



# LA NUOVA CILA-SUPERBONUS

## ASPETTI TECNICI

docente: **Gianluca Scacchi**

H25 WEBINAR

5 ottobre 2021

## contenuti del webinar

- Inquadramento del nuovo strumento Cila - Superbonus
- Le linee guida dedicata dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani - Anci
  - L'approccio del professionista tecnico tra operatività e deontologia
    - ... attenzione alle «ricadute»



## Immobili esistenti, operatività ordinaria per nuove opere

Ordinariamente quando si interviene con opere su un edificio esistente il nuovo iter autorizzativo comporta una **verifica delle legittimità del fabbricato esistente** e della sua **conformità con i «titoli» precedenti** (licenze, concessioni, permessi, ..., DIA, SCIA, ..., sanatorie ...)

Questa operazione di verifica documentale e tecnica dello stato di fatto rientra nella più ampia attività di **due diligence immobiliare**

utile riferimento disciplinare →

<http://www.cng.it/it/consiglio-nazionale/cngegl/la-professione/standard-di-qualita>

l'attività di verifica spesso pone in evidenza **pregressi elementi di non conformità** con la conseguente necessità da parte del proprietario, **supportato dal professionista di fiducia**, di valutare l'opportunità e la **possibilità di rendere conforme l'immobile** utilizzando gli strumenti normativi disponibili



# Immobili esistenti, operatività ordinaria per nuove opere

La **LEGGE 120-2020** («semplificazioni) introduce

- all'Art. 9 bis - Documentazione amministrativa e **stato legittimo degli immobili** , il comma 1 bis :

«Lo **stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare** è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per **gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio**, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, ... , di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali...»

- L'Art. 34 bis -**Tolleranze costruttive**

« 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni **altro parametro** delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono **dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili**, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali... »

2%



# Superbonus «2021», la novità CILA-S

## D.L. 77-2021 convertito con la Legge 108-2021

*“Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”.*

Capo VII DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA - Art. 33. Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana 1.

**All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34**, convertito, con modificazioni, dalla **legge 17 luglio 2020, n. 77**, sono apportate le seguenti modificazioni:

«13 -ter . Gli interventi di cui al presente articolo, **anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici 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)**.

Nella CILA sono attestati gli **estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile** oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione **ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967**. La presentazione della CILA **non richiede l'attestazione dello stato legittimo** di cui all' articolo 9 -bis , comma 1 -bis , del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Per gli interventi di cui al presente comma, **la decadenza del beneficio fiscale** previsto dall'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 opera esclusivamente nei seguenti casi: a) mancata presentazione della CILA; b) interventi realizzati in difformità dalla CILA; c) assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo; d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.

«13 -quater . Fermo restando quanto previsto al comma 13 -ter , **resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento**»



# Superbonus «2021», la novità CILA-S

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI  
MINISTRI

CONFERENZA UNIFICATA

Accordo 4 agosto 2021

Accordo tra il Governo, le regioni e gli enti locali, concernente l'adozione della **modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della comunicazione asseverata di inizio attività (CILA-Superbonus)** ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

MODULISTICA UNIFICATA CILA-SUPERBONUS

[http://www.funzionepubblica.gov.it/sites/funzionepubblica.gov.it/files/Modulo\\_CILA\\_Superbonus.pdf](http://www.funzionepubblica.gov.it/sites/funzionepubblica.gov.it/files/Modulo_CILA_Superbonus.pdf)

QUADERNO ANCI

ISTRUZIONE TECNICHE, LINEE GUIDA, NOTE E MODULISTICA

[https://www.anci.it/wp-content/uploads/Quaderno-CILA-superbonus\\_fin-def.pdf](https://www.anci.it/wp-content/uploads/Quaderno-CILA-superbonus_fin-def.pdf)



# Superbonus «2021», la novità CILA-S

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI  
MINISTRI

CONFERENZA UNIFICATA

Accordo 4 agosto 2021

Accordo tra il Governo, le regioni e gli enti locali, concernente l'adozione della **modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della comunicazione asseverata di inizio attività (CILA-Superbonus)** ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Nel quaderno prodotto dall' ANCI si pongono in evidenza diversi **fattori** e alcune **considerazioni posti alla base della «semplificazione»** operata dal parlamento in materia di Superbonus con la conversione in legge del D.L. 77-2021. Tra questi:

