



**Comune
di Verona**

ATTIVITA' EDILIZIA SUAP SUEP

CIRCOLARE 37 DEL 03/12/2021

OGGETTO: RETTIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA CIRCOLARE N. 17 DEL 11.06.2021 (PG N. 196922) AVENTE PER OGGETTO "CHIARIMENTI E DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA) DI CUI ALL'ART. 6-BIS "INTERVENTI SUBORDINATI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA" DEL D.P.R. N. 380/2001" E CHIARIMENTI RELATIVI ALLA "CILA SUPERBONUS 110% (CILAS) INTRODotta DALL'ART. 33, COMMA 1, LETTERA C) DEL D.L. 31.05.2021 N. 77 CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI IN L. 29/07/2021 N. 108.

La presente circolare rettifica e integra la Circolare n. 17 dell'11.06.2021 (P.G. n. 196922), che viene sostituita nel testo rettificato ed integrato, anche con nuovi chiarimenti ed indicazioni relative alla c.d. CILA SUPERBONUS 110% (CILAS).

La rettifica è necessaria in quanto a pag. 3 della citata Circolare n. 17/2021, per mero errore materiale, è stato inserito il seguente punto, presente nella precedente Circolare n. 12 del 05.04.2016 ma non aggiornato alle previsioni del *"Vademecum interventi soggetti a contributo di costruzione e standard aggiornato a seguito della Variante 23 al P.I. in vigore dal 19/03/2020 ed ulteriore normativa nz.le e reg.le"* (P.G. n. 403000 registro n. 5849 del 20.12.2020):

"nel caso di un intervento di frazionamento di unità immobiliari (gratuito) per il quale venga presentata CILA, che in corso d'opera subisce modifiche tali da interessare le parti strutturali (richiedendo SCIA), l'intero intervento è pienamente oneroso (oneri per tutta la superficie+costo)";

Oggetto della rettifica è l'eliminazione del punto sopra riportato.

Un'ulteriore rettifica è necessaria quale adeguamento alle disposizioni del nuovo Regolamento Edilizio, entrato in vigore il 22 luglio 2021, che all'art. 38 - *"Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici"* - 38.1 *"Disposizioni generali"*, comma 1, così stabilisce: *"Al fine di favorire il recupero e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, in tutte le tipologie di intervento, in caso di abitazioni esistenti legittime o giuridicamente legittimate, l'intervento può essere in ogni caso eseguito a condizione che i criteri igienico-sanitari siano migliorati. Tale condizione vale anche in caso di cambio d'uso che ripristini l'originaria destinazione residenziale dell'unità immobiliare".*

A pag. 3 della Circolare n. 17, nel punto dedicato agli aspetti igienico-sanitari, sono presenti i seguenti due periodi: *"Qualora gli interventi realizzati in assenza di CILA prevedano miglioramenti rispetto alla situazione legittimamente preesistente, ma non rispettino i parametri di cui al D.M. 5 luglio 1975, al Piano degli Interventi e al Regolamento Edilizio, l'asseveramento del professionista, ai fini dell'efficacia della CILA, deve obbligatoriamente essere corredato dal parere favorevole dell'ASL, da produrre in allegato alla CILA. In tali casi, in assenza di parere dell'ASL, la CILA verrà dichiarata inefficace".*



Coerentemente con la citata disposizione del nuovo R.E., che nell'ottica di favorire il recupero e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, consente sempre interventi migliorativi dei criteri igienico-sanitari, alle CILA in sanatoria di interventi che non rispettano i parametri di cui al D.M. 5 luglio 1975, ma che siano comunque migliorativi, ai fini dell'efficacia non è più necessario allegare il parere dell'ASL.

Il punto in esame viene rettificato come segue: *“Qualora gli interventi realizzati in assenza di CILA prevedano miglioramenti rispetto alla situazione legittimamente preesistente, ma non rispettino i parametri di cui al D.M. 5 luglio 1975, al Piano degli Interventi e al Regolamento Edilizio, ai fini dell'efficacia della CILA non è necessario produrre il parere favorevole dell'ASL. Nei casi in cui l'intervento realizzato abbia determinato una situazione igienico-sanitaria peggiorativa, la CILA verrà invece dichiarata inefficace”.*

La Circolare n. 17 viene inoltre integrata con disposizioni in tema di mutamento di destinazione d'uso, in considerazione delle disposizioni introdotte con la Legge Regionale 30 giugno 2021 n. 19 (BUR n. 88 del 02.07.2021) - “Veneto Cantiere Veloce”.

