

TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	/	/
DEL	/	/

Al Consigliere regionale
Giuseppe Paruolo

Al Presidente dell'Assemblea legislativa
Emma Petitti

OGGETTO: Risposta alla interrogazione n. 4244

La speciale disciplina per gli interventi edilizi che possono beneficiare del c.d. superbonus è prevista dal D.L. n. 77 del 2021, entrato in vigore il **1° giugno 2021**. Questa disciplina è stata interamente **confermata** (con poche specificazioni di dettaglio) in sede di approvazione della legge di **conversione** 29 luglio 2021 n. 108.

Inoltre, **il 4 agosto** è stata approvata (con un accordo in sede di Conferenza Unificata: tra lo Stato, le Regioni e i Comuni) la relativa **modulistica unificata**, entrata in vigore il giorno successivo, **5 agosto 2021**, e dichiarata – per la sua urgenza unanimemente riconosciuta - **immediatamente efficace su tutto il territorio nazionale, senza la necessità (e la possibilità) di un recepimento regionale o comunale.**

Come sempre avviene, detta modulistica unificata statale ha finito per essere un decisivo strumento interpretativo del testo legislativo di cui costituisce l'attuazione, laddove definisce in concreto quali dati e dichiarazioni sono necessari e quale documentazione deve essere allegata.

Effettivamente, questa modifica della disciplina edilizia del superbonus del 110% ha costituito, ad oggi, un sicuro successo per il Governo ed in particolare per la Funzione pubblica, che ha coordinato l'elaborazione dei testi normativi e della Modulistica attuativa.

Si consideri che il c.d. superbonus era stato approvato nel maggio 2020, con la previsione di un arco temporale limitato (in origine dicembre 2021) ma, nonostante il plauso generalizzato “non decollava”. Il principale motivo era individuato nella difficoltà per i professionisti di asseverare lo stato legittimo degli immobili sui quali si doveva intervenire, dovuta, da una parte, ai tempi di attesa troppo lunghi per poter accedere agli archivi comunali, a causa della pandemia; dall'altra – e soprattutto – alla circostanza che dette verifiche frequentemente portavano a rilevare irregolarità edilizie.

Vi era stato già nel 2020 un primo intervento legislativo che aveva cercato di ridurre il campo delle verifiche di legittimità da svolgere, ma senza apprezzabili risultati pratici (comma 13-bis dell'art. 119 del D.L. n. 34 come introdotto dal D.L. n. 76 del 2020).

Invece, la riforma operata dal D.L. n. 77 del 2021, sin dai primi mesi di applicazione, pare abbia raggiunto pienamente il risultato atteso, dal momento che ENEA già **nel mese di luglio** a rilevato **un aumento del 38% delle pratiche presentate e nel mese di Agosto una ulteriore crescita del 18% e una crescita analoga è stata registrata nei mesi successivi**. Così nella stampa di quel primo periodo di applicazione delle nuove regole edilizie si è potuto esclamare che **“Il superbonus corre, effetto semplificazioni: boom d'interventi nei condomini (+45%)”**. Inutile dire che ciò si è prodotto anche nella nostra regione, con percentuali di crescita analoghe agli altri territori.

Non è poi da trascurare che la Funzione Pubblica abbia calcolato che la nuova disciplina di semplificazione comporta una significativa riduzione degli oneri amministrativi che gravano sui cittadini e sulle imprese, per un ammontare di oltre 10 milioni di euro, in termini di risparmio di tempo, di minori costi delle prestazioni professionali richieste, ecc.

Ciò detto, il compito che l'Assessorato regionale si è ritagliato (come da molti anni sta cercando di fare nel caso di riforme importanti statali) è stato solo quello di accompagnare gli operatori pubblici e privati in una corretta e immediata applicazione del testo normativo statale e dei suoi strumenti attuativi (in questo caso la Modulistica unificata statale), allo scopo di evitare applicazioni disomogenee della nuova disciplina e il crearsi di quella tipica fase di stallo che di solito accompagna l'entrata in vigore di una nuova normativa con il conseguente blocco delle attività (fase che per questa normativa non si è prodotta, anche in ragione della evidente attesa e urgenza che accompagnava la sua approvazione).

A tale scopo si è provveduto:

- con una prima **circolare assessorile del 24 giugno**, ad illustrare i contenuti del D.L. ed a fornire indicazioni per consentire ai professionisti di poter continuare a presentare le pratiche edilizie utilizzando (con modifiche) la modulistica regionale, pur in presenza del nuovo quadro normativo (vigente dal 1° giugno) e in attesa della preannunciata emanazione della modulistica statale attuativa;
- con una **seconda circolare del 4 agosto** a dare conto dell'avvenuta approvazione della Modulistica unificata statale il cui utilizzo era obbligatorio dal giorno successivo, per la presentazione delle nuove pratiche.

