

Superbonus 110% e varianti in corso d'opera: come fare con la CILAS se si aggiunge l'antisismica?

L'esperto risponde: come comportarsi dal punto di vista edilizio se in corso d'opera nasce l'esigenza di fare interventi di miglioramento sismico di tipo locale?

di [Cristian Angeli](#) – 13.07.2022

Stiamo seguendo un lavoro per cui abbiamo presentato una CILAS con sole opere di efficientamento energetico a dicembre 2021. Durante il corso dei lavori ci siamo resi conto che alcuni interventi di miglioramento sismico di tipo locale potrebbero essere utili al fabbricato.

Il sismabonus richiede che l'allegato B venga presentato prima dell'inizio lavori. La CILAS per la sua natura di fatto una volta ripresentata in un certo senso sostituisce la precedente. Il comune ci ha suggerito di presentare una CILAS in variante alla precedente con i soli interventi del Sismabonus.

Trattandosi di una variante non vorrei che l'agenzia delle entrate interpretasse la variante come un'opera per cui è già stato dato l'inizio lavori. Si potrebbe presentare una seconda CILAS.

Superbonus 110% e varianti in corso d'opera: la risposta dell'esperto

Il gentile lettore descrive un caso nel quale, in corso d'opera, per motivi non ben specificati, si manifesta l'esigenza di eseguire interventi diversi da quelli previsti nel progetto allegato alla CILAS. In particolare, a fronte di iniziali opere di efficientamento energetico, devono essere aggiunti lavori strutturali, astrattamente riconducibili alle agevolazioni Sismabonus.

È evidente che si tratta di una modifica "sostanziale" delle previsioni iniziali e pertanto il lettore chiede come fare per correggere il tiro in corso d'opera senza perdere il diritto all'agevolazione. A tal fine introduce varie ipotesi, che verranno valutate nella parte conclusiva del presente articolo.

Si tratta di una fattispecie particolare, ma tutt'altro che infrequente poiché, quando si interviene su edifici esistenti, le incertezze in gioco sono molte e quindi risulta spesso inevitabile il ricorso allo strumento delle varianti progettuali. In alcuni casi esse riguardano aspetti marginali della progettazione, mentre in altri sono più profonde e quindi, per l'esecuzione dei lavori, è necessario il preavviso scritto allo Sportello Unico per l'edilizia (art. 93, comma 1 del d.P.R. n. 380 del 2001).

L'aggiunta di opere riguardanti le strutture portanti, come nel caso in esame, ricade sicuramente in questa categoria.

Le varianti alla CILAS

Prima del "Decreto Semplificazioni-bis", gli interventi di Sismabonus potevano essere presentati tramite una SCIA o un permesso di costruire.

Se in corso d'opera per imprevisti, per errori o per mutate necessità del committente si rendeva necessaria una variante, i progettisti aggiornavano i propri elaborati e li depositavano rispettivamente presso gli uffici dell'ex Genio Civile e presso lo Sportello Unico.

Adesso invece tutti gli interventi di Superbonus che non prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio vanno in CILAS e le eventuali varianti devono essere comunicate a fine lavori come integrazione del titolo originario.

Le varianti "sostanziali", quelle per le quali ci vuole il preavviso scritto, sono dunque incompatibili con il regime della CILAS, per il semplice fatto che devono essere comunicate - prima di eseguire i lavori - agli Enti preposti, per consentire l'esercizio del potere di controllo. Va da sé che se la CILAS può essere variata solo alla fine (il testo dell'art. 119 comma 13-quinquies non lascia dubbi in tal senso), le due cose diventano automaticamente incompatibili. Su questo punto si è espressa anche l'AdE, ribadendo nella Guida

Superbonus (vers. Settembre 2021), che “Per quanto riguarda le varianti in corso d’opera esse vanno comunicate alla fine dei lavori”. Dice che “vanno comunicate”, non che possono esserlo...

Con queste premesse, dovendo escludere la possibilità di presentare una variante durante i lavori, risulterebbe gestibile in corso d’opera con la CILAS iniziale solo l’eventuale aggiunta di opere strutturali “non rilevanti” ai fini della pubblica incolumità e, pertanto, insufficienti per ottenere la necessaria riduzione del rischio sismico.

Anche la modifica in corso d’opera dei lavori Ecobonus è incompatibile con la CILAS

Il problema dell’aggiornamento della CILAS non riguarda solo i lavori strutturali. Anche alcune opere relative al risparmio energetico possono ricadere nella categoria della manutenzione straordinaria e quindi la loro modifica, se radicale, può richiedere anch’essa il preavviso scritto. Pensiamo ad esempio al caso di una variante in corso d’opera per l’aggiunta di un cappotto in facciata. Una modifica di questa natura non può essere di certo regolarizzata all’atto della dichiarazione di ultimazione dei lavori con una CILA ex post.

