

Nuova costruzione con CILA ma serviva il permesso? Si demolisce anche dopo 12 mesi!

Un deposito attrezzi con aumento di volumetria è una nuova costruzione assentibile con permesso di costruire: se, per realizzarlo, si presenta una CILA che il comune non 'contesta' nei termini, non si forma nessun legittimo affidamento e la PA può legittimamente emettere ordinanza di demolizione anche dopo più di un anno

di [Matteo Peppucci](#) – 07.04.2026

L'articolo esamina gli effetti della realizzazione di una nuova costruzione sulla base di una CILA in luogo del necessario permesso di costruire, alla luce di una recente sentenza del Consiglio di Stato. Viene chiarito che un manufatto con aumento di volumetria, basamento in calcestruzzo e destinazione stabile costituisce nuova costruzione ai sensi Testo Unico Edilizia e non può essere assentito con titolo edilizio semplificato. In tali casi la CILA è giuridicamente inefficace, non genera alcun affidamento tutelabile e non preclude l'esercizio del potere repressivo: il Comune può ordinare la demolizione anche oltre i termini dei 30 giorni e dei 12 mesi previsti per SCIA e autotutela.

Non esiste alcuna 'garanzia' per l'opera edilizia che necessitava del [permesso di costruire](#) e, invece, è stata realizzata dopo presentazione di una [CILA](#) che, anche se non 'contestata' dal comune nei termini temporali di legge, è automaticamente priva di effetti qualora si tratti di una nuova costruzione assentibile solo con [titolo abilitativo pieno](#).

L'opera edilizia del contendere

Le importanti conclusioni sono contenute nella sentenza 2176/2026 del Consiglio di Stato, che si riferisce al ricorso contro l'ordinanza di demolizione emessa dal comune - e confermata dal TAR competente - per un **manufatto di circa 25 mq, dotato di basamento in calcestruzzo, pareti in legno, copertura con tetto a coppi e aperture finestrate**.

L'intervento, segnalato con una CILA, è stato successivamente ritenuto dal comune una nuova costruzione con aumento di volumetria e necessità di permesso di costruire, senza il quale scatta automaticamente la demolizione.

Opera precaria? I requisiti

Con il primo e il secondo motivo di appello si sostiene che **l'intervento sarebbe riconducibile alla disciplina dei manufatti precari** di cui all'art. 41, comma 8, l.r. n. 1/2005 e all'art. 7 del regolamento regionale n. 5 del 2007, e che la disciplina comunale (segnatamente, l'art. 61 delle N.T.A. del regolamento urbanistico) non potrebbe escludere la realizzazione di tali manufatti per finalità amatoriali, giacché tale scelta contrasterebbe con le fonti sovraordinate.

Ma secondo Palazzo Spada, **l'opera non presenta comunque i caratteri della precarietà**, in quanto **consiste in un volume di circa 25 mq**, dotato di basamento in calcestruzzo, pareti in legno, copertura a coppi con orditura primaria e secondaria e aperture finestrate.

Tali caratteristiche costruttive, unitamente alla **destinazione funzionale a soddisfare esigenze non temporanee** (deposito attrezzi), **escludono** la riconducibilità dell'opera alla categoria dei **manufatti meramente precari**, nella quale rientrano **esclusivamente quelli strutturalmente destinati alla rimozione** una volta cessata l'esigenza contingente che ne ha giustificato la realizzazione.

Correttamente, quindi, l'Amministrazione comunale ha escluso che il manufatto potesse considerarsi precario e ha ritenuto **necessario il permesso di costruire**, trattandosi a tutti gli effetti di un intervento di stabile trasformazione del territorio, qualificabile in termini di **nuova costruzione** ai sensi dell'[art. 3, comma 1, lettera e\), del d.P.R. n. 380 del 2001](#).

Termini della CILA non rispettati? Non conta se serviva il permesso

Non esiste, fra l'altro, nessuna garanzia di affidamento per un tipo di opera come questa per la quale si è presentata una CILA, che non è il titolo giusto.

L'appellante **deduce infatti invano la tardività dell'ordine demolitorio**, invocando i **principi affermati circa l'applicabilità alla CILA dei limiti temporali propri della SCIA**, di cui all'art. 19 della l. n. 241 del 1990.

Infatti, i precedenti citati dall'appellante riguardano vicende diverse, nelle quali venivano in rilievo meri vizi formali di SCIA o CILA, ovvero la tardività dell'ordine demolitorio, adottato senza il previo esercizio del potere inibitorio nel termine di trenta giorni.

