
Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

EDILIZIA (24.06.2021)

Comunicazione dell'Assessora Barbara Lori del 24.06.2021 recante le indicazioni per la presentazione della CILA per eseguire gli interventi elencati all'art.119 del DL 34/20020 convertito in L.77/2020 che accedono al superbonus 110% ("**CILA Superbonus**")



[Indicazioni Assessora B.Lori](#)

Commento:

Accesso semplificato al Superbonus 110%

Il Decreto legge 31 maggio 2021, n. 77, chiamato anche Decreto Semplificazioni o Decreto ha dedicato un articolo - il 33 - interamente dedicato al **Superbonus 110%**.

In attesa della sua conversione, visto che si tratta di un decreto-legge, con potenziali modifiche in sede parlamentare - si riepilogano le novità che vengono apportate all'agevolazione ex artt. 119 e 121 DL Rilancio.

L'ultima modifica, che interviene sugli aspetti procedurali della misura, prevede la completa sostituzione del comma 13 ter dell'art. 119, al fine di semplificare l'accesso al Superbonus 110% attraverso le seguenti novità:

SuperEcobonus 110% con semplice CILA.

1) Cila senza attestazione dello stato legittimo per le opere di manutenzione straordinaria.

La nuova disposizione dispone che "Negli **interventi** di cui al presente articolo, [Al pari delle altre agevolazioni (come il bonus facciate), non sarà più necessaria l'attestazione di stato legittimo e gli **interventi previsti per l'efficientamento energetico**] con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, **costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**. Nella CILA sono attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Nello specifico:

- per gli immobili la cui costruzione sia stata completata dopo il 1° settembre 1967, «*dovranno essere attestati gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione*». Restano quindi **esclusi dal beneficio gli abusi totali, sprovvisti del titolo abilitativo originario o di quello che ha sanato l'assenza di un titolo abilitativo originario**;
- per gli immobili precedenti, «*è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967*»;
- "*la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*".

2) Presentazione della CILA senza attestazione dello stato legittimo di cui all' articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

3) Casi specifici di decadenza dal beneficio fiscale art. 49 DPR 380/2001

La disposizione successiva stabilisce invece in quali casi interviene la decadenza dal beneficio fiscale di cui all'articolo 49 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001:

- mancata presentazione della CILA;
- interventi realizzati in difformità dalla CILA;
- assenza dell'attestazione dei dati di cui al secondo periodo;
- non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14.

Resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

Restano in ogni caso fermi gli oneri di urbanizzazione dovuti in base alla tipologia di intervento proposto".

Con questo nuovo comma 13 ter si è cercato di risolvere il problema principale che (secondo il Governo) fino a questo momento ha rallentato il ricorso al Superbonus, ossia l'accesso agli atti per verificare la conformità urbanistica-edilizia per quanto riguarda naturalmente le opere di manutenzione straordinaria.

Obiettivo per realizzare il quale si è deciso a livello statale di agire su diversi fronti:

- prima di tutto si è stabilito che tutti gli interventi che accedono al superbonus 110%, se non comportano demolizione e ricostruzione, sono considerati come manutenzione straordinaria; ivi compresi gli interventi di manutenzione ordinaria rientranti nella attività edilizia libera
- poi che questi interventi potranno essere avviati previa presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in cui il tecnico non sarà più tenuto a verificare lo stato legittimo;
- infine che in relazione a questi interventi la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'art.49 del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) si verifica solo nei casi elencati, visti sopra.

Modulo 1 del Richiedente. Secondo le indicazioni regionali (Ass.Lori) **non dovrà essere compilato il "quadro f) del Modulo 1**

f) Precedenti edilizi e regolarità urbanistica - stato legittimo

(da non compilare nel caso di titolo edilizio presentato o richiesto dopo conferenza di servizi preventiva)

dichiara che le opere oggetto dell'intervento :

f.1. riguardano un intervento di nuova costruzione su area libera

f.2. riguardano un immobile/unità immobiliare esistente

f.2.1. oggetto del/i seguente/i titolo/i abilitativo/i in possesso del titolare ovvero dallo stesso acquisiti presso l'amministrazione comunale:

f.2.1.1. titolo unico procedimento SUAP (1) n. _____ del _____

f.2.1.2. permesso di costruire/licenza edil./concessione edil.(1) n. _____ del _____

