

Opere edilizie con CILA: il comune non può demolire senza adeguata motivazione

In materia di CILA, l'illegittimo avvio dell'attività edilizia soggetta a mera comunicazione implica esclusivamente l'applicazione di una sanzione pecuniaria "secca" e non la demolizione

di [Matteo Peppucci](#) – 15.04.2025

Il comune deve effettuare rilievi e fornire motivazioni precise quando ordina una demolizione di opere edilizie per le quali 'non bastavano' una [CILA](#) o una CIL, anche considerando che, **nel caso di opere realizzabili tramite semplice comunicazione, l'assenza della stessa non porta alla 'ruspa' ma a una sanzione pecuniaria.**

Questo e molto altro è contenuto nell'interessante sentenza 1061/2025 del 31 marzo del Tar Catania, relativa al ricorso di una società contro un'**ordinanza di demolizione** emessa dal Comune per presunte opere edilizie abusive realizzate su un terreno affittato e destinato a stoccaggio di autoveicoli. Le opere contestate includevano prefabbricati, recinzioni, rampe, pali per l'illuminazione, una stradella d'accesso e ghiaia.

I titoli edilizi presentati

La società ricorrente aveva **presentato regolarmente una CILA** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per alcuni prefabbricati e **una SCIA** per l'attività commerciale e sistemazione dell'area.

Inoltre, parte delle opere era stata **comunicata tramite CIL** (Comunicazione Inizio Lavori) dalla proprietà del terreno.

Il Comune non ha motivato adeguatamente

Il TAR ha evidenziato che l'**ordinanza di demolizione** si è limitata ad affermare che le opere richiedevano il **permesso di costruire, senza spiegare perché** i titoli edilizi comunicati (CILA e CIL) fossero inadeguati.

Secondo il giudice, in casi del genere l'amministrazione **ha l'obbligo di motivare** chiaramente:

- perché l'intervento non rientrerebbe nell'edilizia libera o "comunicata";
- perché sarebbe necessaria una diversa qualificazione edilizia;
- perché i prefabbricati avrebbero carattere permanente e non temporaneo.

Infatti, come sottolineato dalla Giustizia amministrativa, l'[art. 31, comma 2, del dpr 380/2001](#) sottende e presuppone la valutazione di una pluralità di circostanze di fatto e di diritto che la PA deve appurare prima di adottare l'ordine di demolizione, tra cui:

- i) **la natura, la consistenza e la tipologia dell'opera** così da ricondurla nell'alveo di quelle necessitanti di un titolo edilizio e non già nell'edilizia libera o "comunicata";
- ii) l'assenza di evidenti indizi di una sua realizzazione in un'epoca in cui non era necessario munirsi di tale titolo autorizzatorio.

La demolizione è illegittima senza verifica istruttoria

Il giudice ha inoltre ricordato che:

- l'ordine di demolizione richiede **un accertamento dettagliato** sulla natura delle opere;
- non si può presupporre l'abusività **senza confutare le comunicazioni già presentate** (come la CILA);
- il Comune **non ha mai annullato o dichiarato inefficaci** le CILA o le CIL presentate;
- l'intervento edilizio, se già notificato con titoli validi, **non è "giammai" abusivo** e va trattato con maggiore cautela.

Importante: se l'opera è assentibile con CILA o CIL, non si demolisce mai

Una parte interessante - e importante - della sentenza è quella dove si spiega che "a fronte di interventi edilizi astrattamente riconducibili agli artt. [6](#) e [6-bis](#) del dpr 380/2001 (siano essi quindi sussumibili nell'ambito dell'**edilizia libera secca** o dell'**edilizia libera oggetto di comunicazione**), l'onere di motivazione dell'ordinanza di demolizione del Comune deve ritenersi esteso anche ai profili di fatto e di diritto in grado di escluderne la riconducibilità a tale categoria e la sicura ascrivibilità ad una diversa, giacché **l'illegittimo avvio dell'attività edilizia soggetta a mera comunicazione implica esclusivamente l'applicazione una sanzione pecuniaria "secca"**.

Demolizione illegittima: ecco perché

Il TAR ha quindi **accolto il ricorso** e annullato l'ordinanza di demolizione, ritenendo che:

- le opere erano potenzialmente compatibili con l'edilizia libera o con quanto previsto in CILA/SCIA;
- il Comune non ha giustificato in modo specifico la necessità del permesso di costruire;
- la **manca di istruttoria** e motivazione adeguata ha reso il provvedimento **illegittimo**.

Il principio di collaborazione tra PA e cittadino

In ogni caso, chiude il TAR, a prescindere da ogni altra considerazione, la **presentazione della CIL o della CILA** da parte del privato - consentendo alla P.A. di "conoscere" l'intervento edilizio allo scopo di attivare la vigilanza per escluderne la riconducibilità alle diverse categorie escluse a priori o necessitanti un diverso titolo edilizio - esclude la 'clandestinità' dell'intervento ritenuto abusivo e costituisce uno **strumento di "dialogo"** volto ad inverare i principi di collaborazione e buona fede tra cittadino e P.A. richiamati, con valenza ricognitiva, dall'art. 1, comma 2-*bis* della l. n. 241/1990, come novellato dall'art. 12, comma 1, lett. 0a), del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modif., dalla legge 11 settembre 2020, n. 120.

Leggi anche

[CILA Superbonus: il comune deve aiutare il privato applicando il soccorso istruttorio](#)

[CILA Superbonus: non si può utilizzare per demolizioni e ricostruzioni parziali o totali](#)

[Opere edilizie e titoli abilitativi: quando la CILA è più forte di tutto](#)

[CILA e SCIA, a voi due: caratteristiche, differenze, modalità di controlli del comune](#)

[CILA, SCIA, edilizia libera: occhio alle differenze per controlli e sanzioni](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*