Di seguito si riporta il nuovo testo della Circolare, rettificato ed integrato, che sostituisce il precedente.

CHIARIMENTI E DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA) DI CUI ALL'ART. 6-BIS “INTERVENTI SUBORDINATI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA” DEL D.P.R. N. 380/2001 E CHIARIMENTI RELATIVI ALLA “CILA SUPERBONUS 110%” (CILAS) INTRODotta DALL'ART. 33, COMMA 1, LETTERA C) DEL D.L. 31.05.2021 N. 77 CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, IN L. 29.07.2021 N. 108.

La necessità di stabilire nuove disposizioni deriva dalle rilevanti modifiche legislative successive alla Circolare n. 12/2016, che hanno condotto ad una complessiva rivisitazione delle definizioni degli interventi edilizi e ad un riordino dei titoli abilitativi richiesti.

Il D. Lgs. 25 novembre 2016 n. 222 (in vigore dall'11 dicembre 2016) ha introdotto nel D.P.R. n. 380/2001 l'**art. 6-bis “Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata”**, disposizione di portata fortemente innovativa in quanto la CILA, che in precedenza trovava collocazione insieme alla CIL nell'art. 6 “Attività edilizia libera”, è stata sottratta a tale regime, divenendo titolo residuale per la realizzazione degli interventi edilizi.

Con l'introduzione dell'art. 6-bis, la CILA è divenuta cioè il titolo richiesto per tutti gli interventi edilizi (purché non vi sia interessamento delle parti strutturali dell'edificio) non soggetti a permesso di costruire, SCIA alternativa a permesso di costruire (c.d. SCIA 2), SCIA ordinaria (c.d. SCIA 1) e non rientranti nel novero dell'attività edilizia libera di cui all'art. 6.

Per effetto dei successivi interventi legislativi, che hanno modificato alcune definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, il campo applicativo della CILA si è ampliato e potenziato e oggi la CILA risulta estesa anche ad interventi articolati e di notevole spessore. In particolare, hanno inciso in tal senso la modifica della definizione di



“*restauro e risanamento conservativo*” (apportata dalla L. n. 96/2017) e la più recente modifica della definizione di “*manutenzione straordinaria*”, apportata dalla L. n. 120/2020.

La graduale crescita della pregnanza degli interventi eseguibili a mezzo CILA ha comportato che, per alcuni di essi, trova applicazione l'**art. 24 “Agibilità”, comma 2, lettera c) del DPR n. 380/2001**. Tale disposizione prevede l'obbligo di presentare, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, segnalazione certificata di agibilità (c.d. SCA), per gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle “*condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente*”.

Si ritiene applicabile l'istituto della Segnalazione di Agibilità (SCA) poiché con le modifiche alle definizioni di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria apportate all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, alcuni interventi prima soggetti a SCIA, oggi sono ammessi con CILA.

Nelle disposizioni che seguono verranno pertanto individuati - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo - alcuni interventi soggetti a CILA che necessitano di agibilità.

Poste le precedenti premesse e compiuti i dovuti approfondimenti, la scrivente Direzione ritiene che le seguenti disposizioni costituiscano, alla luce della normativa vigente, la corretta modalità di gestione delle CILA:

- **la CILA non può mai essere presentata quale variante ad un intervento soggetto a un titolo che non sia la CILA stessa.** Le varianti ai titoli maggiori (permesso di costruire, SCIA2 e SCIA1) richiedono la presentazione di **SCIA** (art. 22 D.P.R. n. 380/2001);
- **è invece possibile presentare una CILA in variante ad una precedente CILA**, nel caso in cui le opere eseguite si discostino da quelle originariamente comunicate. Nella CILA in variante l'interessato e il professionista devono indicare che trattasi di CILA in variante. In tale ipotesi non si applica alcuna sanzione. Le opere comunicate con la seconda CILA devono però essere riconducibili alla nozione di variante (non essenziale) e rispettare i limiti normativi previsti per la CILA;
- non è possibile presentare, successivamente alla presentazione di una CILA, ulteriori elaborati grafici a titolo di “integrazione documentale”, se non espressamente richiesti dall'ufficio. In tutti gli altri casi dovrà invece essere presentata una nuova CILA in variante. Se in sede di verifica da parte degli uffici risultassero prodotti, dopo la CILA, elaborati integrativi non richiesti dall'ufficio, gli stessi saranno ritenuti privi di effetti e l'eventuale realizzazione delle opere ivi previste sarà considerata una difformità dal titolo presentato. La presente disposizione risponde ad esigenze di certezza e verificabilità degli interventi comunicati con la CILA;
- non sono ammesse **CILA di rettifica** di errori contenuti in precedenti titoli (CILA, SCIA, PDC). In caso di rilevate difformità/errori dovrà essere presentato nuovo titolo, in variante o in sanatoria a seconda dei casi;
- **nel caso in cui venga presentata una CILA per un intervento di manutenzione straordinaria senza interessamento delle parti strutturali e durante i lavori**



l'intervento venga invece ad interessare parti strutturali dell'edificio, è necessario presentare una SCIA. In tale ipotesi, dovranno essere depositati tre elaborati: “**STATO ORIGINARIO**” (corrispondente all'ultimo stato legittimamente assentito) ante CILA nel quale andranno evidenziate in colore giallo le eventuali opere strutturali interessate dall'intervento; “**STATO ASSEVERATO CON CILA**” con evidenziate in colore giallo le eventuali opere oggetto di modifica; “**STATO DI PROGETTO**” con evidenziate in colore rosso le nuove opere rispetto allo stato originario e alla CILA. Lo stato originario dell'immobile che il progettista deve rappresentare è cioè quello legittimo *ante* CILA, in quanto l'intervento si qualifica complessivamente come manutenzione straordinaria con opere strutturali, e come tale è soggetto a SCIA. La SCIA non va presentata in sanatoria e va presentata prima dell'esecuzione delle opere strutturali;

- il **cambio di destinazione d'uso nelle zone A** rientra tra gli interventi che l'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 assoggetta a permesso di costruire, in quanto costituisce intervento di trasformazione urbanistica del territorio. La recente L.R.V. n. 19/2021 (c.d. “Veneto cantiere veloce”), con l'art. 5 ha introdotto nella L.R.V. n. 11/2004 l'art. 42 *bis* “*Disciplina del mutamento della destinazione d'uso*”, richiamando e facendo espressamente salvo quanto previsto dall'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001. Pertanto, il cambio di destinazione d'uso in zona A, con o senza opere, è soggetto a SCIA alternativa a permesso di costruire (**SCIA 2**) e non può essere eseguito a mezzo CILA;
- il **cambio d'uso con opere (anche in zona A) è ammesso con CILA** esclusivamente nel caso sia previsto contestualmente un complesso di interventi non strutturali di **restauro e risanamento conservativo** rivolti a conservare l'organismo edilizio ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, qualora compatibili (le opere e il nuovo uso) con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. Ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del medesimo DPR 380/2001, resta ferma la definizione di restauro di cui all'art. 29, comma 3 del D. Lgs. 42/2004 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, già art. 34 del D. Lgs. 490/1999. Pertanto affinché si possa definire un intervento come di “restauro e risanamento conservativo” è necessario che ci sia un edificio (non necessariamente sottoposto a tutela ai sensi della Parte Seconda - Beni culturali, del D. Lgs. 42/2004) che presenti dei valori da conservare ovvero dei quali mantenere l'integrità tipologica (caratteri architettonici e funzionali), formale (disposizione dei volumi, elementi architettonici), strutturale (elementi che materialmente compongono la struttura del manufatto). La giurisprudenza corrente ha più volte sottolineato quali siano i presupposti per considerare talune opere di restauro, piuttosto che di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione (al proposito vedasi Cassazione, Sez. 3, n. 38611/2019; Consiglio di Stato, Sez. Seconda, n. 2735/2021; TAR Campania, Sez. Seconda Salerno n. 1680/2021; TAR Veneto, Sez. Seconda, n. 40/2020; TAR Toscana, Sez. Terza, n. 1009/2017);
- le CILA relative ad interventi onerosi devono essere accompagnate dalla “Tabella di calcolo del contributo di costruzione” debitamente compilato (reperibile sul sito internet);
- è possibile presentare **CILA in sanatoria** per opere difformi da un precedente intervento autorizzato (con permesso di costruire, DIA, SCIA2 o SCIA1) soltanto nel caso in cui i lavori siano stati eseguiti decorso un sensibile lasso di tempo dalla fine dei lavori e dal



rilascio del certificato di agibilità. Verrà applicata la sanzione di 1.000 euro, in quanto le opere difformi dal titolo sono da considerarsi eseguite in assenza di CILA;

