

# CILA, SCIA e interventi su parti comuni condominiali: le regole

*Non esistendo una potestà autorizzativa dell'intervento edilizio soggetto a CILA (che è una comunicazione privata di attività liberalizzata), neppure è previsto un controllo amministrativo in ordine alla legittimazione dell'interessato a realizzarlo. Il comune non deve esprimere il consenso per interventi realizzati con CILA, ma può eventualmente intervenire successivamente se sussistono difformità edilizie o urbanistiche.*

di [Matteo Peppucci](#) – 21.04.2026

L'articolo analizza il regime giuridico della CILA e il suo utilizzo per interventi edilizi sulle parti comuni condominiali, alla luce di una recente sentenza del TAR Puglia e dei più recenti orientamenti del Consiglio di Stato. La CILA è una comunicazione privata riferita ad attività edilizia liberalizzata, priva di natura autorizzativa e di controllo preventivo sulla legittimazione del soggetto che la presenta. Il Comune non deve esprimere alcun assenso e non verifica i rapporti proprietari o condominiali, ma può intervenire solo in sede di vigilanza urbanistico-edilizia in caso di opere non conformi. Le contestazioni sulla mancanza di consenso condominiale attengono esclusivamente alla sfera civilistica e devono essere fatte valere davanti al giudice ordinario.

---

Quando si utilizza la [CILA](#) per eseguire **interventi edilizi sulle parti comuni condominiali**, non si è soggetti a un assenso amministrativo, nel senso che diversamente da quanto succede con la [SCIA](#) o con il permesso di costruire, in caso di piccole opere, assentibili con le comunicazioni di cui sopra, **non è previsto che il Comune verifichi la legittimazione del richiedente al conseguimento dell'abilitazione.**

Le indicazioni contenute nella sentenza 172/2026 del Tar Puglia sono interessanti sia in generale, sia nello specifico del caso esaminato, perché portano a comprendere che gli interventi minori in condominio, assentibili con CILA, non hanno per forza di cose un collegamento con il reale soggetto legittimato ad eseguire tali opere.

## Il caso: lavori in condominio eseguiti con CILA

Alcuni condomini contestano, ricorrendo al TAR, **l'illegittimità di alcuni lavori edilizi realizzati da una società in virtù di una CILA.**

Inoltre, si contesta il silenzio tenuto dal Comune sulla istanza con cui i ricorrenti hanno chiesto che fosse disposta verifica della **non conformità dello stato attuale dell'immobile a quanto autorizzato e accertato** con conseguente irrogazione delle relative sanzioni reali e pecuniarie.

La tesi fondamentale, però, è che **la società non fosse legittimata a proporre la CILA in quanto essa aveva ad oggetto interventi da eseguirsi anche sulle parti comuni dell'edificio**, in mancanza del consenso dei ricorrenti reso in apposita assemblea di condominio.

## CILA e SCIA: le regole. Cosa può fare il comune

Il Collegio richiama, condividendole, le conclusioni cui è recentemente giunto il Consiglio di Stato in un caso analogo al presente: *“La **CILA**, titolo abilitativo general-residuale degli interventi edilizi non riconducibili né entro i più rigidi regimi della SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) o del permesso di costruire, né entro l'attività edilizia libera (cfr. art. 6-bis d.p.r. 380/2001), appartiene, come la SCIA, al genus della **liberalizzazione delle attività private** (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 23 aprile 2021, n. 3275; Id., Sez. II, 25 febbraio 2025, n. 1651). Ne consegue che **l'intervento edilizio non è sottoposto a un preventivo assenso amministrativo, bensì è autorizzato direttamente dalla legge in presenza dei presupposti normativamente stabiliti**, salvo il dovere del privato di comunicare l'inizio dei lavori, con l'indicazione delle caratteristiche dell'intervento, a pena dell'irrogazione di una sanzione pecuniaria (art. 6-bis, co. 5, d.p.r. 380/2001). La **CILA, a differenza della SCIA, non innesta un procedimento di controllo specifico da parte dell'amministrazione, che, comunque, può sempre intervenire qualora accerti che quanto realizzato sia difforme da quanto previsto dagli strumenti urbanistici.** Nell'esplicazione della propria potestà di vigilanza edilizio-urbanistica ex art. 27 d.p.r. 380/2001, infatti, l'amministrazione comunale ha sempre il potere di verificare l'effettiva riconducibilità dell'opera al regime liberalizzato e, in caso contrario (ove, cioè, l'opera richiedesse titoli più "robusti", quali la SCIA o il permesso di costruire), di irrogare le sanzioni previste per l'attività edilizia abusiva (artt. 31 e ss. d.p.r. 380/2001).*

