

CILA tardiva e modifiche prospetti: interviene il Consiglio di Stato

Palazzo Spada detta i limiti sull'uso della CILA tardiva per interventi di ristrutturazione edilizia, con cambio di destinazione d'uso e modifica dei prospetti

di [Redazione tecnica](#) – 02.07.2025

Quando la presentazione di una **CILA tardiva** può legittimare interventi già eseguiti? È possibile ricondurre modifiche dei prospetti alla **manutenzione straordinaria** se l'immobile si trova in Zona A (centro storico)? Come incide il **cambio di destinazione d'uso** sulla qualificazione degli interventi e sul titolo necessario?

Il confine, spesso sfumato, tra le varie tipologie di interventi edilizi e i relativi regimi amministrativi previsti dal d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) continua a generare dubbi e interpretazioni, che si traducono in contenziosi frequenti, specie in quei casi in cui le opere incidono in modo significativo sull'aspetto esteriore e sulla funzione urbanistica dell'immobile, in aree vincolate. Ne è prova la quantità di pronunce della giustizia amministrativa e l'idea stessa di riformare il Testo Unico Edilizia a partire da una semplificazione organica dei procedimenti.

Cambio di destinazione d'uso e modifica prospetti: la CILA tardiva non basta

Esempio ne è la **sentenza del Consiglio di Stato del 3 giugno 2025, n. 4832**, che offre un quadro molto chiaro in tema di cambio di destinazione d'uso, modifiche prospettiche e utilizzo della CILA tardiva.

La vicenda riguarda un immobile in Zona A, oggetto di trasformazione interna, realizzazione di nuove finestre e conversione da deposito a residenza. In particolare, il proprietario aveva presentato:

- una CILA tardiva per interventi qualificati come manutenzione straordinaria (rifacimento impianti e opere interne);
- un'istanza di permesso di costruire per ulteriori opere di diversa distribuzione interna.

Entrambe le istanze erano state accolte dal Comune che, in seguito a indagini della Procura e a un sopralluogo tecnico, aveva tuttavia accertato che gli interventi avevano determinato:

- un cambio di destinazione d'uso **da deposito a residenza**;
- la **modifica delle dimensioni e della posizione delle finestre** sui prospetti;
- la modifica del vano di accesso al terrazzo;
- la realizzazione di arredi esterni (piano cottura, lavello).

Rilevata la difformità, il Comune ha **annullato in autotutela il permesso di costruire** e dichiarato improcedibile la successiva istanza di CILA tardiva presentata per regolarizzare le opere.

Ne è seguito il contenzioso prima in primo grado e poi in appello al Consiglio di Stato.

La CILA tardiva e i suoi limiti

La pronuncia offre un richiamo importante su un punto che genera spesso confusione: la **CILA tardiva**, ossia la comunicazione presentata a lavori già iniziati o conclusi, che **non costituisce un titolo sanante** in senso proprio.

Di fatti, la CILA tardiva:

- è ammessa esclusivamente per interventi che, se dichiarati tempestivamente, **avrebbero potuto essere eseguiti legittimamente con una CILA** (manutenzione straordinaria senza variazioni di volumetria, prospetti o destinazione d'uso);
- non può essere utilizzata per regolarizzare interventi che richiedono **permesso di costruire o SCIA**;
- comporta comunque l'applicazione di sanzioni pecuniarie amministrative.

Nel caso di specie, il proprietario ha inteso qualificare come manutenzione straordinaria un insieme di opere che configuravano una ristrutturazione edilizia. Si tratta di ipotesi in cui la CILA tardiva **non produce**

effetti legittimanti, lasciando integro il potere dell'amministrazione di disporre l'annullamento d'ufficio e l'ordine di ripristino.

Il cambio di destinazione d'uso nei centri storici

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. A disporlo è l'art. 23-ter del Testo Unico Edilizia, anche prima dell'aggiornamento operato dal D.L. n. 69/2024 (c.d. **Decreto Salva Casa**), convertito con modificazioni nella Legge n. 105/2024.

Secondo la nuova formulazione dell'articolo, è possibile effettuare cambi di destinazione d'uso tra categorie funzionali omogenee con un regime semplificato, purché:

- non sia incrementato il carico urbanistico;
- vi sia conformità urbanistica ed edilizia;
- **non ricorrano vincoli specifici**, come quelli paesaggistici o storico-artistici.

La stessa normativa conferma quindi che nei centri storici e nelle Zone A le regole urbanistiche di dettaglio **continuano a prevalere**.

Nel caso affrontato dal Consiglio di Stato:

- il cambio da deposito a residenza si collocava al di fuori dei casi ammessi dallo strumento urbanistico comunale;
- le modifiche prospettiche confermavano la natura sostanziale della trasformazione;
- il Salva Casa non poteva applicarsi retroattivamente per legittimare un intervento già al momento della realizzazione contrario alle NTA e privo di titolo edilizio.

Pertanto, in simili situazioni, il cambio di destinazione d'uso **resta subordinato al permesso di costruire o alla SCIA**, in coerenza con l'art. 23-ter e con le discipline locali.

Le conclusioni del Consiglio di Stato

Proprio sulla base dell'erronea qualificazione dell'intervento come manutenzione straordinaria, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermando la legittimità dell'annullamento in autotutela e dell'ordine di ripristino per le seguenti ragioni:

- le modifiche dei prospetti hanno configurato una trasformazione edilizia sostanziale;
- la circostanza che le finestre fossero funzionali alla nuova destinazione residenziale confermava che l'intervento non si limitava a una ristrutturazione interna ma integrava un cambio d'uso con opere incidenti sull'assetto esteriore;
- il cambio di destinazione d'uso residenziale si poneva in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, che richiede un titolo edilizio espresso;
- le NTA limitavano gli interventi in centro storico a manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, escludendo espressamente nuove aperture e trasformazioni d'uso non disciplinate da strumenti esecutivi.

Di conseguenza, l'intervento rientrava pienamente nell'ambito della ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del Testo Unico Edilizia, non ammesso per la tipologia di intervento da eseguire.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*