

La CILA in edilizia: cos'è, quando si usa, procedura e sanzioni

L'art. 6-bis del Testo Unico Edilizia disciplina gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata anche conosciuta come CILA

di [Redazione tecnica](#) – 12.12.2024

Il d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) definisce puntualmente le tipologie di intervento edilizio e, forse meno efficacemente, i confini esistenti i diversi titoli abilitativi necessari.

I titoli abilitativi del Testo Unico Edilizia

Nel dettaglio, in Italia esistono interventi che è possibile avviare:

- liberamente (attività edilizia libera);
- a seguito di presentazione di:
 - comunicazione di inizio lavori asseverata (la CILA);
 - segnalazione certificata di inizio attività (SCIA “leggera”);
 - segnalazione certificata di inizio attività alternativa a permesso di costruire (SCIA “pesante”);
- a seguito di ottenimento del permesso di costruire.

In questo approfondimento ci concentreremo sulla CILA che è lo strumento amministrativo disciplinato dall'art. 6-bis del Testo Unico dell'Edilizia (TUE) ed è una procedura semplificata utilizzata per avviare determinati interventi edilizi.

Premessa: qualsiasi intervento (anche di edilizia libera) fa salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e può essere avviato nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio). In questo contesto qualsiasi intervento, anche una semplice manutenzione ordinaria che non richiede la presentazione o l'ottenimento di un titolo abilitativo, presuppone che l'immobile sia conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico (lo “stato legittimo” di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, del TUE).

Cos'è la CILA e quando si utilizza

La CILA è una comunicazione, integrata da una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra), che serve a notificare all'amministrazione comunale l'intenzione di effettuare determinati lavori edilizi. È utilizzata per interventi che non incidono sulle parti strutturali dell'edificio e che non modificano il volume o la destinazione d'uso.

La norma prescrive che la CILA debba essere utilizzata per tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6 (edilizia libera), 10 (permesso di costruire) e 22 (SCIA), del TUE. È, quindi, obbligatorio presentare la CILA per:

- gli interventi di manutenzione straordinaria leggera, che non comportano modifiche strutturali (ad esempio, spostamento di tramezzi interni o rifacimento degli impianti tecnologici);
- le opere di restauro e risanamento conservativo, purché non coinvolgano parti strutturali;
- gli interventi di eliminazione di barriere architettoniche, che non alterano le parti strutturali dell'edificio;
- le opere di finitura esterna o interna, qualora richiedano una relazione tecnica;
- gli interventi specifici previsti dalla normativa regionale o comunale, che non rientrano tra quelli subordinati a SCIA o permesso di costruire.

La CILA è, inoltre, la base per interventi realizzati con il Superbonus di cui all'art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio). La cosiddetta “CILAS” che si differenzia dalla CILA ordinaria per l'assenza della sezione relativa alla verifica di conformità edilizia e urbanistica.

Procedura per l'esecuzione dei lavori con CILA

Il comma 2 del citato art. 6-bis prescrive che *“L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori”*.

È possibile, dunque, definire la seguente procedura generale per la tipologia di interventi soggetti a CILA:

- definizione dell'elaborato progettuale che riporta lo stato di fatto e quello post-intervento;
- redazione e asseverazione della relazione tecnica in cui il tecnico abilitato dichiara la conformità degli interventi alle norme vigenti;
- compilazione della CILA facendo dovuta attenzione al fatto che esiste un modello unico nazionale poi recepito con modifiche dalle Regioni;
- presentazione al Comune: la CILA si invia per via telematica all'Ufficio Tecnico del Comune competente, spesso tramite portali dedicati;
- avvio dei lavori: i lavori possono iniziare immediatamente dopo la presentazione, senza dover attendere ulteriori autorizzazioni, salvo diverse disposizioni comunali;
- comunicazione di fine lavori: al termine dell'intervento, il tecnico può presentare una comunicazione di conclusione (è una “possibilità” ma è altamente consigliato comunicare il fine lavori).

Sanzioni per mancata presentazione o violazioni

In caso di lavori eseguiti senza la CILA, è prevista una sanzione amministrativa pecuniaria fissa di 1.000 euro, riducibile a 333,33 euro se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

L'art. 6-bis, comma 4, del TUE ha dato il potere alle Regioni di disciplinare le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco. Nel caso in cui la CILA contenga degli errori o delle lacune documentali, il Comune può attivare un “soccorso istruttorio” e richiedere al tecnico l'integrazione della documentazione mancante.

L'avvio tramite CILA di un intervento che avrebbe richiesto un titolo superiore si configura come abuso edilizio sanzionabile ed eventualmente sanabile con gli strumenti ordinari previsti dal Testo Unico Edilizia.

Nel caso di falsità nelle dichiarazioni asseverate, il tecnico abilitato può essere soggetto a responsabilità penale (ad esempio, falso ideologico) e a sanzioni disciplinari da parte del proprio ordine professionale.

Considerazioni finali

La CILA rappresenta uno strumento importante per semplificare la gestione amministrativa degli interventi edilizi di minore impatto, garantendo al contempo il rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie. Tuttavia, è fondamentale un'adeguata consulenza tecnica per evitare errori o omissioni che potrebbero comportare sanzioni o problemi successivi.