

Webinar, 4 ottobre 2021:

LA NUOVA CILA - SUPERBONUS

Gli immobili ante 1967

**Inquadramento giuridico dei problemi irrisolti in caso
di non conformità presenti**

Problematiche legate alla negoziabilità del bene

L'agibilità dell'immobile

Relatore:

Avv. Matteo Ferrari

Viale alla Madonna n. 2
22063 Cantù (Co)

T. 031/53.75.081

E: avv.matteoferrari@gmail.com

F. 031/53.75.082

Pec: matteo.ferrari@como.pecavvocati.it

Art. 9 bis (comma 1-bis) DPR 380/2001

[..] 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 [..].

Principali novità apportate dalla legge semplificazione bis (2021)

- **Attrazione della maggior parte degli interventi al genus della manutenzione straordinaria, di cui alla lett. b) dell'art. 3 del DPR 380/2001;**
- **Introduzione della CILA-Superbonus;**
- **Introduzione della disciplina delle varianti di fine lavori, all'interno della CILA-Superbonus;**
- **Mancata previsione, alla fine dei lavori, della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità);**
- **Deroga per cappotto termico e cordolo sismico al regime delle altezze e delle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile;**
- **Disapplicazione dell'art 49 del DPR 380/2001;**
- **Prolungamento dei termini per cambiare la residenza ai fini dell'accesso alle agevolazioni prima casa nel caso si effettuino interventi detraibili con il Superbonus,**

Art. 49 DPR 380/2001

1. [...] gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.
2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla SCA, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.
3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.
4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Art. 119 comma 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.

Art. 3, DPR 380/2001 - Definizioni degli interventi edilizi

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del Paesaggio.

Art. 119 comma 13 ter

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

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.

Art. 119 comma 13 quater

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

Art. 119 comma 13 quinquies

In caso di opere già classificate come attività di edilizia libera, ai sensi dell'articolo 6 del DPR 380/2001, nella CILA è richiesta la sola descrizione dell'intervento. In caso di varianti in corso d'opera, queste sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata. Non è richiesta, alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 24 (c.d. SCA)

Art. 6 DPR 380/2001

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);
- a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;
- e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici
- e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Art. 24 DPR 380/2001

2. Ai fini dell'agibilità, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la SCIA, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Gli immobili ante 1967

Art. 119, comma 13 ter

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.

ARTICOLO N.31 Legge n. 1150 del 1942

Licenza di costruzione. Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori.

«Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale [..], deve chiedere apposita licenza al podestà del comune»

ARTICOLO N.10 Legge 765 del 1967 (Legge Ponte)

L'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è stato così sostituito dall'art. 10 della Legge 765/1967:

«Chiunque intenda **nell'ambito del territorio comunale** eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, **deve chiedere apposita licenza al sindaco**»

ANTE '42

- Immobili edificati sia all'interno che all'esterno dei centri abitati con o senza licenza: **sono regolari**

DAL 1942
AL 1967

- Immobili edificati all'interno dei centri abitati o in comuni dotati di P.R.G. senza licenza edilizia o in difformità: **non sono regolari;**

DAL 1942
AL 1967

- Immobili edificati all'esterno dei centri abitati edificati, in comuni sprovvisti di PRG, con o senza licenza edilizia: **sono regolari;**

DAL 1967
AD OGGI

- Immobili edificati in **tutto** il territorio comunale senza licenza, concessione o permesso di costruire o SCIA o in loro difformità: **non sono regolari**

Inquadramento giuridico dei problemi irrisolti in caso di non conformità presenti

5-bis. [..] Nel caso in cui le violazioni riscontrate nell'ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell'erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità od omissione [..]

Problematiche legate alla negoziabilità del bene

L'agibilità dell'immobile