

CILA, SCIA, edilizia libera: occhio alle differenze per controlli e sanzioni

La CILA si posiziona a metà strada tra edilizia libera e SCIA, ha carattere residuale ed è applicabile agli interventi non riconducibili all'edilizia libera, alle opere subordinate a permesso di costruire e alle iniziative edilizie sottoposte a SCIA. E', di fatto, una comunicazione di edilizia libera certificata e non è sottoposta a controllo sistematico da parte della pubblica amministrazione, che mantiene però il potere sanzionatorio sulla stessa.

di [Matteo Peppucci](#) – 12.11.2024

Quali sono le differenze tra [CILA](#) e [SCIA](#)? Come si posiziona la CILA rispetto all'edilizia libera? Quali sono le differenze a livello 'sanzionatorio' in caso di inadempienze?

A queste domande risponde un interessante sentenza del Tar Milano, la n.2785/2024 del 21 ottobre, che analizza le differenze tra CILA e SCIA, posizionando la comunicazione di inizio lavori asseverata esattamente a 'metà strada' tra la SCIA e l'edilizia libera.

CILA e SCIA: le differenze

Aldilà del caso specifico affrontato dalla sentenza, cioè una controversia per la realizzazione/sostituzione di una vecchia recinzione con un'altra di 1 metro e 60 fuori terra, appoggiata su paletti metallici, eseguita senza autorizzazione paesaggistica in zona vincolata e quindi abusiva, cioè che interessa è la spiegazione che il TAR ci 'regala' su CILA e SCIA.

La CILA, infatti, è *“un istituto intermedio tra l'attività edilizia libera e la SCIA, ascrivibile, al pari del secondo, nel genus della liberalizzazione delle attività private, avente carattere **residuale**, poiché **applicabile agli interventi non riconducibili tra quelli elencati** agli artt. 6, 10 e 22 del D.P.R. 380/2001, **riguardanti, rispettivamente, l'edilizia libera, le opere subordinate a permesso di costruire e le iniziative edilizie sottoposte a SCIA**”*.

Si tratta, quindi, di una **comunicazione relativa all'attività di edilizia libera "certificata"**, per opere che non necessitano di permesso di costruire o SCIA ma che al contempo non sono realizzabili in totale libertà, cioè senza la presentazione di alcuna comunicazione.

Essa è dunque un **atto avente natura privatistica, non suscettibile di autonoma impugnazione** (cfr. T.A.R. Sicilia, Catania, I, 16.7.2018, n.1497), ciò perché il regime della edilizia libera di cui all'art. 6 del D.P.R. 380 del 2001 e dell'edilizia libera certificata ex [art. 6-bis](#) - diversamente da quello della SCIA - **non prevede una fase di controllo successivo sistematico**, sicché in relazione agli stessi l'Amministrazione dispone di un unico potere, che è quello sanzionatorio.

CILA: non c'è controllo sistematico della PA

Il TAR segnala anche che, operando un raffronto con la SCIA, il Consiglio di Stato ha rilevato come *“l'attività assoggettata a CILA non solo è libera, come nei casi di SCIA, ma, a differenza di quest'ultima, non è sottoposta a un controllo sistematico, da espletare sulla base di procedimenti formali e di tempistiche perentorie, ma **deve essere soltanto conosciuta dall'amministrazione**, affinché essa possa verificare che, effettivamente, le opere progettate importino un impatto modesto sul territorio”,* conseguendo a ciò che *“ci si trova... di fronte a un confronto tra un potere meramente sanzionatorio (in caso di CILA) con un potere repressivo, inibitorio e conformativo, nonché di autotutela (con la SCIA)”*.

La CILA non è una SCIA

Riflessioni sulla natura della CILA edilizia e sui conseguenti controlli e provvedimenti che la Pubblica Amministrazione può assumere in ordine a questa.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Il potere di vigilanza sugli abusi

Infine si evidenzia che, sulla scorta del regime giuridico di cui all'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001, la PA mantiene fermo il potere di vigilanza contro gli abusi, implicitamente contemplato dallo stesso art. 6-bis, ragion per cui **la CILA non può essere oggetto di una valutazione in termini di ammissibilità o meno dell'intervento da parte dell'amministrazione comunale**, ma, al contempo, a quest'ultima **non è precluso il potere di controllare la conformità dell'immobile** oggetto di CILA alle prescrizioni vigenti in materia.

Leggi anche

[Quando la CILA diventa inefficace!](#)

[La CILA non è una SCIA](#)

[La segnalazione certificata di inizio attività \(SCIA\)](#)

[CILA e CILA Superbonus a confronto: caratteristiche e differenze](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*