

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

SUPERBONUS 110% - DL 77/2021

Interventi agevolati con Superbonus 110%

**Procedimento amministrativo Legge 241/90 -
attestazione del "silenzio assenso" e termini per
l'annullamento d'ufficio della SCIA**

VADEMECUM

SUPERBONUS 110%

(integrazione dei precedenti documenti e del Vademecum FIMAA MiLoMB in tema)

DL 77/2021 e interventi agevolati con Superbonus 110%

Con Decreto Legge 31 Maggio 2021 n. 77, recante "Governance del Piano Nazionale di Rilancio e Resilienza (PNRR) e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" (e non ancora convertito in legge), il Governo ha introdotto alcune misure di semplificazione procedimentale per il ricorso al cd. Superbonus 110%.

Diverse voci critiche, infatti, sono state sollevate negli ultimi mesi circa le difficoltà incontrate nell'accesso alle incentivazioni fiscali previste per il rilancio del mercato edilizio, a causa dei tempi procedurali previsti per l'ottenimento dei titoli edilizi e, soprattutto, a causa della necessità di attestazione della piena regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio.

Le novità sono contenute all'art. 33 comma 1 lett. c) DL 77/2021, che ha sostituito il comma 13 ter dell'art. 119 DL 34/2020, convertito in L. 77/2020 e consistono in:

a) utilizzazione CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverati) per gli interventi previsti all'art. 119 citato (e cioè gli interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico degli edifici) con la sola eccezione degli interventi comportanti la demolizione e ricostruzione dell'edificio; la formulazione dell'art. 33 DL 77/2021, quale norma speciale relativa a tutti gli interventi previsti all'art. 119 DL 34/2020 tranne quelli di demolizione e ricostruzione, rende la CILA utilizzabile anche per gli interventi relativi alle strutture;

b) non necessità della attestazione di stato legittimo dell'immobile: il nuovo comma 13 ter dell'art. 119 DL 34/2020 prevede espressamente che la presentazione della CILA non richieda l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9 bis, comma 1 bis DPR 380/01, ma dispone che "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"; non è più richiesta, quindi, una analisi compiuta della piena legittimazione dell'immobile nella sua consistenza attuale, ma solo la indicazione del titolo di costruzione o del titolo a sanatoria per gli edifici post 1 settembre 1967, mentre per gli edifici antecedenti è sufficiente la dichiarazione di anteriorità alla predetta data; tale previsione non è, però, da confondersi con una sorta di "sanatoria straordinaria" degli abusi compiuti dopo la costruzione, perché la norma espressamente recita: "resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento"; l'Amministrazione può, quindi, in ogni momento procedere alla verifica della esistenza di eventuali abusi ed assumere i provvedimenti sanzionatori previsti dal DPR 380/01, fino alla demolizione; l'utilizzazione della CILA, infine, non comporta la gratuità degli interventi funzionali all'efficientamento del fabbricato, atteso che il comma 2 dell'art. 33 DL 77/2021 recita: "restano in ogni caso fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione";

c) decadenza del beneficio fiscale solo nei casi previsti dal nuovo comma 13 ter art. 119 DL 77/2020: per il bonus previsto all'art. 119 DL 77/2020 è introdotta una deroga all'art. 49 DPR 380/01, che prevede la decadenza dai benefici fiscali in caso di abusivismo edilizio; la decadenza del Superbonus 110% avviene, infatti, solo nei seguenti casi:

- mancata presentazione della CILA;
- realizzazione di interventi in difformità rispetto alla CILA;
- mancanza delle attestazioni relative al titolo di costruzione dell'edificio;
- non rispondenza al vero delle attestazioni contenute nella CILA.

Va prestata molta attenzione, quindi, alla fase di elaborazione della CILA ed anche di esecuzione della stessa, assicurando sempre la coerenza fra le opere realizzate e la comunicazione al Comune.

DL 77/2021 e procedimento amministrativo Legge 241/90 Attestazione del "silenzio assenso" e termini per l'annullamento d'ufficio della SCIA

Con Decreto Legge 31 Maggio 2021 n. 77, recante "Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure" (non ancora convertito in legge), il Governo è intervenuto sulla Legge 241/90, recante le norme sul procedimento amministrativo, al fine di rafforzare l'affidamento dei cittadini nel perfezionamento positivo delle procedure avviate con atti della parte.

In particolare per quanto può rilevare ai fini del perfezionamento delle procedure edilizie, che possono incidere anche sulla commercializzazione degli immobili, si segnala l'art. 62 DL 77/2021, con il quale è stato modificato l'art. 20 L. 241/90, introducendo un comma 2 bis, nel quale si prevede che nei procedimenti per i quali è prevista la formazione di un silenzio-assenso, decorso il termine per la conclusione del procedimento, il cittadino possa richiedere il rilascio, in via telematica, di una attestazione di accoglimento della domanda. Decorso 10 giorni dall'istanza senza riscontro, il positivo esito della procedura può essere attestato dall'interessato mediante apposita dichiarazione, che attesti il decorso del termine.

L'art. 63 DL 77/2021 ha poi ridotto a 12 mesi il termine previsto dall'art. 21 nonies L. 241/90 per l'annullamento d'ufficio di provvedimenti amministrativi illegittimi, anche formati all'esito di SCIA.

Aggiornamento a cura del Consulente Legale FIMAA MiLoMB in materia di edilizia e urbanistica, avv. Alessandra Noli