È un tema delicato perché nel caso in cui un intervento già realizzato (e necessitante di autorizzazione preventiva) venisse presentato a fine lavori con una pratica di variante, potrebbe essere configurato come una sorta di autodenuncia di illegittimità (l’incrocio tra data fattura lavori e data presentazione variante non lascerebbe scampo). Ove rilevata, una simile problematica, potrebbe determinare la fattispecie degli “interventi realizzati in difformità dalla CILA”, con conseguente decadenza dai benefici fiscali, come previsto dall’articolo 49 del Dpr n. 380/2001 (oltre a sanzioni e contenziosi vari).

Soluzioni in vista solo per gli errori fiscali, non per quelli tecnici

Errare è umano, si sa. Solo che l’Agenzia delle Entrate si è preoccupata di trovare una soluzione per gli errori commessi nella predisposizione delle comunicazioni di opzione per la cessione del credito, non di quelli di natura tecnica. A tale proposito sono state pubblicate molteplici risposte che hanno affrontato il tema, seppure l’orientamento tuttora non risulta chiaro. Tra queste ricordiamo:

- risposta a interpello n. 909-1324/2021 della DR Emilia-Romagna;
- risposta a istanza di interpello n. 590/2020;
- interrogazione parlamentare, la n. 5-06751 del 20 ottobre 2021;
- risposta a Speciale Telefisco 2022 del 15 giugno 2022.

In sostanza emerge, dal punto di vista fiscale, che gli “errori meramente formali” non pregiudicano la spettanza della detrazione, mentre pare che per la correzione di quelli più rilevanti stia per essere pubblicata una apposita circolare nella quale saranno fornite indicazioni per i casi più frequenti finora riscontrati.

Per le “distrazioni” di natura tecnica, invece, non ci sono circolari in vista e quindi occorre fare riferimento alle normative edilizie, che però non sempre si conciliano pienamente con quelle fiscali.

Risposta al quesito

Quando si ha a che fare con il Superbonus bisogna ponderare bene le scelte progettuali e svolgere tutte le indagini sull’edificio per inquadrare le reali necessità, minimizzando il rischio di errori o dimenticanze.

Ove ciò non sia possibile e quindi laddove risulti necessario introdurre opere non ricomprese nei progetti allegati alla CILAS di partenza, ci sono tre strade:

1. Eseguire le opere “extra” senza accedere, per esse, al Superbonus e quindi legittimandole mediante una variante al titolo edilizio ordinario, o con un titolo ordinario a sé stante. In tal caso si avrà accesso ai bonus edilizi diversi dal 110%, ovviamente se ne ricorrono le condizioni.
2. Eseguire le opere aggiuntive, se fattibili dal punto di vista esecutivo, mediante una separata pratica edilizia, da presentarsi dopo la chiusura della prima.
3. Presentare una CILAS “integrativa”, ovvero affiancare quella iniziale con un’altra specifica per le opere da aggiungere.

Le prime due opzioni sono abbastanza sicure, nel senso che trovano riscontri normativi chiari. La terza, seppure ottimale per il caso in esame e seppure non sia oggetto di divieti espliciti, si presta a dubbi interpretativi, soprattutto se la nuova CILAS, riguarda opere strutturali che richiedono l'allegazione del modello B.

A parere dello scrivente, infatti, non è chiaro come possa essere valutata, in caso di controlli, la presenza di una doppia CILAS sullo stesso fabbricato, per il medesimo soggetto e per beneficiare del 110% sul doppio canale eco e sisma. Ad esempio viene da chiedersi se sia lecito considerare, quale "inizio dei lavori" quello della seconda CILAS piuttosto che quello cristallizzato dalla prima.

Alla luce di quanto sopra la risposta al quesito risulta piuttosto articolata. Con riferimento alle soluzioni prospettate dal lettore, si precisa quanto segue:

- Non ha importanza il fatto che gli interventi antisismici siano di tipo locale, poiché in ogni caso per la loro esecuzione deve esserne dato preavviso scritto agli Organi di Vigilanza;
- Non vi è alcun riferimento normativo che permetta di asserire che la presentazione di una nuova CILAS sostituisce la precedente in essere sullo stesso fabbricato;
- Le varianti alla CILAS possono essere presentate solo a fine lavori e non in corso d'opera;
- Il modulo B di asseverazione del Sismabonus deve essere in ogni caso presentato "prima dell'inizio dei lavori".

Trattandosi di una materia tecnico/fiscale, sul punto sarebbe certamente utile un intervento chiarificatore da parte dell'Agenzia delle Entrate o del CSLLP.