- Il **PNRR** prevede, nel suo disegno complessivo, interventi di semplificazioni edilizia ed urbanistica, ponendo come **primari obiettivi l'efficienza energetica anche del patrimonio immobiliare** esistente e **la rigenerazione urbana**
- L'operazione 110% sino alla primavera **2021 viveva ancora una fase stentata**, il venir meno della necessità di attestare lo stato legittimo nel contesto degli interventi «Superbonus» è visto come elemento propulsivo, di agevolazione per il privato proprietario
- La **difficoltà di reperire, anche presso gli UTC, la documentazione** per una corretta due diligence documentale, viene in qualche modo «superata» (si «accantona» il problema?)

*Agevolare il PRIVATO oppure «salvare» il PUBBLICO ?*



# Superbonus «2021», la novità CILA-S

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO  
DEI MINISTRI  
CONFERENZA UNIFICATA  
Accordo 4 agosto 2021

Accordo tra il Governo, le regioni e gli enti locali, concernente l'adozione della **modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della comunicazione asseverata di inizio attività (CILA-Superbonus)** ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

## MODULISTICA UNIFICATA CILA-SUPERBONUS

La «modulistica» riporta diversi passaggi utili all'odierno approfondimento

### Tra le dichiarazioni a firma del titolare

#### f) Attestazioni relativamente alla costruzione/legittimazione dell'immobile

##### che la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento:

- f.1  è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967
- f.2  è stata autorizzata dal seguente titolo edilizio: \_\_\_\_\_ (specificare gli estremi del titolo abilitativo)
- f.3  è stata legittimata dal seguente titolo: \_\_\_\_\_ (specificare gli estremi del titolo)





# Superbonus «2021», la novità CILA-S

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO  
DEI MINISTRI  
CONFERENZA UNIFICATA  
Accordo 4 agosto 2021

Accordo tra il Governo, le regioni e gli enti locali, concernente l'adozione della **modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della comunicazione asseverata di inizio attività (CILA-Superbonus)** ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

La «modulistica» riporta diversi passaggi utili all'odierno approfondimento

## Nella relazione a firma del progettista

### DICHIARA

#### 1) Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere

**che i lavori riguardano l'immobile individuato nella comunicazione di inizio lavori** di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale;

**che le opere in progetto sono subordinate a comunicazione di inizio lavori** in quanto rientrano tra quelle previste dall'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020, costituendo:

- 1.1  interventi per l'efficientamento energetico
- 1.2  interventi strutturali disciplinati dalle "Norme tecniche per le costruzioni"

**e che, in particolare, i lavori consistono in:**

---

---

---



## Superbonus «2021», la novità CILA-S

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO  
DEI MINISTRI  
CONFERENZA UNIFICATA  
Accordo 4 agosto 2021

Accordo tra il Governo, le regioni e gli enti locali, concernente l'adozione della **modulistica unificata e standardizzata per la presentazione della comunicazione asseverata di inizio attività (CILA-Superbonus)** ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

La «modulistica» riporta diversi passaggi utili all'odierno approfondimento

Tra le note sulla documentazione da allegare (stralcio)

<input type="checkbox"/>	Elaborato progettuale	-	Vedi nota sottostante
--------------------------	-----------------------	---	-----------------------

### NOTA

*L'elaborato progettuale consiste nella mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista potrà allegare elaborati grafici illustrativi. Resta fermo che per gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, e correlate norme statali e regionali, è sufficiente una sintetica descrizione dell'intervento, che può essere inserita direttamente nel presente modello.*

Si ricorda che in caso di interventi Superbonus che presuppongono permessi, assenti o autorizzazioni rilasciate da **enti sovraordinati** (ad esempio vincoli D.lgs 42-2004, ...Prevenzione Incendi, ... o altro), permangono la **normativa specifica** e il **relativo obbligo di acquisizione**.

Inoltre la CILA-S non è utilizzabile negli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio.



# Superbonus «2021», la novità CILA-S

## D.L. 77-2021 convertito con la Legge 108-2021

*“Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”.*

## RIEPILOGO «SEMPLIFICAZIONI» INTRODOTTE

- Nuovo titolo edilizio dedicato CILAS -Superbonus, utilizzabile anche per le varianti a fine intervento
- Modulistica unificata a livello nazionale
- Non è più necessaria l’asseverazione dello Stato Legittimo
- Alleggerimento dei documenti tecnici progettuali
- Cappotti termici e cordoli sismici possono essere realizzati in deroga alle distanze da Codice Civile
- L’intervento Cila-Superbonus è qualificato come manutenzione straordinaria
- Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di agibilità di cui all’articolo 24 del DPR n. 380 del 2001
- ...