f.2.1.3. autorizzazione edilizia (1) n. _____ del _____

f.2.1.4. Comunicazione edilizia art. 26 L.47/1985 (1) n. _____ del _____

f.2.1.5. Condono edilizio (1) n. _____ del _____

f.2.1.6. denuncia di inizio attività (DIA) (1) n. _____ del _____

f.2.1.7. segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) (1) n. _____ del _____

f.2.1.8. comunicazione inizio lavori (CILA) (1) n. _____ del _____

f.2.1.9. altro (1) _____ n. _____ del _____

f.2.2. oggetto di accatastamento di primo impianto o di altra documentazione probante, ai sensi dell'art. 10 bis, comma 4, L.R. n. 15 del 2013, perchè (1) :

f.2.2.1. si tratta di immobile realizzato in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio, ed in particolare:

f.2.2.1.1. si tratta di un edificio, all'interno di un centro abitato, realizzato ante 1942

f.2.2.1.2. si tratta di un edificio, in zona agricola, realizzato ante 1967

f.2.2.2. non è stata reperita copia del titolo abilitativo di cui si ha un principio di prova scritta che sia stato rilasciato, e pertanto:

f.2.2.2.1. si allega copia del seguente documento che dà prova dell'avvenuto rilascio (specificare)

f.2.2.2.2. si comunicano gli estremi del documento che dà prova dell'avvenuto rilascio, già in possesso della amministrazione comunale. (specificare)

f.2.3. oggetto dell'applicazione di una sanzione pecuniaria per abuso edilizio n. _____ del _____ e dell'integrale pagamento della stessa (1) (di cui si allega la ricevuta)

inoltre dichiara che lo stato attuale dell'immobile risulta:

f.3. conforme alla documentazione dello stato legittimo che deriva dal/i titolo/i edilizio/i indicati in precedenza (o, in assenza, dell'accatastamento di primo impianto)

f.4. in difformità rispetto al titolo/i edilizio/i indicato/i in precedenza (o, in assenza, da accatastamento di primo impianto), e che tali opere sono state realizzate in data _____

(1) Le caselle da f.2.1.1. a f.2.1.9. e le caselle f.2.2. e f.2.3 non sono alternative tra di loro, in quanto l'immobile/unità immobiliare può essere stato oggetto di più titoli edilizi

Modulo 2 della asseverazione del professionista Secondo le indicazioni regionali (Ass.Lori) **non deve essere compilato l'intero quadro 3 del modulo 2.**

3) Stato legittimo ed elaborati di progetto

(da non compilare in caso di variante in corso d'opera e di variazione essenziale)

che l'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento:

- 3.1. corrisponde allo stato legittimo come desunto dai titoli edilizi forniti dal titolare, e pertanto:**
 - 3.1.1. si allegano gli elaborati grafici dello stato legittimo o dell'accatastamento di primo impianto messi a disposizione da parte del titolare**
 - 3.2. corrisponde allo stato legittimo, ad eccezione delle tolleranze di cui all'art. 19 bis, commi 1, 1 bis e 1 ter, della L.R. 23 del 2004, e pertanto:**
 - 3.2.1. si allegano elaborati grafici dello stato di fatto, elaborati grafici dello stato legittimo forniti da parte del titolare, ed elaborati comparativi rappresentativi di dette difformità**
 - 3.3. Non corrisponde allo stato legittimo. In particolare si dichiara:**
 - 3.3.1.** che le opere sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (**accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. 23/2004**) e che le medesime opere sono conformi alle norme tecniche vigenti al momento della loro realizzazione (art. 17 comma 4, della L.R. n. 23/2004): vedi quadro 16, punti 16.2. e seguenti
 - 3.3.2.** che le opere sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della segnalazione (**accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, comma 2, della L.R. 23/2004**) e che le medesime opere sono conformi alle norme tecniche vigenti al momento della loro realizzazione (art. 17 comma 4, della L.R. n. 23/2004): vedi quadro 16, punti 16.2. e seguenti
 - 3.3.3.** che le opere sono state eseguite in parziale difformità nel corso dei lavori per l'attuazione di titolo edilizio rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 10 del 1977 (**regolarizzazione, ai sensi dell'art. 17-bis della L.R. 23/2004**)
 - 3.3.4.** che le opere, rientranti tra quelle soggette a CILA, sono state eseguite in assenza o in difformità dalla medesima CILA, in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (**art. 16 bis, commi 1 e 2, della L.R. 23/2004**)
 - 3.3.5.** che, per le opere eseguite in difformità, è stata applicata una **sanzione pecuniaria** per abuso edilizio che è stata integralmente pagata
- Pertanto ai fini della sanatoria (1),**
- 3.3.5.** si allega la **documentazione fotografica dello stato di fatto (1)**
 - 3.3.6.** **si allegano gli elaborati grafici dello stato legittimo messi a disposizione da parte del titolare**
 - 3.3.7.** si allegano elaborati grafici dello **stato di fatto (1)**
 - 3.3.8.** si allegano gli **elaborati comparativi dello stato legittimo e dello stato di fatto (1)**

