

Norme & Tributi
Il superbonus del 110% #84



L'APPUNTAMENTO
 Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

NT+FISCO
Speciale 110%: tutti gli ultimi chiarimenti del fisco
 Le ultime novità sul superbonus
ntplusfisco.ilssole24ore.com

La Cila per il 110% ora ammette variazioni alla fine del cantiere

Semplificazioni. Dopo le modifiche apportate da Montecitorio sarà possibile cambiare il progetto in corsa senza annullare la comunicazione asseverata

Giuseppe Latour
Luca Rollino

La Cila semplificata dedicata al 110% potrà ammettere varianti a fine lavori, senza essere annullata. Le modifiche portate dalla Camera alla legge di conversione del Dl Semplificazioni correggono uno dei problemi segnalati su queste pagine nelle scorse settimane (si veda il Sole 24 Ore del 7 e dell'11 giugno). Ma non solo: sempre sulla comunicazione asseverata arrivano novità anche su parti strutturali e attività in edilizia libera. Tutto per rendere lo schema della Cila semplificata più efficace per committenti e imprese.

L'intervento sulle varianti serve a compensare l'eccessiva rigidità dello strumento della Cila proprio sulle variazioni in corso d'opera. A differenza della Scia, infatti, la Cila normalmente non ammette varianti: se in cantiere si deve modificare qualche elemento sostanziale del progetto, occorre presentare una nuova comunicazione asseverata, che abbia per oggetto proprio la variazione, annullando il titolo precedente.

Questo porta possibili problemi. Ad esempio, sul fronte dei finanziamenti, perché la Cila va portata in banca per avviare la procedura. La sua cancellazione a metà cantiere potrebbe causare il blocco delle erogazioni, magari fermando i lavori. Senza dimenticare che la legge prevede che i lavori trainati vadano eseguiti, per fruire del 110%, quando il titolo abilitativo dei trainanti è attivo: l'annullamento della Cila può causare contestazioni alla detrazione.

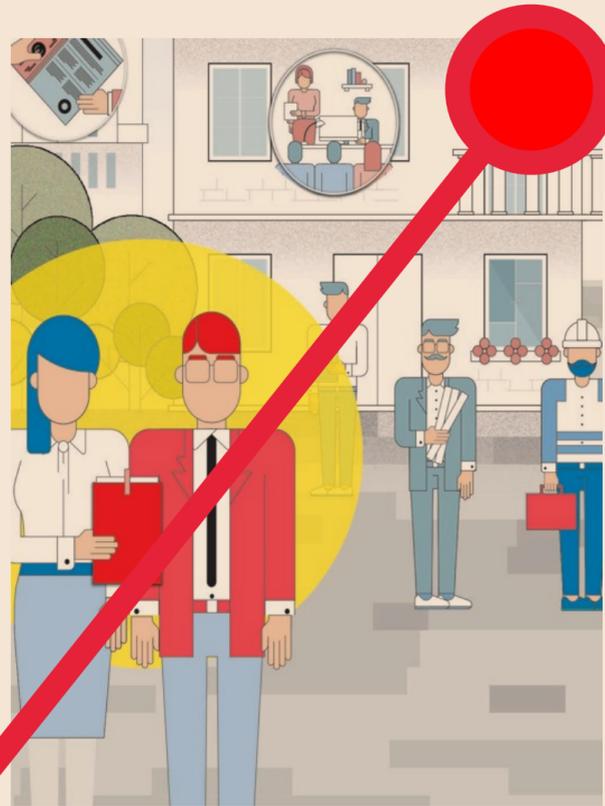
La modifica votata alla Camera mette, allora, un freno a tutto questo. E spiega che «in caso di varianti in corso d'opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione alla Cila presentata». Non serve, insomma, annullare il titolo esistente, come avviene di solito per le comunicazioni asseverate. La Cila potrà essere integrata con la presentazione di una nuova comunicazione, a fine lavori. Ma questa non è l'unica novità della Cila dedicata al 110 per cento.

Sempre a Montecitorio sono arrivati altri cambiamenti, infatti, con una modifica al comma 3-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020, che

previsto che i lavori che godono della detrazione del 110% vengano processati attraverso lo strumento della Cila anche qualora siano relativi ad interventi strutturali o ai prospetti dell'edificio. Anche in questo caso, gli interventi in questione sono inquadrati come manutenzione straordinaria.

Si può, tuttavia, ravvisare un nuovo limite alla soluzione legislativa proposta tramite questo emendamento: i benefici legati all'uso della Cila "potenziata" potranno venire meno quando l'intervento preveda anche lavori che non godono dell'aliquota del 110%. In tale caso, una lettura meno cautelativa del nuovo articolo 119 porterebbe ad escludere l'uso della Cila per far partire l'intervento in cantiere.

