

Milano, 4 giugno 2021

Prot. n. 1213/2021

Circolare n. 405/2021

Ai Signori

Sindaci

Assessori competenti

Segretari comunali

Responsabili di settore

Organi ANCI Lombardia

Oggetto: Le misure sul Superbonus 110%: nota tecnica sul Decreto-Legge 31 maggio 2021 n. 77 “Governance del Piano Nazionale di Rilancio e Resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure” (c.d. di semplificazioni 2021).

Gentilissime/i,

a seguito della pubblicazione in G.U. (vedi allegato), analizziamo di seguito alcuni dei contenuti del Decreto “Governance e Semplificazioni”, approvato dal Consiglio dei Ministri per assicurare nella governance del PNRR le prime misure per il rafforzamento delle strutture amministrative e lo snellimento delle procedure.

Il Decreto, articolato in 63 articoli, suddivisi in 7 titoli, prevede specifiche misure riferibili al Superbonus 110%, di seguito analizzate per punti sintetici. Nelle parti conclusive del presente documento, sono richiamati anche altri contenuti del Decreto “Governance e Semplificazioni”, per i particolari impatti che genereranno sull’attività dei Comuni.

Così come richiesto nei mesi scorsi da Anci (cfr documento allegato che sviluppava più organicamente il tema della semplificazione, riprendendo la proposta più generale della revisione del DPR 380/01), per attutire l’impatto che il provvedimento ha generato sull’organizzazione operativa dei Comuni, **gli interventi agevolati con il Superbonus 110%, potranno essere realizzati con CILA e non sarà più richiesto lo stato legittimo degli immobili. Il ricorso alla CILA è pertanto funzionale ad attestare gli estremi del titolo abilitativo** che ha previsto la costruzione dell’immobile o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione; mentre per gli immobili più datati, sarà sufficiente attestare che la costruzione dell’edificio è stata ultimata prima del 1° settembre 1967.

In altri termini, con **la proposta della CILA, non dovrà più essere attestato lo stato legittimo dell'immobile**, anche se, come precisato dallo stesso decreto, “resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento”.

In sostanza non sarà più indispensabile acquisire, in relazione alle misure riferibili al Superbonus 110%, il contenuto degli atti edilizi che hanno determinato l'edificazione e le modifiche successive all'edificazione.

L'articolo 33 (Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana) del Decreto “Governance e Semplificazioni”, sancisce che gli interventi agevolati con il Superbonus, saranno considerati quali manutenzioni straordinarie e potranno essere realizzati con una Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). **Questa semplificazione non potrà essere applicata agli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione.**

In caso di immobili assoggettati a vincolo ai sensi del DLgs 42/04 resta ferma la necessità di acquisire l'assenso dell'Ente competente, fatta salva eventuale modifica o chiarimento in sede di conversione in Legge.

In relazione alla valutazione di impatto paesistico restano ferme le relative procedure, fatto salvo eventuale chiarimento regionale, che ANCI Lombardia solleciterà.

Qualora l'intervento proposto contempli lavori diversi rispetto a quelli di cui all'art 119 del Decreto 34/2020 per l'intero intervento occorrerà fare riferimento al regime amministrativo ordinario per cui occorrerà SCIA o PdC.

Il decreto prevede inoltre che potranno essere agevolati gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche realizzati, oltre che in favore di persone con disabilità, anche in favore di persone di età superiore a 65 anni, a condizione che tali interventi siano realizzati congiuntamente ad uno dei lavori antisismici incentivati con il Superbonus.

Sempre in riferimento alle novità introdotte con l'art. 33 del Decreto “Governance e Semplificazioni”, le agevolazioni potranno essere estese ai collegi e convitti, gli ospizi, i conventi e i seminari, le caserme, nonché le case di cura e gli ospedali con e senza fine di lucro (categorie catastali B/1, B/2 e D/4), mentre rimangono esclusi gli interventi realizzati da società ed enti sia pubblici sia privati, sugli immobili classificati nella categoria catastale D2 (Alberghi e pensioni con fine di lucro).

In relazione al comma 2, circa l'eventuale debenza degli oneri di urbanizzazione, si richiama quanto previsto all'art. 43 della L.R. 12/05.

Con riferimento allo stato legittimo dell'immobile oggetto di intervento, le eventuali difformità dovranno comunque essere sanate, ad esempio qualora sia necessario attestarlo in occasione di comunicazioni, segnalazioni edilizie o istanze di titolo o ancora di trasferimento o costituzione di diritti reali, fermo restando quanto previsto all'art. 9 bis e 34 bis del DPR 380/01.

La decadenza del beneficio fiscale (articolo 49, DPR 380/01) si esercita esclusivamente nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione della CILA;
- b) interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- c) assenza dell'attestazione del titolo abilitativo o dell'epoca di realizzazione dell'edificio;
- d) non corrispondenza al vero delle attestazioni.

Sempre nell'ambito delle modifiche introdotte dall'articolo 33 (Misure di semplificazione in materia di incentivi per l'efficienza energetica e rigenerazione urbana) del Decreto "Governance e Semplificazioni" è bene evidenziare un'azione di coordinamento in merito all'adeguamento della modulistica edilizia unificata per la quale ANCI Lombardia presenterà proposte nei tavoli nazionali e regionali.

Così come richiamato nelle premesse, la presente circolare è specificamente dedicata agli aspetti riferiti al c.d. Superbonus, per quanto riguarda gli altri aspetti relativi ai processi di semplificazione contenuti nel DL 77/21 che hanno impatti sui Comuni, oltre ad allegare la comunicazione di Anci, Anci Lombardia farà seguire successive comunicazioni e circolari, in modo specifico sui seguenti temi:

- modifiche alla Legge sul procedimento amministrativo (L.241/90): istituto del silenzio assenso e modifiche delle tempistiche attinenti all'autotutela;
- endoprocedimenti della VIA e VAS.

In conclusione, richiamando l'oggetto della presente circolare, Anci Lombardia ribadirà nelle opportune sedi istituzionali, la necessità di includere, in fase di conversione della legge, gli alberghi e delle strutture ricettive negli incentivi del Superbonus al 110%, al fine di assicurare il rilancio del sistema turistico, che rappresenta un settore strategico dell'economia lombarda e come tale va supportato con tutti gli strumenti a disposizione.

Inoltre, si ritiene indispensabile, così come evidenziato nelle precedenti proposte di Anci, richiamare tra le misure del Superbonus al 110%, anche gli immobili di proprietà dei Comuni, in particolare quelli ricompresi nei condomini di proprietà mista.

Il Presidente di Anci Lombardia

Mauro Guerra

Il Presidente del Dipartimento Territorio, Urbanistica e Edilizia

Luca Veggian

Il coordinatore del Dipartimento Territorio, Urbanistica e Edilizia

Maurizio Cabras