Superbonus 110%: introduzione della CILA per l'inizio dei lavori

Nota Redazionale

Fino al 31 maggio 2021, per l'avvio dei lavori al superbonus 110% era richiesta la presentazione dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile. Il Decreto semplificazioni (d.l. n. 77/2021 all'art. 33, comma 1, lettera c), in un'ottica di semplificazione delle procedure edilizie che legittimano l'esecuzione dei lavori, con il 1° giugno 2021 ha sostituito l'attestazione di stato legittimo con la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).
Ante modifica, il comma 13-*ter* dell'art. 119 del decreto rilancio (d.l. n. 34/2020) prevedeva che per gli interventi sulle parti comuni di edifici le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari di cui all'art. 9-*bis* del d.P.R. n. 380/2001 (testo unico edilizia) e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia dovessero essere riferiti esclusivamente alle parti comuni interessate dai medesimi interventi. Ai sensi dell'art. 9-*bis* del d.P.R. 380/2001, lo "*stato legittimo degli immobili*" è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto o legittimato la costruzione, nonché da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
La nuova formulazione del comma 13-*ter* del d.l. n. 34/2021, in un'ottica di snellimento dell'*iter* amministrativo volto a ridurre i tempi per l'avvio dei cantieri, ha previsto che gli interventi ammissibili al superbonus costituiscano manutenzioni straordinarie e possano quindi essere avviati mediante la comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6-*bis* del d.p.r. n. 380/2001. La norma, inoltre, specifica che nella CILA devono essere presenti gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile, ma non è più richiesta l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile.
Per gli interventi che beneficiano del superbonus e rientrano anche nell'ambito di applicazione del citato comma 13-*ter*, l'ultimo periodo del nuovo comma stabilisce i presupposti che possono comportare la decadenza dal beneficio fiscale, vale a dire: la mancata presentazione della CILA, gli interventi difformi rispetto a quelli oggetto della CILA appositamente presentata, l'assenza dell'attestazione del titolo abilitativo e, infine, la non corrispondenza al vero delle attestazioni di cui al comma 14 dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020.