

Dino de Paolis, Roberto Gallia

CILA SUPERBONUS

Guida all'utilizzo del modello specifico per gli interventi rientranti nel Superbonus 110%

INCLUDE

- Guida punto per punto alla compilazione del modello
- Risposte a domande frequenti

CARATTERISTICHE TECNICHE

- ISBN: 978-88-6219-256-9
- Pagine: 168
- Interno: B/N
- Formato: 17 x 24 cm
- Edizione: 1ª
- Prezzo: € 32,00

ARGOMENTI PRINCIPALI

- Titoli abilitativi edilizi e incentivi fiscali
- Come e quando utilizzare la CILA Superbonus
- Compilazione del modello e suggerimenti per il tecnico
- Verifiche tecniche, istanze e comunicazioni da allegare
- Domande e risposte su casi pratici frequenti

OPERE COLLEGATE

- Superbonus 110% - (Seconda edizione)
Dino de Paolis (€ 54,00)
- Analisi prezzi e computi per il Superbonus
Antonio Caligiuri, Daniele Marini (€ 35,00)
- Regolamentazione edilizia e urbanistica
Roberto Gallia (€ 48,00)

PIANO E DESCRIZIONE DELL'OPERA

Il volume affronta gli aspetti pratici applicativi legati ai procedimenti edilizi da attivare per fruire del "Superbonus 110%", per i quali è previsto uno specifico iter attraverso l'utilizzo di una modulistica appositamente adottata.

Si tratta della c.d. "CILA Superbonus" (anche più brevemente "CILAS"), il modello che mutua alcuni aspetti della Comunicazione di inizio lavori asseverata (la CILA, ben nota a tutti i professionisti tecnici che operano nell'edilizia privata), con semplificazioni in merito alle attestazioni sulla conformità edilizia della preesistenza e diverse altre particolarità.

La compilazione della CILAS presenta molte insidie, che devono essere assolutamente conosciute e debitamente affrontate dal tecnico, e necessita di una profonda conoscenza del complesso meccanismo degli incentivi fiscali, per non incorrere in possibili contestazioni e responsabilità, ulteriormente aggravate dalla fruizione degli incentivi stessi.

Da qui l'esigenza di questo volume, che da un lato illustra punto per punto come compilare senza errori e incertezze la CILAS, con riferimento alle varie casistiche del Superbonus e con particolare attenzione alle parti innovative e peculiari, dall'altro fornisce al professionista suggerimenti pratici, basati anche sul confronto con l'esperienza maturata da numerosi colleghi nei primi mesi di applicazione.

Il testo è corredato di una sezione di risposte a domande frequenti, e illustra tutti gli accertamenti tecnici propedeutici nonché le norme che prevedono l'obbligo di richiedere ulteriori autorizzazioni e/o di rendere ulteriori comunicazioni "non edilizie" (dunque in ambito energetico, strutturale, ecc.), che devono accompagnare la CILAS affinché si possa concretamente dare inizio ai lavori.

DESTINATARI

Professionisti tecnici che presentano pratiche edilizie finalizzate al Superbonus - Uffici tecnici, SUE e SUAP di enti locali.

NOTA BIOGRAFICA AUTORE/I

Dino de Paolis: Direttore del Bollettino di Legislazione Tecnica, esperto di Superbonus e di edilizia, responsabile dello "Sportello consulenza Superbonus" di Legislazione Tecnica.

Roberto Gallia: Architetto; membro esterno del Comitato regionale per il territorio (CRpT) del Lazio (dal 2020); ha lavorato in diverse strutture della pubblica amministrazione (dal 1978 al 2010); ha insegnato presso il Dipartimento di Architettura dell'Università Roma Tre (dal 2012 al 2016) e presso la Facoltà di Architettura "L. Quaroni" della Sapienza Università di Roma (dal 2006 al 2011).

