



*Comitato Unitario Permanente  
degli Ordini e Collegi Professionali*

**Regione EMILIA-ROMAGNA**

*Comitato Unitario degli ordini Professionali  
dell'Emilia-Romagna  
(CUP -ER)*

**AREA TECNICA**

Spett. Assessorato alla Montagna, Parchi e  
Forestazione, Aree Interne, Programmazione  
territoriale, Pari Opportunità

c.a.: Gent.ma ass. **Barbara Lori**

Spett. Servizio Giuridico del territorio, disciplina  
dell'edilizia, sicurezza e legalità  
D.G. Direzione generale cura del territorio e  
dell'ambiente

c.a.: Egr. dott. **Giovanni Pietro Santangelo**

***Oggetto: CILA-SuperBonus – Indicazioni interpretative – Tavolo di Coordinamento per le Politiche sul Governo del Territorio, riunione del 15 settembre 2021***

Con la presente Vi si sottopone, ritenendosi utile al fine di una uniforme applicazione della normativa speciale e delle procedure correlate, anche con la finalità di una opportuna divulgazione mediante attività una formativa dedicata, la seguente sintesi sulle risultanze condivise nella trattazione del tema in oggetto, durante l'incontro del Tavolo tenutosi mercoledì 15/09/21.

**Premesse**

Le modalità procedurali oggetto di trattazione, condivise con MEF e AdE, consolidano la finalità di superare lo scoglio della valutazione e asseverazione della conformità dell'immobile/edificio oggetto di SuperBonus, criticità correlata anche con le tempistiche per garantire l'accesso ai precedenti edilizi, sono superate le diverse procedure definite su base regionale per garantire un ampio accesso all'ottenimento e al mantenimento delle agevolazioni fiscali.

Con la conversione del DL 77/2021, OPE-LEGIS tutti (**e soli**) gli interventi edilizi ammessi al SuperBonus ai sensi dell'art. 119 del DL 34/2020 conv. L 71/2020, sono da considerarsi:

- **Tutti ricompresi in Manutenzione Straordinaria (MS)** ai sensi del Comma 13-ter, *anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti, con esclusione di quelli comportanti la*

*demolizione e la ricostruzione degli edifici, e conseguentemente soggetti a comunicazione CILA-S (ad eccezione della RE ricostruttiva con o senza SuperBonus, che necessita comunque di SCIA); NB: anche in caso di contemporanea pluralità di interventi riconducibile a RE/SCIA, come avverrebbe secondo procedura ordinaria; anche in caso di intervento a natura strutturale o con modifica ai prospetti.*

- **Non soggetti a oneri o contributo di costruzione** (NB: nel modulo CILA-S non sono presenti campi relativi). A tale riguardo la dicitura nel testo di legge riferita agli “eventuali oneri” è necessaria a garantire l’assenza di “maggiori oneri” a carico dei bilanci della PA. Circa l’obbligo di corresponsione dei diritti di segreteria si rimanda alle specifiche indicazioni dei comuni competenti.
- **Le verifiche di merito delle CILA-S** saranno parte delle normali funzioni di vigilanza delle PA, nella quota minima del 10% (per uniformazione con le CILA ordinarie in ER): quote inferiori andranno definite in funzione delle risorse tecnico-professionali interne ai SUE.
- Il **portale** (Sieder, AccessoUnitario, Cportal, etc...) **dovrebbe informare** il proponente interventi oggetto di SuperBonus, se viene attivata erroneamente una procedura ordinaria e non CILA-S, **che comporterebbe la decadenza del beneficio fiscale dovuta alla “illegittimità titolo” presentato**. Potrebbe in tal senso essere inserito un aggiornamento, al quadro n), che avvisi in caso di adesione al Superbonus dell’obbligo di utilizzo dal 5 agosto 2021 del Modulo CILA-S.

Segue elenco puntuale di temi specifici e chiarimenti interpretativi **condivisi**:

### **1. Coesistenza di opere oggetto di SuperBonus ed opere non oggetto di SuperBonus (o oggetto di differenti bonus): interventi complessi - CILA-S + Titolo ordinario (PdC, SCIA, CILA)**

In caso di **coesistenza di interventi oggetto di SuperBonus e interventi esclusi** (definiti dalla norma “**interventi complessi**”) sono da presentare **2 distinti (ma collegati) procedimenti edilizi**:

- 1) CILA-S per la “conformazione” della parte di interventi per cui sarà attivato il SuperBonus: sia trainanti che trainati come elencati dal comma 1 al comma 6 dell’art. 119 del DL 34/2020 conv. L 71/2020;
- 2) Titolo ordinario (PdC, SCIA o CILA) per la conformazione della quota-parte di interventi non oggetto di SuperBonus quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo:
  - a. finiture non direttamente correlate con le opere SuperBonus,
  - b. ampliamenti delle volumetrie esistenti,
  - c. modifiche interne distributive e/o funzionali,
  - d. modifiche ai prospetti e/o alla sagoma non rientranti nelle opere direttamente correlate con le opere SuperBonus,
  - e. modifiche o rifacimento impianti non direttamente correlate con opere SuperBonus,
  - f. etc.