Anche per quanto riguarda la disciplina degli **interventi complessi** (che prevedono, sia opere che possono beneficiare della detrazione del superbonus 110%, sia altre opere edilizie) le indicazioni regionali presenti nella seconda circolare non sono state frutto di una elaborazione esegetica, bensì la sottolineatura di un aspetto “deciso” a livello statale e rimarcato nella

modulistica unificata statale, nonostante che proprio la nostra regione aveva segnalato alla Funzione Pubblica questa problematica: l'approvazione di una disciplina speciale per gli interventi superbonus 110% avrebbe finito per comportare la necessità, in caso di intervento misto, di presentare due titoli edilizi distinti (in quanto gli interventi erano soggetti a discipline nettamente diverse): una CILA speciale per gli interventi superbonus 110% ed un titolo ordinario per le restanti opere.

Ebbene, nonostante la nostra segnalazione di questa possibile distonia, il Ministero non ha mutato in alcun modo il proprio orientamento, considerando preminente l'interesse generale a sbloccare il superbonus: **fu anzi ritenuto opportuno chiarire espressamente nella modulistica in preparazione la necessità di detta duplicazione della pratica edilizia, prevedendo nel quadro d., casella d.3., del Modulo unificato la necessità di segnalare che oltre alla CILA-S si stava presentando un secondo titolo ordinario per lavori non incentivati.**

Del resto, a chi intenda realizzare un intervento misto la nuova disciplina statale e la relativa Modulistica richiedono solo di presentare una ordinaria pratica per gli interventi che non beneficino del superbonus, da accompagnare con un modulo CILA speciale di facilissima compilazione, nel quale potranno essere solo richiamate tutte le attestazioni, le autorizzazioni, e documentazioni da accludere alla prima (per es. le eventuali autorizzazioni sismiche o paesaggistiche, i calcoli sull'efficientamento energetico, ecc.).

Quanto alla preoccupazione avanzata da più parti, di dover ripresentare la pratica edilizia depositata prima dell'approvazione della modulistica unificata statale, si ritiene che non sussista, a partire dal 5 agosto scorso, un obbligo a ripresentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per gli interventi già avviati in precedenza che beneficino del superbonus. In caso di titolo edilizio (SCIA) presentato prima della conversione in legge del decreto e prima dell'approvazione della Modulistica unificata statale, opera il principio del *tempus regit actum*, secondo cui gli atti amministrativi sono soggetti alla disciplina vigente al momento della loro adozione.

Tuttavia, avendo assunto il modulo CILA-Superbonus la veste del documento obbligatorio per assolvere a quanto previsto dalla disciplina di cui all'art. 119 del D.L. n. 34, con il pieno avallo della Agenzia delle entrate, da più parti è ritenuto che la sua presentazione possa apparire comunque utile e opportuna per il buon esito della pratica sotto il profilo fiscale, prevenendo ogni contestazione e ogni onere probatorio aggiuntivo in capo al privato. In tale CILA-S sarà sufficiente chiarire che i lavori sono stati iniziati sulla base del titolo edilizio precedentemente presentato, il quale continua a trovare applicazione per gli interventi che non beneficino del superbonus del 110%.

Quanto, infine, alla possibilità di allegare la documentazione tecnica solo ad una delle due pratiche edilizie presentate, si ricorda che ciò risponde ad un principio generale del procedimento amministrativo, secondo cui la PA non può richiedere al privato copia della documentazione di cui sia già in possesso. Pertanto anche nel caso di interventi complessi,

indipendentemente se sia stata presentata prima la CILA-S o il modulo ordinario per gli interventi che non beneficiano del superbonus, nel titolo che viene presentato successivamente si potrà richiamare espressamente la documentazione progettuale già in possesso dell'amministrazione e fare rinvio direttamente ad essa. Si consideri, a tal riguardo che già la ordinaria modulistica unificata regionale prevede sin dalla sua introduzione avvenuta nel 2014 la possibilità di rinviare alla documentazione già nella disponibilità dello sportello unico, distinguendo nel "Quadro riepilogativo della documentazione allegata e disponibile presso il comune" tra "atti in possesso del Comune" e "atti allegati" alla modulistica presentata.

Barbara Lori
(firmato digitalmente)