ULTIMO COMMA

SUPERBONUS, «ONEROSITÀ» IN BILICO SULLA CILAS

di **Guido Inzaghi** e **Riccardo Marletta**

I titoli edilizi necessari per ottenere il superbonus del 110% sono onerosi o gratuiti? È necessario pagare per contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) e per monetizzazione di aree a servizi?

Normalmente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e ampliamento, non superiore al 20%, di edifici unifamiliari non comportano il pagamento del contributo di costruzione. Il quale è invece dovuto negli altri casi di ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che comportino aumento del carico urbanistico sono dovuti soltanto gli oneri di urbanizzazione (e non il contributo sul costo di costruzione), e ciò solo nel caso in cui derivi un aumento della superficie calpestabile.

Vi sono poi, a livello locale, disposizioni che impongono per alcuni interventi il reperimento di determinati quantitativi di aree da destinare a servizi pubblici o interesse generale (o in alternativa la monetizzazione di tali aree), a seconda della destinazione d'uso da insediare con l'intervento.

Quanto alla finalità degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, i primi servono a compensare la collettività per il carico urbanistico che consegue all'attività edificatoria autorizzata, mentre il secondo si riferisce ai costi comunali correlati all'incremento di valore della proprietà immobiliare del privato.

L'articolo 119, comma 13-ter, del Dl 34/20 (come modificato dal Dl Semplificazioni 77/21) prevede che tutti gli interventi per cui si richiede il superbonus – tranne quelli di demolizione e ricostruzione – costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante Cilas. E l'articolo 33, comma 2, del Dl 77/21 – che peraltro riguarda tutti gli interventi e non solo quelli realizzabili con Cilas – precisa che «restano in ogni caso fermi, ove dovuti, gli oneri di urbanizzazione».

Ciò significa che, per determinare l'eventuale onerosità dell'intervento, si dovrà far riferimento all'effettiva natura dello stesso, anche se la legge lo qualifica come manutenzione straordinaria.

La legge non specifica se possono essere richiesti anche il contributo sul costo di costruzione e le eventuali monetizzazioni per gli interventi connessi al superbonus (si limita a richiamare l'obbligo di versamento dei soli oneri di urbanizzazione, ove dovuti).

Dunque si può ritenere che il legislatore abbia inteso escludere tali ulteriori obblighi? E che ciò valga anche nei casi di interventi di demolizione e ricostruzione, visto che la norma sugli oneri di urbanizzazione non riguarda solo i casi di Cilas?

Sul punto sarebbe auspicabile un chiarimento interpretativo o, ancor meglio, una modifica normativa che faccia chiarezza ed eviti che le amministrazioni comunali procedano in ordine sparso.

Nel frattempo gli operatori potrebbero iniziare a pagare solo la quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

5 agosto

LA CILA SUPERBONUS
La comunicazione di inizio lavori superbonus (Cilas) è entrata in vigore il 5 agosto scorso dopo la conversione del Dl Semplificazioni (Dl 77/2021), non rendendo più necessaria l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile. La Cilas non si applica però agli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione integrale.