- **Non devono** essere allegati gli elaborati grafici dello stato legittimo, di cui al "Quadro riepilogativo della documentazione allegata e disponibile presso il comune".

- **Deve** essere allegata una apposita attestazione del titolare della CILA (modello predisposto dalla regione)



[Attestazione del titolare della CILA](#)

Nel riquadro 2.4 del Modulo 2 (Asseverazione del professionista) come da indicazione regionale si invita a riportare una formulazione del seguente tipo: "Intervento di cui all'art.119 del DL 34/2020, consistente nella realizzazione"

Modulo 2 - Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza - Versione aprile 2021

2.3.2. PdC in sanatoria, ai sensi dell'art.17 della L.R. n. 23/2004, in quanto realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire **(4)**

2.3.3. PdC in deroga, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013, e pertanto:

2.3.3.1. si allega una relazione sintetica sulle ragioni di interesse pubblico, per le quali si richiede la seguente deroga:

2.3.3.1.1. alle destinazioni d'uso ammissibili **(3)** (specificare) _____

2.3.3.1.2. alla densità edilizia **(3)** (specificare) _____

2.3.3.1.3. all'altezza **(3)** (specificare) _____

2.3.3.1.4. alla distanza tra fabbricati **(3)** (specificare) _____

2.3.3.1.5. alla distanza dai confini **(3)** (specificare) _____

2.4. e che le opere evidenziate consistono in:

Area vuota per la descrizione delle opere evidenziate.

EDILIZIA (14.06.2021)

Circolare dell'Assessora Barbara Lori del 14.06.2021 sull'entrata in vigore della legge regionale 20 maggio 2021, n. 5 che ha modificato le leggi regionali in materia edilizia (L.R. n.15 del 2013 e n. 23 del 2004).

Nella Lettera circolare dell'Assessora Lori sono illustrate le modifiche alla legislazione regionale in materia edilizia che sono state apportate dalla LR 5/2021, recante "*Disposizioni collegate alla legge europea 2021 – abrogazioni e modifiche di leggi e disposizioni regionali*". In particolare, gli articoli che vanno dal 9 al 13 hanno interessato alcuni profili della LR 23 del 2004, mentre gli articoli dal 14 al 20 hanno riguardato la LR 15 del 2013.



[Testo della circolare regionale](#)



[Testo coordinato LR15/2013](#)



[Testo coordinato LR 23/2004](#)

SISMICA (15.04.2021)

Aggiornamento Modulistica Unificata Regionale relativa ai provvedimenti in materia SISMICA (MUR)

Con Determinazione Dirigenziale n. 6896 del 19/04/2021 la Regione Emilia-Romagna ha aggiornato parte della Modulistica Unificata Regionale per recepire i recenti aggiornamenti della disciplina contenuta nel DPR 380/2001, nelle Linee Guida di cui al DM 30 aprile 2020 e nella DGR 1814/2020



[DD 6896/2021](#)

SISMICA (12.11.2020)

PARERE DEL CTS IN MERITO AGLI ADEMPIMENTI DI DENUNCIA DEI LAVORI, COLLAUDO E CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE (articoli 65 e 67 del DPR 380/2001)



[parere del CTS n. 176 del 12/11/2020](#)

Questo il contenuto del parere:

1. sono oggetto di **DENUNCIA** ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001 tutte le opere realizzate con materiali e sistemi costruttivi disciplinati dalle norme tecniche in vigore inclusi gli interventi di riparazione e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, e gli interventi che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità (IPRiPI);

2. in linea generale il **COLLAUDO STATICO** deve essere effettuato per tutte le costruzioni, le opere geotecniche, le opere di protezione ambientale quando presentino componenti rilevanti ai fini strutturali, e per gli interventi di adeguamento e miglioramento delle costruzioni esistenti di cui al Capitolo 8 delle NTC.