Ad una prima analisi, sembra esserci un obbligo di un frazionamento dell'intervento in due procedimenti separati: uno tutto dedicato ai lavori agevolati tramite il superbonus (promosso appunto tramite Cila) e uno per i lavori che godono delle altre detrazioni. Quest'ultimo dovrebbe essere preceduto da una verifica di conformità edilizia e urbanistica, eventuale sana-



Distanze neutralizzate per cappotti e cordoli

Edilizia

Giuglielmo Saporito

Ulteriori semplificazioni per chi chiede contributi ed intende realizzare il cappotto termico o migliorare la qualità delle costruzioni. È in arrivo una modifica all'articolo 119 del decreto legge 34/2020 che neutralizza le dimensioni del cappotto termico e degli innalzamenti dovuti alla realizzazione dei cordoli sismici.

La nuova norma introdurrà un articolo 33 bis nel Dl 77/2021, ritenendo neutre le dimensioni del cappotto termico. Ciò significa che se due edifici sono collocati al limite della distanza consentita tra loro, è comunque possibile realizzare il cappotto termico avvicinandosi alla costruzione altrui; se poi ambedue le costruzioni si dotano di un cappotto termico, ambedue gli spessori non vanno conteggiati.

Per comprendere l'importanza della norma occorre tenere presente che in materia di distanze i rapporti tra vicini spesso sono incandescenti e possono giungere alla demolizione della parte di edificio che viola le norme sulle distanze. Le norme che ora diventeranno elastiche sono sia quelle del Codice civile (articolo 873, minimo di 3 metri di distanza), sia quelle previste dai regolamenti locali, cioè quelle contenute nei piani regolatori, nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche di attuazione come integrate delle distanze previste dal Codice civile.

Vanno considerati neutri anche i cappotti termici che provocherebbero una violazione delle distanze previste dal Dm 1444 del 1968 (10 metri), invertendo un consolidato principio posto dalla giurisprudenza. La norma in corso di approvazione contribuisce quindi a depotenziare un sistema che ha governato per molti decenni le costruzioni, sottoponendo qualsiasi modifica alla controllo dei vicini tutte le volte che vi fosse stata una violazione delle distanze, anche se in minima.

Il quadro attuale, quindi, deve considerare sia l'articolo 2-bis comma 1-ter del Dpr 380/2001 (modificato dal Dl 76/2020) che ammette demolizioni e ricostruzioni a distanze invariate tra vicini, sia la neutralità degli interventi realizzati attraverso il cappotto termico. Ovviamente, è solo lo spessore del cappotto ad essere azzerato, perché se la costruzione viola le distanze, non basta aggiungere un cappotto per beneficiare dell'indulgenza prevista dal legislatore.

In ogni caso, la norma del 2021, quando diventerà legge, gioverà a tutte le situazioni pendenti. Gli spessori che vengono beneficiati sono quelli previsti dai Dlgs n. 115/2008, 56/2010 e 102/2014 cioè fino a 25 cm, confermando quanto già previsto dal Dm Infrastrutture 27 luglio 2005 sul l'irrelevanza degli spessori che generino risparmio energetico.

Un'identica previsione riguarda la compatibilità dei cordoli sismici: questi non concorreranno nel conteggio della distanza e dell'altezza degli edifici. Quindi, si può aggiungere agli edifici un cordolo tecnico anche in deroga alle distanze minime previste dal codice civile. Anche per i cordoli esiste una previsione agevolativa (articolo 8.4.1 del Dm 14/1/2008) ma la previsione di una deroga per legge è opportuna per chi supera i problemi di gerarchia tra le fonti.

Prima casa, il superbonus allunga a trenta mesi i tempi per l'agevolazione

Compravendite

Angelo Busani

Avrà tempo 30 mesi (decorrenti dal 1° gennaio del 2022) per trasferire la propria residenza il contribuente che compri un'abitazione con l'agevolazione "prima casa" e la sottoponga a uno degli interventi per i quali è concesso il superbonus del 110%: è quanto deriverà dalla legge di conversione del Dl 77/2021 (il Dl semplificazioni), il cui articolo 33-bis inaltera l'articolo 119 del Dl 34/2020 (convertito in legge 77/2020), che, a sua volta, disciplina il superbonus.

La prima osservazione da effettuare, rispetto alla nuova norma inerente ai 30 mesi per trasferire la residenza del contribuente, è che essa va evidentemente coordinata con la norma che, a causa dell'epidemia da Covid-19, ha sospeso, fino al 31 dicembre 2021, tutti i termini prescritti in tema di agevolazione "prima casa" (l'articolo 24 del Dl 23/2020, come modificato dal "decreto milleproroghe" e cioè dall'articolo 3, comma 11-quinquies Dl 183/2020, convertito in legge 21/2021: si veda Il Sole 24 Ore del 22 marzo 2021).

