

Mer 20 Ott, 2021

Cila Superbonus: criticità e opportunità



A pochi mesi dall'approvazione del decreto che ha semplificato l'accesso al Superbonus 110% e dalla disponibilità del nuovo modulo Cila (Comunicazione inizio lavori asseverata), il numero di interventi edilizi incentivati per l'efficientamento energetico è quasi raddoppiato. In tre mesi c'è stato un aumento del 45,1% nel numero di cantieri e un + 77,5% nel loro valore.

Super Ecobonus 110%

30 settembre 2021

		Totale nazionale			
		% lavori realizzati	% edifici	% Invest.	
N. di asseverazioni		46.195			
Totale investimenti ammessi a detrazione		7.495.428.322,63 €			
Totale investimenti per lavori conclusi ammessi a detrazione		5.114.321.404,08 €	68,2%		
Detrazioni previste a fine lavori		8.244.971.154,89 €			
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		5.625.753.544,49 €		Onere a carico dello Stato	
di cui	Condomini				
	N. di asseverazioni condominiali	6.406		13,9%	
	Tot. Inv. Condominiali	3.572.821.825,69 €			47,7%
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	2.154.175.617,00 €	60,3%		
	Edifici unifamiliari				
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	23.654		51,2%	
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	2.412.523.730,43 €			32,2%
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	1.833.379.367,61 €	76,0%		
	U.I. funzionalmente indipendenti				
	N. di asseverazioni in unità immob. Indipendenti	16.135		34,9%	
	Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	1.510.082.766,51 €			20,1%
	Tot. Lavori in unità immob. Indipendenti realizzati	1.126.766.419,47 €	74,6%		
		Investimento medio			
		557.730,54 €			
		101.992,21 €			
		93.590,50 €			

Report dati mensili Superbonus ENEA:
https://www.efficienzaenergetica.enea.it/images/detrazioni/Avvisi/Report_dati_mensili_300921.pdf

Dai dati Enea al 30 settembre sui condomini emerge un numero molto limitato di interventi (il 13,9% di quelli asseverati) ma l'importo complessivo degli investimenti rappresenta il 47,7% del totale. Questo ci fa capire quale sarebbe il potenziale del superbonus se tutti gli edifici condominiali medio-grandi costruiti prima del 1980, quindi energivori, ma anche in cattive condizioni sismiche, dovessero intraprendere questa strada. Gli importi, duplicherebbero e trattandosi di una media di 557 mila euro a intervento, almeno una trentina di miliardi finirebbero nel superbonus, anche considerando le difficoltà dell'iter di approvazione dei lavori in sede di assemblea condominiale e il termine strettissimo del 31 dicembre 2022.

La corsa a rispettare scadenze così brevi ha risvolti profondamente negativi come la carenza di imprese adeguate cui si aggiungono i subappalti a società non qualificate incapaci di garantire lavori a regola d'arte che rischiano di mettere in moto una filiera scadente con interventi mal eseguiti. A questo si associa la carenza di materiali con allungamento dei tempi delle forniture e ulteriore aumento dei prezzi che sta bloccando progetti che non rientrano più nei massimali e nella verifica di congruità.

Il balzo dei dati monitorati dall'ENEA è anche effetto dell'entrata in vigore del decreto sulle semplificazioni.

Stiamo parlando della legge **29 luglio 2021**, n. **108**, di conversione del “*Decreto Semplificazioni Bis*” (dlgs 77/2021), finalizzato a semplificare e agevolare la realizzazione dei traguardi e degli obiettivi stabiliti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dal PNIEC (Piano Nazionale Integrato per l’Energia e il Clima 2030). Tra le tante disposizioni contenute nel provvedimento ci sono quelle che modificano l’art. 119 del decreto Rilancio (D.L. n. 34/2021) che riguardano il Superbonus 110%, relativo alle detrazioni fiscali per le spese sostenute per interventi di efficienza energetica e antisismici sugli edifici. In particolare gli articoli 33 ed 33-bis, dispongono che tutti gli interventi che rientrano nel Superbonus e che non prevedono demolizione e ricostruzione (compresi quelli che riguardano parti strutturali degli edifici e i prospetti) costituiscono opere di manutenzione straordinaria e sono realizzabili con una semplice comunicazione al Comune, asseverata dal tecnico (CILA-Superbonus). La novità del nuovo modello di CILA entrato ufficialmente in vigore il 5 agosto 2021 è che non sarà più necessaria l’attestazione di stato legittimo, vale a dire che il direttore dei lavori non è tenuto più a verificare che l’edificio sia in regola, ma deve solo verificare la presenza della licenza edilizia, la richiesta eventuale di sanatoria, oppure se si tratta o meno di una costruzione precedente al primo settembre 1967. È innegabile che la possibilità di dare corso agli interventi per accedere al Superbonus tramite Cila semplificata, renderanno più agevole l’accesso all’incentivo fiscale da parte di cittadini e condomini. Ciò nonostante, restano certamente delle criticità, alcune delle quali non di poco conto, subito evidenziate dagli esperti del settore.

Per prima cosa, il fatto che il professionista non sia tenuto ad attestare lo stato legittimo dell’immobile sotto il profilo edilizio, non impedisce – come previsto a chiare lettere dalla legge – la possibilità di controlli da parte del Comune e dagli altri Enti preposti sulla regolarità dell’immobile sotto il profilo edilizio. Ferma restando la non necessità di attestazione dello stato legittimo dell’immobile, non può poi escludersi la possibilità che, negli elaborati grafici presentati dal professionista, vengano rappresentate difformità rispetto ai titoli edilizi, il che costituisce autodenuncia di violazioni potenzialmente sanzionabili da parte dell’Autorità.

Altra problematica riguarda l’ipotesi, tutt’altro che infrequente, in cui l’intervento riguardi non solamente opere che possono accedere al Superbonus (ad esempio opere che possono usufruire di altre agevolazioni fiscali): in tal caso, oltre alla Cilas, andrà presentato (e ottenuto) anche il titolo edilizio necessario per tale intervento, con tutto ciò che ne consegue in termini di attestazione dello stato legittimo dell’immobile, di allegazioni documentali e di eventuale segnalazione certificata per l’agibilità e di sicurezza sul cantiere. Con le nuove disposizioni del decreto semplificazioni non sono cancellati i poteri sanzionatori e repressivi dell’amministrazione. E inoltre restano fermi gli oneri di urbanizzazione dove sono dovuti. La norma rimette in capo all’amministrazione pubblica il ruolo di vigilanza sulle correttezze procedurali con il rischio che, a metà lavori per un accertamento di conformità in corso d’opera dall’esito negativo, tutto si blocchi e si debba pure demolire le opere già compiute. Resterà poi da vedere il comportamento delle banche, che in passato hanno chiesto, tra l’altro, documentazione attestante la regolarità urbanistica dell’immobile. Non è dunque oro tutto quello che luccica. L’adozione della Cilas ha certamente risolto alcune problematiche ma ne ha create delle altre, probabilmente meno rilevanti, ma fonte in ogni caso di grattacapi per professionisti e Comuni.

Il consiglio è sempre quello di rivolgersi ad un professionista per verificare la presenza o meno di irregolarità edilizie ed evitare così brutte sorprese con l’auspicio che sul punto intervengano rapidamente indicazioni da parte delle Autorità competenti per evitare che ciascuno proceda in ordine sparso.

Arch. Ph.D Teresa Cervino

Stampa in PDF

[PDF](#)

Ultima modifica

Gio 02 Ott, 2025