

La presentazione di varianti alla CILA superbonus non inficia la decorrenza di termini per la fruizione dell'aliquota del 110%

Nota Redazionale

1. Come già segnalato in precedenti contributi su questo sito, con la Legge di bilancio 2023 e il successivo Decreto “blocca cessioni” il legislatore ha individuato alcune date “spartiacque” correlate alla presentazione del titolo abilitativo e, nel caso di interventi su parti comuni condominiali, anche alla data di delibera di approvazione dei lavori, al fine di individuare le fattispecie per le quali continua a trovare applicazione l'aliquota del 110% anche per le spese sostenute nel 2023, nonché quelle per le quali risulta ancora possibile fruire delle opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito.

In dettaglio, ai sensi dell'art. 1, comma 894, L. n. 197/2022, le fattispecie per le quali, in deroga alle disposizioni di cui all'art. 9 del d.l. n. 176/2022 (c.d. Decreto «Aiuti-quater»), è fatta salva l'applicazione dell'aliquota del 110% anche per le spese sostenute nel 2023, sono:

- a) gli interventi diversi da quelli effettuati dai condomini per i quali la CILA sia stata presentata entro il 25 novembre 2022;
- b) gli interventi effettuati dai condomini per i quali (i) la delibera di approvazione dei lavori agevolati sia stata adottata entro il 18 novembre 2022 (ossia prima della data di entrata in vigore del Decreto Aiuti-quater)[\[1\]](#) e (ii) la CILA sia stata presentata entro il 31 dicembre 2022;
- c) gli interventi effettuati dai condomini per i quali (i) la delibera di approvazione dei lavori agevolati sia stata adottata tra il 19 e il 24 novembre 2022 e (ii) la CILA sia stata presentata entro il 25 novembre 2022;
- d) gli interventi che comportano la demolizione e ricostruzione degli edifici per i quali, al 31 dicembre 2022, sia stata presentata l'istanza volta all'ottenimento del titolo abilitativo.

Successivamente, con l'art. 2 del d.l. n. 11/2023 il legislatore, nel sancire il divieto di opzione per lo sconto in fattura e la cessione del credito a decorrere dalla data di entrata in vigore del medesimo (i.e. 17 febbraio 2023), ha individuato le fattispecie per le quali i meccanismi alternativi alla fruizione della detrazione continuano a trovare applicazione:

- a) interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter

del d.l. n. 34/2020;

b) interventi, diversi da quelli effettuati dai condomini, per i quali risulta presentata la CILA in data antecedente al 17 febbraio 2023;

c) interventi effettuati dai condomini per i quali risulta adottata la delibera di approvazione dei lavori e risulta presentata la CILA in data antecedente al 17 febbraio 2023;

d) interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici per i quali risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo in data antecedente al 17 febbraio 2023.

2. In questo contesto, il legislatore ha quindi introdotto, con il medesimo d.l. n. 11/2023, una norma di interpretazione autentica con la quale viene statuito che le disposizioni normative sopra richiamate “[...] *si interpretano nel senso che la presentazione di un progetto in variante alla CILA o al diverso titolo edilizio abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rileva ai fini del rispetto dei termini previsti*” e che, “*con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale, non rileva, agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante*”.

Tale norma, in altri termini, stabilisce che la presentazione di una variante del titolo abilitativo in data successiva alle suddette date “spartiacque” non incide sulla tempestività del titolo abilitativo originario e, quindi, sulla possibilità di accedere alle suddette discipline transitorie (*i.e.* fruizione dell'aliquota del 110% anche sulle spese sostenute nel 2023 e possibilità di esercitare le opzioni per lo sconto in fattura e la cessione del credito), non costituendo quindi la stessa una novazione del medesimo titolo abilitativo; né, del pari, assume rilievo ai medesimi fini la data dell'eventuale successiva delibera assembleare di approvazione della suddetta variante. Ciò che rileva dunque ai fini dell'individuazione della disciplina applicabile è la data di presentazione del titolo abilitativo originario e, nei casi di interventi su parti comuni condominiali, anche la data della delibera di approvazione degli interventi.

Sul punto, si è recentemente espressa l'Agenzia delle Entrate con [la circolare n. 13/E del 13 giugno 2023](#), la quale, nel fornire chiarimenti sulla portata della norma interpretativa in commento, ha ribadito che, per verificare l'applicabilità dell'aliquota del 110%, “*occorre fare*

riferimento alla data di presentazione della originaria CILA di cui al comma 13-ter del medesimo articolo 119, o del diverso titolo abilitativo in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, e, in caso di interventi condominiali, alla data della prima delibera di esecuzione dei lavori”.

In questa prospettiva, l’Agenzia ha opportunamente chiarito che, a titolo esemplificativo, costituiscono varianti alla CILA originaria che non incidono sul rispetto dei termini sanciti dalle richiamate disposizioni normative:

- 1) le modifiche o integrazioni del progetto iniziale;
- 2) la variazione dell’impresa incaricata dei lavori o del committente degli stessi (situazioni queste ultime piuttosto frequenti nella prassi operativa in cui, a causa della carenza di plafond disponibili, molte imprese appaltatrici hanno dovuto sospendere i lavori);
- 3) la previsione della realizzazione di interventi trainanti e trainati rientranti nel Superbonus, non previsti nella CILA presentata ad inizio dei lavori.

A questo proposito, l’Agenzia ha altresì ricordato che, ai sensi del comma 13-*quinquies* dell’art. 119 del d.l. n. 34/2020, le varianti in corso d’opera possono essere comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILA presentata.

Resta fermo tuttavia che, come chiarito anche dai primi commentatori della norma in commento^[2], laddove le variazioni del progetto originario non dovessero consentire, da un punto di vista urbanistico, la presentazione di una variante del titolo abilitativo originario, la norma in commento non trova applicazione, posto che in siffatte ipotesi le modifiche in questione richiederebbero la presentazione di un nuovo e diverso titolo edilizio abilitativo che finirà per cristallizzare la disciplina all’uopo applicabile.

^[1] Giova ricordare che, ai sensi della medesima disposizione normativa, la data della delibera assembleare deve essere attestata con apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dall’amministratore di condominio ovvero, nei casi di mini-condomini in cui, ai sensi dell’art. 1129 c.c., non vi sia l’obbligo di nominare l’amministratore e i condomini non vi abbiano provveduto, dal condòmino che ha presieduto l’assemblea.

^[2] Cfr. E. Zanetti - A. Zeni, *Interpretazione autentica per le varianti di titoli abilitativi*, in *Eutekne.info* del 5

aprile 2023.