Nel caso di specie, invece, **l'intervento realizzato risulta ontologicamente – e già sul piano astratto – non assentibile mediante CILA o SCIA**, in quanto **estraneo** alla fattispecie legale cui tali titoli abilitativi semplificati si riferiscono.

La CILA non produce effetti: ecco quando

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa e penale, **i regimi della SCIA e della CILA non trovano applicazione** - neppure sotto il profilo dei termini per l'esercizio dei controlli - **quando i lavori eseguiti siano, per loro natura, sottratti a tali titoli abilitativi**.

In questi casi, **l'eventuale formazione del titolo sul piano procedurale non produce alcun effetto sostanziale** e la comunicazione rimane **priva di qualsiasi efficacia** abilitativa.

Demolizione legittima: ecco perché

In definitiva, l'intervento deve ritenersi **realizzato in assenza di titolo edilizio** e il comune ha **legittimamente esercitato il potere repressivo** ai sensi degli artt. 27 e 31 del d.P.R. n. 380 del 2001, non soggetto nel caso di specie né al termine di trenta giorni previsto dall'art. 19, comma 6-*bis*, della l. n. 241 del 1990 per l'esercizio del potere inibitorio, né al termine di dodici mesi di cui all'art. 21-*nonies* della medesima legge per l'esercizio del potere di annullamento in autotutela.

Controlli sulle pratiche e potere di vigilanza sono istituti separati

Importante anche il passaggio dove il Consiglio di Stato spiega che la stabilizzazione degli effetti dell'attività edilizia presuppone l'utilizzo di uno strumento procedimentale coerente con la tipologia dell'intervento.

Il ricorso ad un modulo semplificato quali sono la SCIA o la CILA, per interventi che richiedono un titolo diverso, come il permesso di costruire, *«lo rende tamquam non esset, sicché l'attività realizzata sulla sua base non può che configurare un abuso edilizio. Con riferimento ai procedimenti dichiarativi in ambito edilizio, infatti, **altro è il controllo sulla completezza di una pratica, ovvero sulla compatibilità dell'intervento con il vigente regime urbanistico, che il Comune è tenuto ad effettuare nei termini stabiliti dal legislatore per l'adozione dei provvedimenti interdittivi, sospensivi o conformativi, altro il potere di vigilanza, che consente in ogni momento di reprimere quanto realizzato travalicando totalmente l'ambito di riferimento del modello prescelto, cioè edificando di fatto sine titolo**»*.

Insomma: la **presentazione di una CILA per un'opera edilizia che rientra nelle nuove costruzioni**, anche se non 'inibita' entro 30 giorni o non annullata in autotutela entro 12 mesi, è assolutamente inutile e non produce effetti in quanto è necessario il permesso di costruire.

Nuova costruzione con CILA al posto del permesso: FAQ

Quando un intervento rientra nella “nuova costruzione”?

Quando comporta una stabile trasformazione del territorio, con creazione di volumetria e strutture non temporanee, come nel caso di manufatti con fondazioni, copertura e destinazione funzionale duratura.

È legittimo usare la CILA per un deposito attrezzi con aumento di volumetria?

No. Un deposito con aumento di volumetria configura una nuova costruzione e richiede il permesso di costruire; la CILA è un titolo inidoneo.

La mancata contestazione della CILA nei termini produce effetti sananti?

No. Se l'intervento non è astrattamente assentibile con CILA, la comunicazione è priva di efficacia e non si forma alcun legittimo affidamento.

Il Comune può ordinare la demolizione anche dopo 12 mesi?

Sì. In assenza di titolo edilizio valido, il potere repressivo ex d.P.R. 380/2001 non è soggetto né al termine di 30 giorni per l'inibizione né a quello di 12 mesi per l'annullamento in autotutela.

Qual è la differenza tra controllo della pratica e potere di vigilanza edilizia?

Il controllo riguarda la correttezza formale e sostanziale della CILA nei termini di legge; il potere di vigilanza consente invece di reprimere in ogni momento opere realizzate sine titolo.

Leggi anche

[Tettoia su platea in calcestruzzo e baracca da cantiere: quando SCIA e CILA non bastano](#)

[Abusi edilizi: lo spostamento di tramezzature con CILA dimenticata non si demolisce mai](#)

[Accorpamento locali con cambio d'uso: CILA, SCIA o permesso?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*