la verifica dello stato legittimo.

Cancellazioni o modificazioni dell'iscrizione alla lista di distribuzione possono essere fatti scrivendo all' indirizzo di posta elettronica sit@romagnafaentina.it.

"Informativa sul trattamento dei dati personali" (Art. 13 D.Lgs 30/06/2003,n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e s.m.e.i.). I suoi dati personali sono trattati, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 30.06.2006 n. 196 recante disposizioni in "materia di protezione dei dati personali", per finalità istituzionali, connesse o strumentali all'attività dell'Ente. I dati forniti saranno trattati nel rispetto del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) e della normativa che si applica alla Pubblica Amministrazione Italiana.

¹ Nel caso di CILA Speciale per la quale sia stato verificato lo stato legittimo, occorre compilare nel Modulo 1 il quadro f) e il punto f .3, nel Modulo 2 il quadro 3 punti 3.1 o 3.2.

² La CILA per le opere correlate deve contenere la verifica dello stato legittimo.

³ La SCIA per le opere correlate deve contenere la verifica dello stato legittimo.