

CASI OPERATIVI

Fruibilità del c.d. sismabonus in presenza di varianti alla CILA

di Euroconference Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Il punto sulla Riforma fiscale alla luce dei decreti attuativi

Scopri di più

In data 27 ottobre 2022 un condominio ha depositato una CILAS per opere relative ai *bonus* fiscali cc.dd. sismabonus ed ecobonus con relativa assemblea di approvazione da parte del condominio in data antecedente, con presentazione di tutta la documentazione prevista dalla normativa per la fruizione dei relativi bonus fiscali.

Il condominio pertanto ha maturato i requisiti per gli interventi contenuti nella CILAS per poter beneficiare dei *bonus* fiscali per cc.dd. sismabonus ed ecobonus al 110% (per lavori ultimati entro il 31 dicembre 2023), con la possibilità di operare lo sconto in fattura/cessione del credito.

I lavori sono stati regolarmente denunciati presso i competenti uffici Comunali attraverso il deposito di pratica CILA superbonus, presentata a nome del condominio e deposito del progetto esecutivo delle strutture che riguardava la sostituzione della ossatura portante della copertura e del solaio sottostante.

Il tecnico progettista e direttore lavori strutturale depositava il progetto completo di elaborati esecutivi e allegava il MOD B asseverando un importo lavori di 215.000 euro.

Successivamente i lavori sono proceduti introducendo variazioni sia “*qualitative che quantitative*” al progetto originario che hanno comportato un macroscopico aumento dell'importo lavori ma senza aver prodotto alcun documento tecnico presso gli uffici competenti.

In particolare, senza entrare nello specifico, visto l'ammaloramento dei solai sottostanti il tetto e quello sottotetto, si è proceduto al consolidamento/rifacimento degli stessi con relative attività connesse, pervenendo ad una quantificazione di costi nell'ordine di circa 1.000.000 di euro, rispetto ai 215.000 euro indicati nell'allegato B presentato inizialmente.

La direzione lavori ha proceduto alla trasmissione all'Asl di competenza dell'aggiornamento della notifica preliminare (sismabonus+ecobonus) con indicazione dei seguenti importi:

- 25 ottobre 2022: 380.000,00 euro;
- 20 gennaio 2023: 970.000,00 euro;
- 8 novembre 2023: 970.000,00 euro;
- 8 novembre 2023: 1.450.000,00 euro.

La normativa vigente in materia edilizia (Testo unico dell'edilizia) suddivide le varianti in 2 tipologie fondamentali:

1. le varianti in senso proprio, (varianti minori) ovvero le modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, tali da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione;
2. le varianti che costituiscono variazioni essenziali, ovvero quelle caratterizzate da incompatibilità qualitativa e quantitativa con il progetto edificatorio originario rispetto ai parametri indicati dall'articolo 32, D.P.R. 380/2001, che sono soggette all'avvio di un nuovo procedimento edilizio per il quale varranno le disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante

Dall'analisi della situazione in essere alla luce del panorama legislativo esistente in materia strutturale (NTC delle costruzioni 2018, Delibera E.R. 2272/16) e in materia urbanistica dall'articolo 32, D.P.R. 380/2001, e in base a quanto comunicato dal tecnico progettista anche dopo confronto informale con gli organi comunali, si può ritenere che le varianti che hanno interessato l'edificio potrebbero ricadere all'interno di variazioni non essenziali, per le quali è ammessa una presentazione dell'intera documentazione, da allegarsi alla fine dei lavori del cantiere con conseguente conservazione del titolo abilitativo originario.

È intenzione del condominio procedere all'invio della variante non essenziale in questi giorni con aggiornamento dell'allegato B, riportante gli importi degli effettivi lavori sostenuti per circa 1.000.000 di euro.

Procedendo in tal senso ci si troverebbe a giustificare il macroscopico aumento dell'importo lavori solo a consuntivo finale (o con una variante presentata meno a meno di un mese dalla fine lavori e con attività chiaramente già svolte in precedenza) e non secondo una corretta "temporalità" degli eventi modificanti il progetto originario; in altri termini, la/le varianti potevano essere presentate in maniera anticipata rispetto all'esecuzione dei lavori che hanno comportato il notevole incremento dei costi (e dei corrispondenti bonus fiscali) ma trattandosi di varianti non essenziali, così come previsto da normativa edilizia, si sta procedendo solo in fase di conclusione dei lavori a presentare la variante non essenziale (sostanziale).

I dubbi sono i seguenti:

- l'Agenzia delle entrate, assodato che il Comune qualifichi come non essenziale/sostanziale la variante presentata e quindi senza modifica del titolo abilitativo originario dei lavori effettuati, presentato prima del 25 novembre 2022,

anche alla luce anche della norma di interpretazione autentica contenuta nell'articolo 2-bis, D.L. 11/2023, può sindacare il rilevante incremento dei costi rispetto a quanto indicato nell'allegato B in sede di apertura della CILAS originaria, ancorché si sia in presenza di asseverazione dei costi da parte del tecnico, contabilità di cantiere/ordini di servizio tenuti correttamente (seppur non con data certa), procedendo al disconoscimento del credito così come quantificato (110% e possibilità di cessione/sconto)?

- nel caso in cui la variante da presentare sia riconosciuta dal Comune come essenziale ma con mantenimento del titolo abilitativo originario, il condominio sarebbe soggetto ad una sola sanzione prevista dalla normativa edilizia, relativa alla mancata comunicazione preventiva di varianti sostanziali rispetto allo svolgimento dei lavori e sarebbe salvo il *bonus* fiscale così come previsto oppure si potrebbero avere ripercussioni anche sui *bonus* fiscali?

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)



FiscoPratico