Dino de Paolis

Roberto Gallia

CILA SUPERBONUS

Guida all'utilizzo del modello specifico
per gli interventi rientranti nel Superbonus 110%

© Copyright Legislazione Tecnica 2022

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

Finito di stampare nel mese di gennaio 2022 da
Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.
Viale Enrico Ortolani 149/151 – Zona industriale di Acilia – 00125 Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: itshop.legislazionetecnica.it

Sono a cura del dott. Dino de Paolis le seguenti parti: Cap. 1; Cap. 3; Cap. 4, par. 4.4÷4.10; Cap. 5, par. 5.2÷5.5.

Sono a cura dell'arch. Roberto Gallia le seguenti parti: Cap. 2; Cap. 4, par. 4.1÷4.3; Cap. 5, par. 5.1 e 5.6÷5.8.

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza degli Autori, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente prassi amministrativa, nonché delle buone pratiche in uso nell'industria di riferimento.

Le opinioni contenute nel testo sono quelle degli Autori, in nessun caso responsabili per il loro utilizzo.

Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenni gli Autori da qualsiasi pretesa risarcitoria.

CAP. 1

BONUS FISCALI EDILIZI E IRREGOLARITÀ DELLA PREESISTENZA

1.1. Lo “Stato legittimo” degli immobili	7
1.1.1. Regole generali.....	7
1.1.2. Stato legittimo per gli immobili privi di titolo edilizio.....	10
1.1.3. La certificazione dello stato legittimo.....	11
1.2. Immobili ante 1942 e ante 1967: quando è necessario il titolo edilizio ..	12
1.3. Tolleranze costruttive e tolleranze esecutive	13
1.3.1. Regole generali.....	13
1.3.2. Le tolleranze costruttive.....	14
1.3.3. Tolleranze esecutive o “di cantiere”	16
1.3.4. Tolleranze, stato legittimo e circolazione degli immobili.....	18
1.4. Bonus fiscali edilizi e irregolarità edilizia dell’immobile	18
1.4.1. Richiesta di agevolazioni fiscali per interventi edilizi in sé non regolari.....	19
1.4.2. Richiesta di agevolazioni fiscali per interventi su immobili in tutto o in parte irregolari.....	22
1.4.3. Applicazione pratica ai bonus fiscali edilizi	22
1.4.4. Schemi riepilogativi	25

CAP. 2

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E INTERVENTI INCENTIVATI

2.1. Inquadramento edilizio degli interventi per il Superbonus.....	29
2.2. Interventi che possono usufruire del Superbonus	32
2.3. Titolo abilitativo per gli interventi Superbonus.....	34
2.4. Interventi di demolizione e ricostruzione.....	36
2.5. Considerazioni e suggerimenti preliminari.....	37

CAP. 3

LA CILA SUPERBONUS

3.1. Normativa sulla CILA Superbonus e aspetti generali.....	39
3.2. Vigenza della CILA Superbonus	43

3.3. CILA Superbonus e deroghe al quadro normativo edilizio	44
3.3.1. <i>Deroga all'ordinario regime degli interventi edilizi</i>	45
3.3.2. <i>Deroga alla necessità di attestare irregolarità pregresse</i>	50
3.3.3. <i>Deroga presentazione Segnalazione certificata di agibilità</i>	55
3.3.4. <i>Deroga alle fattispecie di decadenza dai benefici fiscali</i>	58
3.3.5. <i>Aspetti non derogati e consigli pratici</i>	60
3.4. Utilizzo della CILA Superbonus	61
3.4.1. <i>Interventi solo Superbonus e interventi misti</i>	61
3.4.2. <i>Varianti in corso d'opera</i>	63