- nel caso in cui venga presentata **CILA in sanatoria** per regolarizzare **opere che non abbiano interessato parti strutturali dell'edificio, l'asseveramento del professionista deve attestare la conformità alla normativa oggi vigente**. Si precisa che, in applicazione dell'art. 10, comma 2, del D.L. n. 76/2020 convertito con modificazioni nella legge n. 120/2020 – c.d. Decreto Semplificazioni, le CILA per interventi riferiti ai locali di abitazione di immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975 ubicati nelle Zone A o B di cui al D.M. 1444/1968 o a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, saranno verificate mantenendo valide le dimensioni preesistenti solo nel caso in cui non siano state apportate modifiche abusive, quindi esclusivamente in presenza di *“dimensioni legittimamente preesistenti”*. Qualora gli interventi realizzati in assenza di CILA prevedano miglioramenti rispetto alla situazione legittimamente preesistente, ma non rispettino i parametri di cui al D.M. 5 luglio 1975, al Piano degli Interventi e al Regolamento Edilizio, ai fini dell'efficacia della CILA non è necessario produrre il parere favorevole dell'ASL. Nei casi in cui l'intervento realizzato abbia determinato una situazione igienico-sanitaria peggiorativa, la CILA verrà invece dichiarata inefficace.
- gli interventi che secondo la vigente normativa non sono più classificati di ristrutturazione edilizia ma costituiscono interventi di manutenzione straordinaria (e come tali, se non interessano le parti strutturali, sono eseguibili con CILA), non sono soggetti all'adeguamento in materia di barriere architettoniche (D.M. n. 236/89 e D.G.R.V. n. 1428/2011). Ciò non vale però per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, per i quali devono essere rispettate le Prescrizioni regionali anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 *“Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico”* del D.P.R. n. 380/2001, disposizione che richiede la conformità per *“tutte le opere edilizie suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità”*. Si precisa che sugli edifici non aperti al pubblico costruiti o adeguati ai sensi della L. n. 13/1989 non sono comunque ammessi interventi peggiorativi sotto ai minimi di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011;
- **nel caso in cui venga presentata una CILA senza autorizzazione paesaggistica, validazione dirigenziale, e/o qualunque altro atto autorizzativo e/o di assenso necessario, la CILA presentata è inefficace ed è archiviata definitivamente**. Dovrà essere presentata nuova CILA corredata di tutti gli atti presupposti o di contestuale richiesta di tali atti. Nel caso in cui le opere oggetto di CILA dichiarata inefficace siano già state eseguite/iniziate, è dovuta la sanzione di cui all'art. 6 *bis* comma 5, da determinarsi caso per caso. Qualora le opere siano state realizzate senza autorizzazione paesaggistica, dovrà essere presentata istanza di accertamento di compatibilità ai sensi degli artt. 181 e 167 del D. Lgs. n. 42/2004;
- in attuazione dell'art. 27 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 51 del vigente Regolamento Edilizio, poiché tutta l'attività edilizia deve essere normativamente conforme, nel caso in cui venga riscontrata la non conformità dell'intervento comunicato, **la CILA è da ritenersi priva di effetti**. Per buona prassi amministrativa, l'ufficio



informerà l'interessato, con una comunicazione, che la CILA è inefficace e che per il relativo intervento, qualora sia già stato eseguito, con formale comunicazione ex artt. 7 e segg. L. n. 241/90 verrà avviato procedimento sanzionatorio. Qualora non sia possibile rendere conforme l'intervento, non verrà applicata la sanzione pecuniaria, ma si procederà al ripristino dello stato dei luoghi;