In sostanza, chi compra la prima casa nel 2021 e non risiede nel Comune dove è ubicata l'abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, deve trasferire in detto Comune la propria residenza nel termine di 18 mesi, non decorrenti però dal giorno del contratto di compravendita (come disporrebbe la regola ordinariamente applicabile, recata dall'articolo 1, Tariffa Parte Prima allegata al testo unico dell'imposta di registro, il dpr 131/1986), ma, a

causa appunto della normativa emergenziale, dal 1° gennaio 2022. Di questa decorrenza posticipata beneficerà, dunque, anche il contribuente che compra la prima casa nel 2021 e che la sottopone a interventi per i quali è possibile avvalersi del superbonus di cui all'articolo 119 del Dl 34/2020.

La seconda osservazione che sovrviene alla lettura della norma recante la concessione dei predetti 30 mesi è che essa non impone al contribuente di porre la propria residenza nella casa oggetto dell'acquisto agevolato, dove poi vengono effettuati i lavori per i quali è concesso il superbonus. Resta fermo, infatti, che chi compra la prima casa e non abita nel Comune in cui è ubicata l'abitazione oggetto dell'acquisto agevolato, ha tempo 18 mesi (o 30 mesi, nel caso di interventi utili a ottenere il superbonus) per trasferire la propria residenza in un qualsiasi luogo compreso nel territorio del Comune dove è situata l'abitazione acquistata con l'agevolazione "prima casa" (e non, appunto, in detta abitazione).

Il terzo punto che si coglie dalla nuova norma che concede 30 mesi all'acquirente della prima casa per trasferire la propria residenza è che si deve trattare, evidentemente, di lavori i quali siano commissionati, dopo l'acquisto, dall'acquirente della prima casa (la cui esecuzione intralaccia il trasferimento di residenza dell'acquirente). Non dovrebbe avere rilievo che si tratti di lavori effettuati dal venditore, a meno che sia possibile interpretare la nuova norma nel senso che l'avvalimento del periodo di 30 mesi possa essere sfruttato anche da chi compri una prima casa nella quale siano ancora in corso, alla data del contratto di compravendita, i lavori dai quali derivi la possibilità di avere il superbonus.



ESTRATTO

Acquisizione di manifestazioni di interesse per la sponsorizzazione finanziaria della Linea 5 della metropolitana di Milano mediante naming della Linea ed eventuale brandizzazione della/e stazione/i.

- 1) Soggetto precedente: Metro 5 S.p.A., Via Adige n. 19, 20135 Milano.
- 2) Punti di contatto: Area Commerciale: tel. 02/30075400; fax 02/30075444; e-mail: aree.commerciali@metro-5.com; PEC: metro5@pec.it.
- 3) Oggetto: acquisizione di manifestazioni di interesse per la sponsorizzazione finanziaria della Linea 5 mediante l'affiancamento del nome/logo/marchio dello Sponsor alla denominazione della Linea (c.d. *Line nomination*). Il progetto di sponsorizzazione potrà prevedere anche elementi di brandizzazione. Nel rispetto degli indirizzi approvati con le deliberazioni della Giunta Comunale n. 2495 del 6 dicembre 2013, n. 1281 del 20 giugno 2014, n. 658 del 29 maggio 2020 e, da ultimo, n. 309 del 26 marzo 2021 e degli atti e provvedimenti connessi e conseguenti.
- 4) Soggetti ammessi a presentare le manifestazioni di interesse, contenuti e documentazione richiesta: si rinvia all'Avviso integrale pubblicato nel sito di Metro 5 S.p.A. all'indirizzo www.metro-5.com.
- 5) Termini e condizioni: si rinvia all'Avviso integrale pubblicato nel sito di Metro 5 S.p.A. all'indirizzo www.metro-5.com.
- 6) Scelta del progetto di Naming della Linea 5 ed eventuale Brandizzazione della/e Stazione/i - approvazione del Comune di Milano: si rinvia all'Avviso integrale pubblicato nel sito di Metro 5 S.p.A. all'indirizzo www.metro-5.com.
- 7) Il presente Avviso non è un bando di gara e non costituisce un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. e, pertanto, non sono previste attribuzioni di punteggi o graduatorie o altre classificazioni di merito. La ricezione e raccolta di manifestazioni di interesse si intende, quindi, volta a favorire la consultazione del maggior numero di imprese eventualmente interessate, ma non è in alcun modo vincolante per Metro 5 S.p.A. e per il Comune di Milano.
- 8) Informazioni complementari: si rinvia all'Avviso integrale pubblicato nel sito di Metro 5 S.p.A. all'indirizzo www.metro-5.com.

Metro 5 S.p.A.
 L'Amministratore Delegato
 Dott. Serafino Lo Piano