CAP. 4

GUIDA ALLA COMPILAZIONE DEL MODELLO

4.1. Impostazione generale del modello	65
4.2. Significato delle dichiarazioni e asseverazioni	66
4.3. Indicazioni preliminari	71
4.4. Modalità di compilazione	76
4.5. Frontespizio e dati del committente	77
4.6. Dichiarazioni e comunicazioni del committente	81
4.6.1. <i>Titolarietà e tipologia di opere</i>	81
4.6.2. <i>Inquadramento dell'intervento e dell'immobile</i>	85
4.6.3. <i>Tecnici incaricati e imprese esecutrici</i>	89
4.6.4. <i>Rispetto degli obblighi in materia di sicurezza</i>	90
4.6.5. <i>Dichiarazioni finali e firma del dichiarante</i>	94
4.7. Dichiarazioni e attestazioni del professionista	95
4.8. Riepiloghi e parte finale del modello	97
4.9. Allegato "Altri soggetti coinvolti"	100
4.10. Domande e risposte su casi pratici	108

CAP. 5

VERIFICHE TECNICHE, ISTANZE E COMUNICAZIONI

5.1. Gli accertamenti propedeutici	115
5.2. Conformità igienico-sanitaria	115
5.2.1. <i>Requisiti igienico-sanitari dei locali d'abitazione</i>	115
5.2.2. <i>Requisiti igienico-sanitari negli edifici condonati</i>	118
5.2.3. <i>Altezze minime nel recupero dei sottotetti</i>	119
5.2.4. <i>Deroghe alle altezze per interventi di efficientamento energetico</i> ..	121
5.2.5. <i>Interpretazioni e deroghe previste dal D.L. 76/2020</i>	121

5.3. Requisiti acustici e tutela dall'inquinamento acustico	122
5.3.1. Valori limite per l'isolamento acustico degli ambienti abitativi.....	122
5.3.2. Ulteriori prescrizioni per la coibentazione acustica degli edifici.....	124
5.3.3. Asseverazione dei requisiti acustici.....	124
5.4. Opere finalizzate all'efficientamento energetico	125
5.4.1. Quadro normativo generale sulla prestazione energetica degli edifici	125
5.4.2. Classificazione degli interventi ai fini della prestazione energetica	128
5.4.3. Riepilogo dei requisiti di prestazione energetica	131
5.4.4. Relazione tecnica di progetto allegata alla CILAS e altri adempimenti	134
5.4.5. Integrazione delle fonti rinnovabili	137
5.4.6. Deroghe a distanze e altezze, bonus volumi, esenzione da oneri.	139
5.5. Opere strutturali e in zone sismiche	141
5.5.1. Classificazione degli interventi a fini strutturali.....	141
5.5.2. Adempimenti per le opere strutturali.....	145
5.5.3. Adempimenti per le costruzioni in zone sismiche.....	149
5.5.4. Allegati alla CILAS per il Sismabonus	152
5.6. Eliminazione delle barriere architettoniche	156
5.7. Infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici	159
5.8. Altri aspetti tecnici	163
5.8.1. Gestione dei materiali di risulta.....	163
5.8.2. Smaltimento dell'amianto.....	166



**Pagine non disponibili
in anteprima**



l'Umbria) non richiede alcuna dichiarazione in tal senso, il modello della SCIA prevede, ma tra le dichiarazioni del committente e non tra quelle del tecnico, la dichiarazione della conformità dell'immobile al titolo edilizio preesistente;

B) nelle compravendite, nel qual caso consiste in una dichiarazione asseverata dal tecnico abilitato secondo il modello sopra indicato.

Inoltre, la dichiarazione asseverata può essere utile ai fini dell'ottenimento dei bonus fiscali previsti per determinati interventi da effettuare sugli immobili e in **qualsiasi altra occasione in cui si ritenga opportuno produrre un documento che attesti la conformità urbanistica dell'immobile**.

1.2. Immobili ante 1942 e ante 1967: quando è necessario il titolo edilizio

In via generale, l'obbligo di preventivo titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il **31/10/1942**), limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati. Solo con l'art. 10, L. 06/08/1967, n. 765 (che ha sostituito il suddetto art. 31 a decorrere dal **01/09/1967**) tale limitazione è stata soppressa e l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato.