- l'ufficio comunicherà l'inefficacia della CILA e avvierà le conseguenti azioni sanzionatorie anche nei casi in cui gli elaborati grafici rappresentino, come lo "STATO ATTUALE" uno stato dei luoghi che non coincida con l'ultimo stato assentito;
- si precisa che, a differenza della SCIA, per la quale la legge prevede un controllo sistematico, da espletare sulla base di procedimenti formali e di tempistiche perentorie (30 giorni per l'esercizio del potere inibitorio e conformativo, salvo il successivo intervento in autotutela, previsto dall'art. 19, comma 4, della legge n. 241/1990), per la CILA non è previsto tale complesso apparato procedimentale, né sono stabiliti termini. Pertanto, l'Ufficio potrà sempre verificare il contenuto della CILA ed intervenire in via sanzionatoria ogniqualvolta ne sussistano i presupposti;
- seppur diversamente che in materia di SCIA, la legge non preveda per le CILA un'attività di verifica proceduralizzata né termini di sorta, questa Direzione precisa che effettuerà la verifica dei contenuti delle CILA in percentuale non inferiore al 10% delle CILA complessivamente ricevute;
- va applicata un'unica sanzione (art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001) nei casi in cui pervenga un'unica CILA in sanatoria riferita ad opere abusive realizzate nella stessa epoca (quindi: unico abuso) in più di una unità immobiliare facente parte dello stesso edificio anche se appartenente a soggetti diversi;
- per opere abusive realizzate in epoche diverse all'interno di varie unità immobiliari del medesimo edificio, a prescindere dalla proprietà, dovranno essere presentata CILA singole da parte di ogni proprietario con applicazione della sanzione a ciascuna CILA;
- per gli interventi sugli edifici esistenti eseguibili a mezzo CILA che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, in applicazione dell'art. 24 "Agibilità" del DPR n. 380/2001 è necessaria l'attestazione dell'agibilità mediante segnalazione certificata (SCA) da parte di un professionista abilitato. A titolo esemplificativo, deve essere presentata la SCA nei seguenti casi:
 - completo svuotamento di unità immobiliari con rifacimento di partizioni interne ed impiantistiche;
 - frazionamenti di unità immobiliari;
 - accorpamenti;
 - cambio d'uso;
- per gli interventi che necessitano di agibilità, è obbligatorio presentare la fine lavori;



- la segnalazione certificata di agibilità (SCA), da presentarsi entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento (art. 24 DPR n. 380/2001), è necessaria ai fini del legittimo utilizzo dell'immobile (art. 24, comma 6). Nei casi in cui, in occasione di eventuali sopralluoghi di verifica, risultasse l'assenza della SCA per interventi che hanno modificato le condizioni di sicurezza igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, verrà emesso provvedimento di diffida all'utilizzo, fino all'avvenuta acquisizione dell'agibilità;
- le Segnalazioni certificate di agibilità (SCA) relativa alle CILA che ne richiedono la presentazione ai fini del legittimo utilizzo dell'immobile, saranno verificate da questa Direzione in percentuale non inferiore al 10% di quelle complessivamente ricevute;
- eventuali integrazioni di CILA per interventi che non richiedono SCA, relative alla **fine lavori** (per la quale, non essendo obbligatoria, non sono richieste particolari formalità: ad esempio, non è necessaria la firma digitale e può essere sottoscritta indifferentemente dal titolare della CILA o dal professionista) vengono conservate, unitamente alla pratica, negli archivi della scrivente Direzione, precisando che **non verrà effettuata alcuna trasmissione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale –Territorio**, a cui - in caso di richiesta - la documentazione sarà ovviamente messa a disposizione.