**Gli interventi comprendenti quote-parti dello stesso tipo di intervento/opera sia ammesse a SuperBonus che non ammesse, ad esempio per superamento dei tetti di spesa previsti per i vari capitoli o per diretta correlazione con l’intervento stesso ma non ammissibilità o in sua stretta continuità, si ritiene per correttezza e semplicità che sia possibile la presentazione di un unico procedimento CILA-S.**

Sarà poi in fase di rendicontazione e liquidazione che il Direttore Lavori provvederà a suddividere la contabilità delle opere eseguite in quota-parte soggetta a SuperBonus e quota-parte non soggetta.

Si ritiene possa essere utile, **MA NON OBBLIGATORIO**, aggiungere alla sola documentazione minima richiesta per legge, consistente nel modello CILA-S corredato dal modulo di relazione asseverata collegato, un **ELABORATO GRAFICO** che individui, nell'insieme gli interventi edilizi previsti nell'immobile anche se presentati mediante il titolo edilizio previgente al 01/06/2021, quali siano oggetto di SuperBonus (cd. **MASTERPLAN**).

## **2. Assoluta necessità di salvaguardare continuità e operatività dei titoli edilizi già in essere sia ante DL 77/2021 che post DL 77/2021 ante conversione in legge 120/21:**

Per le pratiche edilizie già in essere (presentate e/o efficaci) se non concluse, **sia ante 1/6/21 che tra 1/6/21 e 5/8/21**, si proceda ad **INTEGRARE il titolo in essere che non perde validità né operatività, scongiurando conseguenze per le opere in esecuzione e l'attività di cantiere, unicamente per le opere oggetto di SuperBonus, con il solo MODULO CILA-S + allegato** (questo deve essere presentato come integrazione del titolo previgente, non a variante dello stesso né tantomeno a sostituirsi ad esso, ma quale ATTO RICOGNITORIO di perfezionamento).

**Nei casi di "opere complesse"** con il titolo in essere, sia opere soggette a SuperBonus che opere extra bonus o con bonus differenti, **si ritiene possa essere utile, MA NON OBBLIGATORIO, integrare la documentazione minima richiesta per legge, consistente nel modello CILA-S corredato dal modulo di relazione asseverata collegato, con un elaborato grafico che individui nell'insieme, gli interventi oggetto del titolo edilizio previgente, quali siano oggetto di SuperBonus e quali siano le opere edilizie ordinarie soggette o meno ad altra agevolazione fiscale (cd. MASTERPLAN).**

Operativamente, per la presentazione di una CILA-S **NON** in variante al titolo originario, al fine di non porre a rischio la efficacia del consolidarsi del beneficio fiscale, procedere alla integrazione del titolo in essere (PdC, SCIA o CILA) con modello CILA-S corredato dal modulo di relazione asseverata collegato, quale mera integrazione volontaria.

## **3. Titoli chiusi ante 1/6/21 sono salvi e rimangono chiusi**

**Non è necessaria alcuna integrazione e/o attività integrativa per i titoli chiusi ante 1/6/21.**

## **4. Vizi formali su CILA-S non pregiudicano accesso a beneficio fiscale**

Con tale dicitura il testo normativo si riferisce alla non completezza es. Di compilazione della modulistica, ma gli **interventi proposti** risultano **conformi** a limiti/prescrizioni dell'art. 119 del DL 34/2020 conv. L 71/2020. In tali casi **non si configura alcuna decadenza del beneficio fiscale**, essendo la trasposizione dell'art. 21-octies della L. 241/90.

## **5. Per interventi su condomini o edifici multi-proprietario (al fine di riportare il Codice Fiscale del proprietario delle singole unità immobiliari):**

**Compilare modulo "ALTRI SOGGETTI COINVOLTI".**

## **6. Sanatorie o Condoni insistenti, presentati ma non rilasciati, su edificio oggetto di SuperBonus**

Salve e impregiudicate le previsioni relative all'accertamento stato legittimo nella disciplina CILA-S. È possibile presentare una pratica CILA-S per procedura 110% in caso sull'edificio, **comunque non completamente abusivo nei termini di legittimità indicati dalla norma speciale**, insistano "aperte" pratiche di Sanatoria o di Condono Edilizio, sulle singole unità immobiliari e/o sulle parti comuni

(che per esempio spesso possono interessare le facciate esterne), senza la necessità di aspettare la “definizione” della Sanatoria o del Condono.