Per quanto attiene gli interventi di riparazione e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti e gli interventi che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità (IPRiPI), in accordo con quanto indicato all'art 67 commi 8-bis e 8-ter del DPR 380/2001, si ritiene che il certificato di collaudo sia sostituito dalla DICHIARAZIONE DI REGOLARE ESECUZIONE resa dal direttore dei lavori.

Considerazioni:

OPERE STRUTTURALI, Ampliamento ambito di applicazione - Quanto alle opere strutturali, è stato eliminato dall'art.65 il riferimento alle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica, sostituendolo con un più generico "*opere realizzate con materiali e sistemi costruttivi disciplinati dalle norme tecniche in vigore*".

In pratica, lo "**sblocca cantieri**" ha inteso estendere gli obblighi previsti dal T.U. alle opere strutturali in generale, realizzate con qualsiasi materiale ammesso dalla normativa tecnica.

OPERE STRUTTURALI, Ufficio cui presentare la denuncia dei lavori - L'art.65 del DPR 380/01 - dopo le modifiche ad esso apportate dal DL convertito il L.55/2019 - dispone che **la denuncia delle opere deve essere presentata allo Sportello unico per l'edilizia** (nella versione precedente si disponeva ugualmente che la denuncia andasse presentata allo Sportello unico, il quale a sua volta provvedeva a trasmetterla al competente ufficio tecnico regionale).

OPERE STRUTTURALI, Modifica ai contenuti della denuncia dei lavori - Non è più previsto, dopo le modifiche introdotte all'art.65 che la documentazione a corredo della denuncia delle opere strutturali debba essere presentata in triplice copia. (è prevista la forma telematica) .Lo Sportello unico rilascia al costruttore, all'atto stesso della presentazione, l'attestazione dell'avvenuto deposito art.65, comma 4, ove non si prevede più, dopo il rilascio anche di una copia del progetto e della relazione).

MODULISTICA UNIFICATA REGIONALE: la nuova modulistica unificata edilizia (obbligatoria dal 1 giugno) declina le modalità di deposito della relazione del citato art.65

Relativamente all'intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (IPRIPI), si assevera:

- 16.1.2.1.4.** che il progetto non prevede opere realizzate con materiali e sistemi costruttivi disciplinati dalle norme tecniche in vigore
- 16.1.2.1.5.** che il progetto prevede opere realizzate con materiali e sistemi costruttivi disciplinati dalle norme tecniche in vigore e pertanto:
 - 16.1.2.1.5.1.** si allega la denuncia delle opere, di cui all'articolo 65 del d.P.R. 380/2001
 - 16.1.2.1.5.2.** si riserva di presentare la denuncia dei lavori, di cui all'art. 65 del DPR 380/2001, prima dell'inizio lavori

MUR Sismica. La DD dell'Aprile 2021 ha adeguato la modulistica regionale (sismica). Per il caso che interessa

Alla luce di quanto sopra riportato, si evince che al di là della classificazione dell'intervento secondo capitolo 8 delle NTC2018 e del materiale da costruzione utilizzato, è necessario procedere alla denuncia delle opere ex art.65 e al deposito sismico ex art. 93 per qualsiasi tipologia di opera strutturale che assolva a una funzione statica e che possa coinvolgere in qualsiasi modo la pubblica incolumità.

EDILIZIA (16.04.2021)

Si ricorda che la Regione Emilia Romagna con DGR 459 del6/4/2021 ha modificato la modulistica unificata per l'edilizia per adeguarla alla LR 14/2020.

La nuova modulistica edilizia unificata

Le novità arrivate dal superbonus 110% e soprattutto le recenti modifiche apportate al DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) dal D.L. n. 76/2020 (Decreto Semplificazioni) hanno importato l'aggiornamento della modulistica edilizia unificata prevista dalla deliberazione n. 922/2017, per renderla conforme alle novità e per introdurre alcuni chiarimenti e modifiche di carattere formale ai fini di una migliore comprensione del testo.

Il 30 maggio u.s è terminato il periodo transitorio entro il quale era possibile utilizzare la modulistica previgente. Dal 1 GIUGNO 2021 è divenuto **OBBLIGATORIO** utilizzare la modulistica edilizia unificata accessibile al link. <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/semplicazione-edilizia/modulistica-unificata-regionale>

geom. Sergio Tremosini

(documento firmato digitalmente)

Responsabile del Servizio Edilizia Privata-Suap