Costituisce fattispecie a sé la c.d. "**CILA COVID**" introdotta dall'art. 264, comma 1, lettera f) del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 "*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*", convertito con modificazioni nella legge n. 77 del 17 luglio 2020 (c.d. DECRETO RILANCIO). Tale disposizione, nel testo originario, prevedeva che fino al 31.12.2020 "*gli interventi, anche edilizi, necessari ad assicurare l'ottemperanza alle misure di sicurezza prescritte per fare fronte all'emergenza sanitaria da COVID-19 sono comunque ammessi, secondo quanto previsto dal presente articolo, nel rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico e di tutela dei beni culturali e del paesaggio. Detti interventi, consistenti in opere contingenti e temporanee destinate ad essere rimosse con la fine dello stato di emergenza, sono realizzati, se diversi da quelli di cui all'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001, previa comunicazione all'amministrazione comunale di avvio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato e corredata da una dichiarazione del soggetto interessato che, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n. 445/2000, attesta che si tratta di opere necessarie all'ottemperanza alle misure di sicurezza prescritte per fare fronte all'emergenza sanitaria da COVID-19. Per tali interventi, non sono richiesti i permessi, le autorizzazioni o gli atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti, ad eccezione dei titoli abilitativi di cui alla parte II del D.Lgs. n. 42/2004. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio dei prescritti permessi, autorizzazioni o atti di assenso. L'eventuale mantenimento delle opere edilizie realizzate, se conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, è richiesto all'amministrazione comunale entro il 31 dicembre 2020 ed è assentito, previo accertamento di tale conformità, con esonero dal contributo di costruzione eventualmente previsto, mediante provvedimento espresso da adottare entro sessanta giorni dalla domanda. Per l'acquisizione delle autorizzazioni e degli atti di assenso comunque denominati, ove prescritti, è indetta una conferenza di servizi semplificata ai sensi degli articoli 14 e seguenti delle L. n. 241/1990. L'autorizzazione*



paesaggistica è rilasciata, ove ne sussistano i presupposti, ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgs. n. 42/2004". **L'articolo 10 del decreto legge 30 aprile 2021, n. 56** (pubblicato nella G.U. n. 103 del 30.04.2021 ed entrato in vigore il giorno stesso della pubblicazione) stabilisce che **"Le disposizioni di cui all'articolo 264, comma 1, lettera f), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino al 31 dicembre 2021"**. In applicazione di tale disposizione, a partire dal 30.04.2021 e fino al 31.12.2021 è nuovamente possibile presentare CILA COVID. Tuttavia, la norma non fa salvo il precedente periodo 01.01.2021 – 29.04.2021, durante il quale il precedente termine del 31.12.2020 non era stato prorogato. Per le informazioni di dettaglio sulla CILA COVID si rimanda al "VADEMECUM DELL'EMERGENZA", recentemente aggiornato e pubblicato sul sito internet istituzionale.

Costituisce altresì fattispecie a sé la **"CILA SUPERBONUS 110%"**. Si premette che il c.d. Decreto Rilancio, ovvero il D.L. 34/2020 convertito con modificazioni in L. n.77/2020, ha introdotto all'**art. 119 il c.d. superbonus** ovvero incentivi fiscali nella misura del **110%** per interventi su edifici **esistenti** di miglioramento dell'efficienza energetica, miglioramento sismico, installazione fotovoltaico e solare, colonnine di ricarica di veicoli elettrici, sostituzione di impianti, ecc. al quale sono poi seguiti i 3 decreti attuativi del 06.08.2020: n. 2 del MISE (aventi per oggetto i requisiti tecnici e asseverazioni per usufruire dell'ecobonus per la riqualificazione energetica degli edifici) e uno del MIT inerente il sismabonus, che contiene istruzioni e modulistica per attestazioni, asseverazioni, SAL.

L'art. 33 *"Misure di semplificazioni in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana"* del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 *"Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure"*, modificando il citato **art. 119**, ha introdotto importanti misure di semplificazione in materia di superbonus aventi incidenza sulla materia edilizia. Con la conversione in legge del D.L. n. 77/2021 (L. 29.07.2021 n. 108) sono state introdotte ulteriori significative modificazioni, che verranno di seguito illustrate, contenute nel modificato comma 13-ter dell'art. 119 e nei nuovi commi 13-quater e 13-quinquies:

- in applicazione delle disposizioni sopra indicate, gli interventi ricompresi nell'art. 119, anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti (modifica introdotta in sede di conversione), con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante CILA (denominata CILAS), particolare Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, avente validità solo ed esclusivamente per gli interventi relativi al Superbonus 110% e per il periodo durante il quale sarà possibile beneficiare di tale incentivo fiscale;
- a seguito della pubblicazione sul sito istituzionale della Presidenza del Consiglio – Dipartimento della funzione pubblica dell'Accordo 4 agosto 2021 (G.U. n. 201 del 23.08.2021) sancito dalla Conferenza Unificata, con cui è stato adottato il modulo unificato e standardizzato per la presentazione della *CILA-Superbonus* (presente sul portale [impresainungiorno](http://impresainungiorno.com)), l'utilizzo di detto modulo specifico è divenuto obbligatorio per poter accedere ai benefici fiscali;