Pertanto, anteriormente all'entrata in vigore della L. 765/1967 (avvenuta il 01/09/1967) non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato, e anteriormente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (avvenuta il 31/10/1942) anche all'interno del centro abitato (salva, secondo un orientamento giurisprudenziale, la **possibile esistenza di fonti regolamentari anche pregresse alle disposizioni suddette, che avessero già previsto l'indefettibile rilascio della licenza** - vedi dopo).

Tuttavia, già prima della Legge urbanistica, secondo l'art. 3 del R.D.L. 640/1935, in tutti i Comuni del Regno nei quali non era prescritta l'osservanza delle norme contenute negli articoli 5 e successivi (zone sismiche), i Comuni provvedevano a che nei Regolamenti edilizi fosse resa obbligatoria in qualsiasi opera edilizia l'osservanza delle buone regole dell'arte del costruire. A sua volta l'art. 4 del R.D.L. 640/1935 disponeva che coloro che intendevano fare nuove costruzioni, ovvero modificare o ampliare quelle esistenti, dovessero chiedere al Podestà (ora il Sindaco) apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei Regolamenti di edilizia e d'igiene comunali. Stesse prescrizioni sostanzialmente riprodotte negli artt. 3 e 6 del R.D.L. 2105/1937.

Tali normative hanno determinato la formazione di due orientamenti giurisprudenziali:

- secondo un primo orientamento, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia di manufatti realizzati prima del 1942 oppure al di fuori dei centri abitati prima del 1967, assume rilevanza esclusiva la norma primaria contenuta nella Legge, la quale deve considerarsi prevalente rispetto all'eventuale disciplina regolamentare e pianificatoria preesistente che imponesse il titolo abilitativo (vedi ad esempio TAR Toscana 29/05/2014, n. 899);

- un altro indirizzo giurisprudenziale (prevalente) ritiene invece **applicabili le disposizioni pianificatorie o regolamentari comunali prescrittive del rilascio del titolo edilizio per le costruzioni ante 1942 o ante 1967 al di fuori dei centri urbani**, e quindi derogatorie rispetto al regime sancito dall'art. 31, L. 1150/1942 prima; e dall'art. 10 della L. 765/1967 poi.

Sulla base di tale ultimo orientamento non sarebbe quindi sufficiente affermare che l'opera è stata realizzata prima dell'entrata in vigore della L. 1150/1942 o al di fuori del centro abitato prima della L. 765/1967, ma occorrerebbe altresì verificare (e dimostrare) che l'area ove insiste l'opera non era interessata da alcuna forma di regolamentazione comunale che imponesse il titolo per realizzare l'intervento edilizio (v. TAR Lazio-Roma 07/11/2014, n. 11196).

Per semplicità, tali indicazioni possono essere schematizzate secondo la seguente tabella. Si veda anche il paragrafo 4.3.

Necessità del titolo edilizio per costruzioni anteriori al 01/09/1967

DATA DI REALIZZAZIONE	UBICAZIONE	OBBLIGO DI TITOLO EDILIZIO
Fino al 30/10/1942	Interna al centro abitato	NO (*)
	Esterna al centro abitato	NO
Dal 31/10/1942 al 31/08/1967	Interna al centro abitato	SI
	Esterna al centro abitato	NO (*)
Dal 01/09/1967 ad oggi	Interna al centro abitato	SI
	Esterna al centro abitato	SI

(*) *Sempre tenendo conto dell'esistenza dell'orientamento sopraesposto che ritiene applicabili le eventuali norme regolamentari o pianificatorie anche pregresse alle date indicate.*

Secondo la giurisprudenza amministrativa, ai fini della legittimità dell'ordine di demolizione di un immobile costruito nel periodo tra il 1942 e il 1967 (vedi tabella) privo di titolo edilizio, è necessaria la verifica dell'ubicazione del manufatto all'interno del centro abitato all'epoca della sua realizzazione⁷.