Tuttavia, considerata la necessità di valutare con massima attenzione l’attività comunque onerosa su edifici o porzioni di edifici con tali difformità, **si segnala l’opportunità di verificare se siano trascorsi i termini di legge dalla presentazione del titolo a sanatoria e che questo sia completo di oblazione ed elaborati obbligatori** e/o quali siano le **ragioni alla base della mancata definizione** eventualmente rispetto ad altri pareri necessari.

#### **7. Data protocollo deve coincidere con data presentazione istanza**

Dal “decreto Madia” incidente sulle norme di semplificazione edilizia, discende che **la protocollazione dei titoli inoltrati al SUE/SUAP è da riferirsi alla data di invio al protocollo comunale e che tale data è valida e legittima a definire la decorrenza dei termini**. Al deposito istanza deve seguire subitaneamente una ricevuta che contenga anche i dati di protocollazione; in carenza vale la ricevuta della PEC o la data deposito della Piattaforma attivata (Sieder, AccessoUnitario, Cportal..) con cui sono stati depositati i titoli edilizi.

**Risultano pertanto in violazione di legge procedure Comunali differenti a prescrizioni di L. 241/90.**

#### **8. Varianti**

Per **presentazione di varianti** inerenti a interventi per pratiche edilizie definite “complesse” si proceda in analogia al punto 1 prima parte (titolo ordinario per interventi extra SuperBonus + CILA-S per interventi SuperBonus) o in alternativa per interventi con solo opere soggette a SuperBonus si proceda come al punto 1 seconda parte (solo CILA-S).

#### **9. Fine lavori CILA-S ed eventuale titolo ordinario collegato**

A fine lavori andrà chiuso il titolo ordinario (in relazione alle procedure previste dal titolo e conseguenti agli interventi) e, **preferibilmente anche per attestare in maniera univoca e ufficiale la data di fine lavori** e conseguente rispetto della scadenza del beneficio fiscale, mediante la **presentazione di una specifica dichiarazione di fine lavori anche la CILA-S**.

Per ragioni di distinzione nonché di utilità, anche per garantire il rispetto delle scadenze imposte dal DL 34/2020 conv. L 71/2020 riguardo alla durata degli incentivi fiscali, i 2 procedimenti edilizi collegati (CILA-S + titolo ordinario) possono essere concluse in tempi differenti.

Analogamente, riguardo alla presentazione di **SCEA a fine lavori** (che per pratiche complesse e per la parte non riferita al cd SuperBonus resta come prevista obbligatoria o volontaria), per quanto alle pratiche CILA-S, si ritiene che la norma aggiornata con le ultime modifiche apportate dal DL 77/2021, **derubricando gli interventi autorizzati con CILA-S a semplice manutenzione straordinaria (MS)**, configuri la presentazione di SCEA come **possibile ma non come obbligo**.

Se richiesto per la tipologia di intervento eseguito, sarà anche da **predisporre aggiornamento catastale**, anche eventualmente relativamente agli impianti fotovoltaici (cfr. circolare 36/2013 Agenzia del Territorio), da inoltrare congiuntamente alla fine lavori.

#### **10. In caso di coesistenza CILA-S + titolo ordinario unitarietà endo-procedimenti**

Necessario, per evitare complicazioni o conflitti con altre normative sovra-ordinate, **che i procedimenti collegati (Deposito strutturale, Legge 10, etc.) siano invece unici e univoci per entrambi i titoli coesistenti su interventi “complessi”.**

#### **Comitato Unitario delle Professioni dell’Emilia-Romagna - Area Tecnica**

*Federazione Ordini Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori dell’Emilia-Romagna*

*Federazione Regionale Ordini Ingegneri dell’Emilia-Romagna*

*Federazione Collegi Geometri e G. L. dell’Emilia-Romagna*

*Ordine dei Geologi dell’Emilia-Romagna*

*Federazione Ordini Dottori Agronomi e Dottori Forestali dell’Emilia-Romagna*

*Federazione Collegi Periti Industriali e P.I. L. dell’Emilia-Romagna*

*Coordinamento Collegi Periti Agrari e P.A. L. dell’Emilia-Romagna*

*Il Coordinatore dell’Area Tecnica del CUP ER  
Ing. Stefano Curli*