- alla CILAS va allegato un elaborato progettuale che consiste nella **mera descrizione, in forma sintetica, dell'intervento da realizzare**. Se necessario per una più chiara e compiuta descrizione, il progettista **potrà** allegare elaborati grafici illustrativi. Nel caso in cui il proponente ritenga necessario allegare alla CILAS tavole progettuali grafiche, che questa Direzione ritiene opportune in caso di manutenzione straordinaria, queste dovranno riguardare esclusivamente gli interventi rientranti nel superbonus 110% e dovranno riportare lo "stato rilevato" e lo "stato di progetto";
- in caso di **interventi strutturali**, il progettista deve indicare negli appositi riquadri la denuncia dei lavori presentata o l'autorizzazione sismica di cui al D.P.R. n. 380/2001 per la quale richiede il rilascio contestualmente all'inoltro della CILAS;
- per la **riqualificazione energetica dell'edificio** la modulistica, che richiede solo una breve descrizione, non prevede il deposito di particolari documenti. Si ritiene, tuttavia, che debba essere depositata la documentazione (relazione energetica redatta da professionista termotecnico ex L. 10/1991) che, a seconda dei casi, **certifichi il miglioramento energetico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e le prestazioni energetiche** secondo i parametri stabiliti dalla normativa incentivante. Pure in materia di impianti la CILAS non prevede il deposito di alcuna documentazione. Anche in questo caso si ritiene che qualora gli interventi che beneficiano del bonus 110% interessino gli **impianti, la relativa documentazione di legge debba essere allegata**. Si tiene a precisare che l'adempimento richiesto da questa Direzione, di presentare la documentazione sopra indicata, costituirà, anche in vista delle verifiche che saranno effettuate, elemento di migliore garanzia sia per i titolari della CILAS che per i professionisti;
- nella CILAS vanno 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 (per es. condono, o sanatoria) ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967;
- la presentazione della CILAS **non richiede l'attestazione dello stato legittimo** di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del DPR 380/2001 e del recente art. 7 della L.R.V. n. 19/2021 che ha introdotto l'art. 93-bis della L.R. 61/1985;
- nonostante l'attestazione dello stato legittimo non sia richiesta, il comma 13- *quater* stabilisce che resta **impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile** oggetto di intervento, ovvero il Comune potrà effettuare in ogni momento verifiche circa lo stato legittimo degli immobili. Si rende noto che le CILAS saranno verificate da questa Direzione in percentuale non inferiore al 10% di quelle complessivamente ricevute e la verifica si estenderà sia alla legittimità dell'immobile oggetto di intervento, sia alla conformità urbanistico-edilizia dell'intervento stesso;
- **è opportuno ricordare che alcuni interventi ammissibili al superbonus 110% possono risultare non conformi al Piano degli Interventi del Comune di Verona**. A mero titolo di esempio, si segnalano alcune tipologie di intervento che potrebbero risultare in contrasto con le previsioni di piano (in particolare con la Parte 2 – Disciplina



Regolativa – Titolo I – Disposizioni per il sistema insediativo consolidato – Capo 2 – La Città storica e le altri componenti – articoli da 70 a 100 delle NTO del PI) o richiedere la validazione dirigenziale se previsti su edifici con specifici gradi di protezione: cappotti, cordoli sismici sommitali, impianti fotovoltaici. Come sopra già anticipato, nei casi in cui è necessaria, la validazione dirigenziale, da richiedersi contestualmente alla CILAS, deve essere corredata da tutta la documentazione di rito;

