

Edilizia libera con obbligo di CILA: quali lavori, come funziona

di Redazione Online – 01.02.2024

Il regime dell'edilizia libera comprende numerosi interventi edilizi che possono essere realizzati senza dover richiedere alcun permesso o autorizzazione, e senza dover neanche inviare una [CILA \(Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata\)](#).

Generalmente le opere ammesse all'edilizia totalmente libera sono quelle ricomprese nella categoria della manutenzione ordinaria di cui al [Testo Unico per l'Edilizia](#), art. 3, comma 1, lettera a). Per approfondire, leggi: "[Edilizia libera: tutte le principali opere in manutenzione ordinaria](#)"

Il regime dell'edilizia libera tuttavia comprende in realtà molte altre tipologie di lavori che, pur non necessitando del rilascio di alcun titolo, richiedono però la trasmissione della CILA. Si tratta dei lavori appartenenti all'[edilizia parzialmente libera](#).

Edilizia libera con obbligo CILA: per quali interventi?

Gli interventi rientranti nell'edilizia parzialmente libera, che quindi sono soggetti solo all'obbligo di presentare la CILA prima dell'avvio dei lavori, sono disciplinati dal TUE all'art. 6-bis.

Qui si specifica che gli interventi soggetti a obbligo di Comunicazione Asseverata (ovvero certificata da un professionista), riguarda tutti quei lavori che non fanno parte delle seguenti categorie:

- Lavori ricompresi nell'edilizia totalmente libera;
- Interventi soggetti a obbligo di Permesso di Costruire ([vedi qui quali sono](#));
- Interventi soggetti a obbligo di [SCIA](#);
- Interventi soggetti a obbligo di Super SCIA Alternativa al PDC ([vedi qui quali sono](#)).

Se dunque si intende conseguire un intervento non incluso in alcuna categoria citata sopra, allora si tratterà di un intervento parzialmente libero, realizzabile previa presentazione della CILA.

Solo le regioni a statuto ordinario possono, inoltre, prevedere autonomamente:

- L'eventuale inclusione di ulteriori interventi a quelli soggetti all'obbligo di CILA;
- Le modalità di esecuzione dei controlli, anche a campione e mediante sopralluoghi.

Comunicazione Asseverata: modalità invio, allegati, eventuali sanzioni

La Comunicazione dovrà essere trasmessa per via telematica o presentata in forma cartacea da parte del soggetto interessato allo Sportello Unico del comune di riferimento.

Sarà possibile a quel punto già dare avvio ai lavori, ma è fondamentale che gli interventi da realizzare rispettino tutti i criteri richiesti in riferimento a:

1. Strumenti urbanistici;
2. Regolamenti edilizi;
3. Disciplina urbanistico-edilizia vigente;
4. Tutte le altre normative di settore relative alla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento ai seguenti ambiti:
 - Sicurezza;
 - Norme antisismiche e di tutela dal rischio idrogeologico;
 - Norme antincendio e igienico-sanitarie;
 - Tutela dell'ambiente ed efficientamento energetico;
 - [Tutela di beni culturali](#) e [beni paesaggistici](#).

La CILA che si presenta all'ufficio comunale dev'essere asseverata da un tecnico abilitato, che dovrà:

- Verificare e confermare il rispetto di tutti i criteri di cui sopra;
- Certificare che i lavori non interessano le parti strutturali dell'edificio.

Alla Comunicazione dovrà inoltre essere allegato l'elaborato progettuale relativo agli interventi da realizzare, oltre ai dati identificativi dell'impresa alla quale questi saranno affidati.

Nel caso in cui i lavori dovessero comportare una variazione dei dati catastali relativi all'immobile, il soggetto interessato dovrà allegare la documentazione per la variazione alla comunicazione che presenterà dopo la fine degli interventi. Questa sarà poi trasmessa tempestivamente da parte dell'ufficio comunale all'Agenzia delle Entrate.

La mancata presentazione della CILA per gli interventi per i quali è obbligatoria comporta per l'interessato l'applicazione di una sanzione pecuniaria in misura pari a 1.000 euro. Se però il soggetto si ravvede presentando la Comunicazione mentre i lavori sono ancora in corso, la sanzione sarà ridotta di due terzi.

Leggi anche: ["Edilizia libera: tutte le opere "non ordinarie" del Glossario"](#)

Leggi anche: ["Tolleranze costruttive: quando non è abuso edilizio?"](#)

Articolo tratto da *Edilizia.com*