## Pratica edilizia Superbonus «a sé stante»

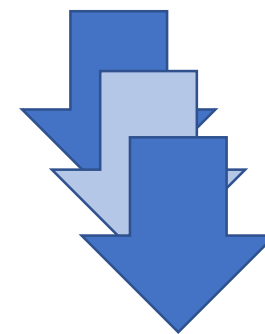
Con la **CILA - S** lo **Stato** (Governo, a seguire Parlamento)  
ha voluto creare una **PROCEDURA DEDICATA, A SÉ STANTE RISPETTO  
ALL'OPERATIVITÀ ORDINARIA IN MATERIA EDILIZIA**  
anche per superare lo stallo legato alla situazione di  
diffusa non conformità del patrimonio edilizio esistente

**QUINDI TUTTO BENE? FORSE NON TUTTO**

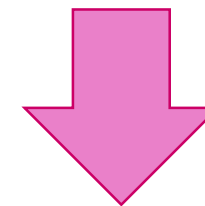
SEGUONO ALCUNE

RIFLESSIONI DI ORDINE DEONTOLOGICO PROFESSIONALE

FLUSSO  
ORDINARIO  
ATTIVITÀ  
AUTORIZZATIVA  
EDILIZIA  
SULL'IMMOBILE



**CORSIA  
SPECIALE  
SUPERBONUS**



# Superbonus, deontologia e professione

## Legge 27-2012

### Art. 9. Disposizioni sulle professioni regolamentate

«4. Il compenso per le prestazioni professionali è pattuito, nelle forme previste dall'ordinamento, al momento del conferimento dell'incarico professionale. Il professionista deve rendere noto obbligatoriamente, in forma scritta o digitale, al cliente il grado di complessità dell'incarico, fornendo tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento fino alla conclusione dell'incarico .... In ogni caso la misura del compenso è previamente resa nota al cliente obbligatoriamente, in forma scritta o digitale, con un preventivo di massima, deve essere adeguata all'importanza dell'opera e va pattuita indicando per le singole prestazioni tutte le voci di costo, comprensive di spese, oneri e contributi. ...»



- **TECNICO ABILITATO**
  - PROFESSIONALITÀ
  - VISIONE D'INSIEME
  - DEONTOLOGIA



## Superbonus, deontologia e professione



Nel caso di pratica Superbonus 110 % su immobile non completamente conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, qualora non si sanino preventivamente tali problematiche, è senz'altro opportuno explicitare al cliente - committente

- i contenuti e i «limiti» dell'incarico a noi conferito,
- la peculiarità dello strumento CILA-Superbonus (circoscritto al singolo intervento 110%),
- il permanere, in capo alla proprietà, di non conformità in relazione all'immobile preesistente



## Superbonus, deontologia e professione



Un ulteriore ragionamento può essere fatto circa la corretta applicazione del D.M. 17.06.2016 sui corrispettivi professionali in ragione dell'alleggerimento documentale consentito dalla procedura CILA-Superbonus

Ad esempio:

- permane la validità *tout court* della Linee guida sul compenso professionale Superbonus proposte da RPT ?
- Si modifica la correlazione delle prestazioni rese in fase progettuale con titolo CILA-S con la classica scansione del progetto d'opera pubblica e relativo onorario (riferimento tabella Z-2 «prestazioni e parametri Q di incidenza», allegata al DM 17.06.2016) ?
- È opportuno ponderare attentamente la nuova situazione anche sotto questo aspetto?



## Superbonus, approfondimenti giuridici

L'avvocato **Matteo Ferrari** nella sua relazione approfondirà anche le seguenti tematiche:

- gli immobili ante 1967
- inquadramento giuridico dei problemi irrisolti in caso di non conformità edilizia
- problematiche legate alla negoziabilità del bene
- l'agibilità dell'immobile





## LA NUOVA CILA-SUPERBONUS, **ASPETTI TECNICI**

*grazie per l'attenzione !*

geom. dott. **Gianluca Scacchi**

H25 webinar 5 ottobre 2021