- ai fini del superbonus 110%, sono subordinate a CILAS anche quelle **attività di edilizia libera** che ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 non necessitano di alcun titolo edilizio (in tali casi nella CILAS è richiesta la sola descrizione dell'intervento). Si ricorda che dette attività sono elencate nel Glossario dell'edilizia libera di cui al D.M. 02.03.2018 (ad es: cappotti interni, sostituzione di infissi, interventi di coibentazione dei manti di copertura, controsoffitti isolanti, impianti di climatizzazione, punti di ricarica veicoli elettrici, pompe di calore inferiori ai 12 kW, pannelli solari termici e fotovoltaici al di fuori delle zone di centro storico, sostituzione caldaia, installazione ascensori e piattaforme elevatrici interne agli edifici al fine del superamento delle barriere architettoniche);
- le **varianti in corso d'opera** alla CILAS sono comunicate alla fine dei lavori e costituiscono integrazione della CILAS stessa;
- gli interventi oggetto di CILAS **non richiedono**, alla conclusione dei lavori, la **segnalazione certificata di agibilità (SCA)** di cui all'art. 24 del D.P.R. n.380/2001 (si ritiene che tale speciale previsione di "esonero" costituisca indiretta conferma dell'applicabilità dell'art. 24, nei termini già illustrati, anche agli interventi soggetti a CILA di cui all'art. 6 bis del D.P.R. n. 380/2001);
- in tutti i casi di CILAS è previsto l'obbligo di indicare nel cartello esposto presso il cantiere, in luogo ben visibile ed accessibile, anche la seguente dicitura: *"Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici"* (obbligo previsto nel comma 14-bis dell'art. 119). In caso di esposizione di cartello senza la predetta dicitura, accertata nell'ambito delle funzioni di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia di cui all'art. 27, comma 1, del DPR n. 380/2001, la scrivente Direzione richiederà la regolarizzazione;
- qualora l'intervento necessiti di altre segnalazioni, comunicazioni, **atti di assenso**, ecc. va formulata **richiesta contestualmente al deposito della CILAS** (selezionando in IIUG i relativi procedimenti), allegando la necessaria documentazione progettuale (validazione dirigenziale, autorizzazione paesaggistica, autorizzazione sismica, autorizzazione idraulica, autorizzazione ente tutore fascia di rispetto stradale, ecc.);
- in caso di **interventi che eccedono il superbonus 110%** (per esempio miglioramento energetico con cappotto e contestuale realizzazione di interventi edilizi non soggetti a superbonus 110% o soggetti ad altre forme di incentivi, ad es. bonus facciate, bonus ristrutturazioni, interventi ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 14/2019 – Veneto 2050) è necessario presentare due distinte pratiche: preventivamente quella complessiva (SCIA, PdC, CILA), completa di tutta la documentazione di rito e che comprenda anche



gli interventi ammessi a superbonus 110% (da rappresentarsi negli elaborati progettuali); **successivamente la CILAS per i soli interventi ammessi a superbonus 110%**: al proposito la modulistica prevede una sezione speciale ove indicare gli estremi del titolo edilizio/progetto al quale la CILAS fa riferimento. La pratica "maggiore" sarà oggetto di tutte le consuete verifiche di conformità e legittimità;

- qualora la pratica sismica sia già stata presentata con la pratica "maggiore" e sia invariata, la stessa va riallegata (con ricevuta di IIUG), descrivendo nella relazione che il deposito è già stato effettuato nella pratica "maggiore";
- nelle **CILAS condominiali** che prevedono anche interventi "trainati" nelle singole unità immobiliari (es. caldaia), i condomini coinvolti, che devono essere indicati nel modulo CILAS, devono sottoscrivere procura speciale, analogamente all'Amministratore del condominio. Nel caso in cui con la CILAS vengano anche richiesti provvedimenti (es. validazione dirigenziale), il provvedimento verrà intestato al condominio, quale richiedente principale;
- è comunque fatta salva, anche per gli interventi relativi al solo superbonus 110%, la facoltà di presentare, oltre alla CILAS (pratica obbligatoria ai fini del beneficio fiscale), anche una pratica edilizia ordinaria (es. SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001) con la relativa disciplina di asseveramento;

Dopo aver esposto gli aspetti operativi della CILAS che assumono rilievo in relazione alla materia edilizia, si reputa doveroso ricordare anche che in relazione agli aspetti prettamente fiscali (ad esempio le casistiche dei beneficiari e degli interventi c.d. trainanti e trainati) la scrivente Direzione non ha competenza, neppure a fornire risposte a quesiti. Si invita, in proposito, a consultare il sito dell'Agenzia delle Entrate, dove sono pubblicate numerose risposte a quesiti, interpelli, interpretazioni, pubblicazioni. Vasta letteratura in merito è presente pure sui siti governativi (MISE e MIT).

Si dispone la pubblicazione all'Albo Pretorio della presente circolare ai fini della generale conoscenza e dell'adempimento agli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 12, c. 1, del D. Lgs. n. 33/2013.

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
Grazi Anna