1.3. Tolleranze costruttive e tolleranze esecutive

1.3.1. Regole generali

La disciplina in merito alle tolleranze costruttive in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo è contenuta nell'art. 34-*bis* del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 10 del D.L. 76/2020).

⁷ Si veda in proposito TAR Puglia-Lecce 01/02/2021, n. 162, che ha annullato l'ordinanza di demolizione ritenendola non adeguatamente motivata a fronte della puntuale allegazione da parte del ricorrente secondo il quale nel Comune la perimetrazione del centro urbano era stata individuata dagli strumenti urbanistici solo a partire dal 1969.



**Pagine non disponibili
in anteprima**

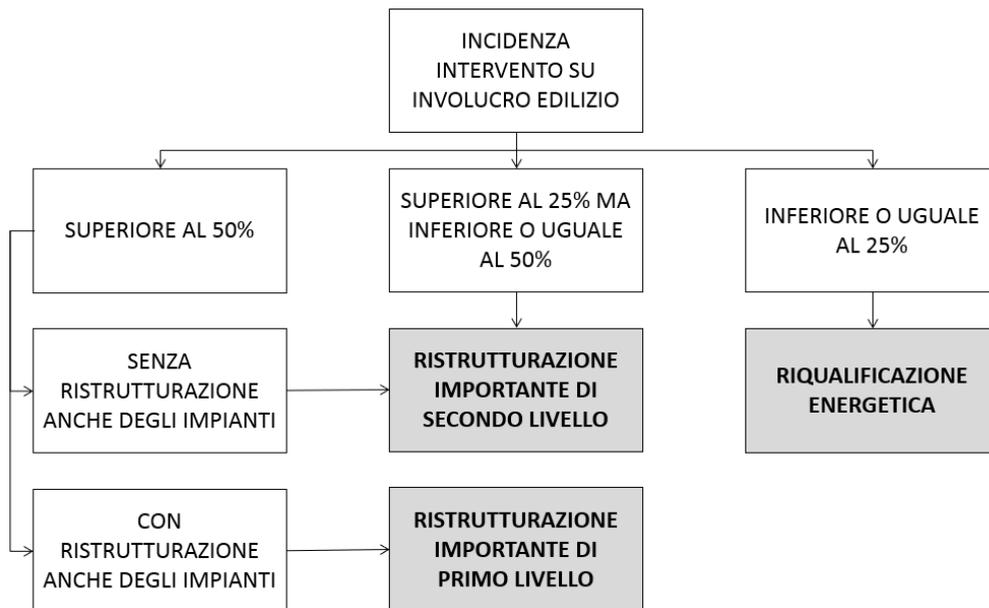




**Pagine non disponibili
in anteprima**



Schema classificazione interventi ai fini della prestazione energetica



5.4.3. Riepilogo dei requisiti di prestazione energetica

Rinviando per tutti i dettagli tecnici alla lettura del D.M. 26/06/2015, si riporta di seguito il riepilogo dei requisiti minimi di prestazione energetica richiesti per le varie tipologie di intervento (tratto dalla tabella 4 dell’Allegato 1 al D.M. 26/06/2015).