## CILA: non esiste potestà autorizzativa

In un'altra parte importante della pronuncia, il TAR evidenzia che **non esistendo una potestà autorizzativa dell'intervento edilizio soggetto a CILA, neppure è previsto un controllo amministrativo** in ordine alla legittimazione dell'interessato a realizzarlo.

**Diversamente dal permesso di costruire**, che, essendo un provvedimento autorizzativo, può essere rilasciato, ex [art. 11 d.p.r. 380/2001](#), solo **"al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo"**, e, dunque, presuppone che il Comune verifichi la legittimazione del richiedente al conseguimento dell'abilitazione, **rispetto alla CILA siffatta tipologia di controllo non solo non è contemplata dalla legge, ma è anche incoerente** con la natura dell'istituto, che non è un provvedimento amministrativo tacito di autorizzazione, bensì una **comunicazione privata di un'attività liberalizzata**.

## I condomini potranno rivalersi dinanzi al giudice ordinario

In conclusione, spiega il TAR, *"l'eventuale difetto di legittimazione alla realizzazione dell'opera si risolve, pertanto, in una mera questione civilistica e **colui che si ritenga leso dall'indebita intrusione materiale sul proprio immobile potrà tutelarsi, con gli strumenti previsti dalla legge, dinanzi al giudice ordinario. In definitiva, la questione della legittimazione ad eseguire interventi su parti comuni condominiali costituisce una vicenda di rilevanza esclusivamente privata, potendo il Comune soltanto valutare, eventualmente, la conformità degli interventi eseguiti alle regole urbanistiche ed edilizie"** (Consiglio di Stato sez. IV, 21/05/2025, n. 4349)".*

## Lavori in condominio con CILA: FAQ

### La CILA costituisce un titolo abilitativo autorizzativo?

No. La CILA non è un provvedimento amministrativo, ma una comunicazione di inizio lavori relativa ad attività edilizia liberalizzata, che non richiede un previo assenso del Comune.

### Il Comune verifica la legittimazione di chi presenta una CILA?

No. A differenza del permesso di costruire, per la CILA non è previsto alcun controllo amministrativo sulla titolarità o legittimazione soggettiva dell'interessato.

### È necessario il consenso dell'assemblea condominiale per presentare una CILA sulle parti comuni?

Il consenso può essere necessario sul piano civilistico, ma la sua assenza non incide sulla validità urbanistico-edilizia della CILA né impone un controllo da parte del Comune.

### Il Comune può intervenire dopo la presentazione della CILA?

Sì. L'amministrazione può esercitare i poteri di vigilanza e repressione solo se accerta difformità urbanistiche o se l'intervento richiede un titolo edilizio diverso e più oneroso.

### Come possono tutelarsi i condomini contrari ai lavori eseguiti con CILA?

Devono agire davanti al giudice ordinario, trattandosi di una controversia tra privati relativa all'uso e alla disponibilità delle parti comuni, priva di rilevanza amministrativa.

---

## Leggi anche

[Cancello automatico in condominio: basta la maggioranza semplice?](#)

[Permesso di costruire a metà, il sottotetto è mio o del condominio? Come si accerta la titolarità](#)

[Sopraelevazione: illegittima sul lastrico solare del condominio!](#)