Riepilogo requisiti energetici minimi per tipologia di intervento

INTERVENTO	DESCRIZIONE	PRESCRIZIONI / VERIFICHE DI LEGGE
<i>A)-B1) Edifici nuovi</i>	Edifici di nuova costruzione o demoliti e ricostruiti.	Rispetto di tutti i requisiti pertinenti di cui ai capitoli 2 e 3 dell’Allegato 1 al D.M. 26/06/2015.
<i>B2) Ampliamenti di edifici esistenti</i>	Ampliamenti volumetrici di un edificio esistente se collegati a impianto tecnico esistente. Recupero volumi esistenti precedentemente non climatizzati o cambio di destinazione d’uso (ad esempio recupero sottotetti, depositi, magazzini) se collegati a impianto tecnico esistente.	Rispetto, per la parte ampliata e per il volume recuperato: <ul style="list-style-type: none"> - di tutti i requisiti pertinenti di cui al capitolo 2 dell’Allegato 1 al D.M. 26/06/2015; - delle prescrizioni di cui al paragrafo 3.2, commi 4 e 7 dell’Allegato 1 al D.M. 26/06/2015; - dei requisiti relativi al coefficiente globale di scambio termico per trasmissione (H_T), di cui al paragrafo 3.3, comma 2, lettera b), punto i dell’Allegato 1 al D.M. 26/06/2015.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



Le NTC 2018 definiscono al Capitolo 8 i criteri e le modalità per l'esecuzione di interventi strutturali sugli edifici esistenti.

Per gli interventi “*strutturali*” di cui al par. 8.4 delle NTC 2018 - le cui categorie ovviamente sono differenti da quelle stabilite a fini “*edilizi*” dall’art. 3 del D.P.R. 380/2001, si riportano di seguito caratteristiche, criteri e modalità di esecuzione, prescrizioni.

Interventi di riparazione o locali (par. 8.4.1 NTC 2018)

Sono definiti dal par. 8.4 delle NTC 2018 come “*interventi che interessino singoli elementi strutturali e che, comunque, non riducano le condizioni di sicurezza preesistenti*”.

Si riportano nella tabella seguente le informazioni salienti.

SI HANNO QUANDO	CARATTERISTICHE E PRESCRIZIONI
<p>Si intende, o si deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ripristinare le caratteristiche iniziali di elementi o parti danneggiate rispetto alla configurazione precedente al danno; - migliorare le caratteristiche di resistenza e/o duttilità di elementi o parti (anche non danneggiate) o impedire meccanismi di collasso locale (interventi c.d. “<i>di rafforzamento locale</i>”); - modificare un elemento o una porzione limitata della struttura. 	<p>Coinvolgono singole parti e/o elementi della struttura. Non producono, rispetto alla configurazione preesistente, sostanziali modifiche al comportamento delle restanti parti e comunque della struttura nel suo insieme.</p> <p>Non possono in nessun caso comportare una riduzione dei livelli di sicurezza preesistenti.</p> <p>Il progetto deve documentare che a valle dell'intervento si verificano le circostanze di cui ai due paragrafi precedenti.</p> <p>Il progetto e la valutazione della sicurezza possono essere riferiti alle sole parti e/o elementi interessati dall'intervento.</p> <p>Il progetto deve documentare le carenze strutturali riscontrate, risolte e/o persistenti nonché indicare le eventuali conseguenti limitazioni all'uso della costruzione (che potranno eventualmente essere sanate con l'esecuzione di interventi di miglioramento o di adeguamento).</p> <p>Nel caso di interventi di rafforzamento locale - cioè miranti a migliorare le caratteristiche di resistenza e/o di duttilità di elementi strutturali o a limitare la possibilità di meccanismi di collasso locale - il progetto deve valutare altresì l'incremento della sicurezza locale.</p> <p>Non è necessario che siano sottoposti a collaudo statico.</p>

La Commissione di monitoraggio sul Sismabonus istituita presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici (risposte a quesiti aprile 2021), ha chiarito che **gli “*interventi di riparazione o locali*”, di cui al punto 8.4 delle NTC 2018 rientrano a pieno titolo tra quelli disciplinati dall’art. 16-bis del D.P.R. 917/1986 e quindi sono agevolabili anche con il Super-Sismabonus.**

Tuttavia, ciò solo quando detti interventi sono volti a conseguire una o più delle seguenti finalità:

- ripristinare, rispetto alla configurazione precedente al danno, le caratteristiche iniziali di elementi o parti danneggiate;