

CILA edilizia e fine lavori: obblighi, durata della pratica e rischi per il tecnico

L'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 non disciplina in modo rigido la chiusura della CILA, ma normative regionali, modulistica unificata e prassi amministrative attribuiscono alla fine lavori un ruolo sempre più rilevante nella gestione documentale dell'intervento edilizio, nella ricostruzione dello stato legittimo e nelle responsabilità professionali del tecnico asseverante.

di [Redazione tecnica](#) – 18.05.2026

La mancata presentazione della fine lavori di una CILA costituisce automaticamente un errore professionale? L'assenza della comunicazione finale può compromettere la regolarità dell'intervento edilizio o incidere sulla futura commerciabilità dell'immobile? E soprattutto, il quadro normativo nazionale impone un obbligo generalizzato di chiusura della pratica?

Sono domande che stanno emergendo sempre più frequentemente nella pratica professionale, soprattutto nei rapporti tra tecnici, committenti e amministrazioni comunali. Il tema nasce dal rapporto non sempre lineare tra disciplina edilizia statale, normative regionali e modulistica amministrativa, in un contesto nel quale la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) è spesso percepita come una pratica "semplificata", ma che nella realtà dei fatti presenta numerosi profili tecnici e documentali tutt'altro che marginali.

Il quadro normativo della CILA

La disciplina generale della CILA è contenuta nell'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001.

La norma stabilisce che gli interventi non riconducibili agli articoli 6, 10 e 22 del Testo Unico Edilizia siano realizzabili previa comunicazione asseverata di inizio lavori. Il sistema si fonda sulla responsabilizzazione del tecnico asseverante, il quale attesta la conformità urbanistico-edilizia dell'intervento, la compatibilità con le normative di settore applicabili e l'assenza di interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

L'art. 6-bis, comma 3, prevede inoltre che, per gli interventi soggetti a CILA, "ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale", quest'ultima venga inoltrata dal Comune agli uffici competenti.

Il dato normativo è particolarmente significativo perché il legislatore statale richiama la comunicazione di fine lavori senza però disciplinarne espressamente:

- un termine massimo di efficacia;
- una decadenza automatica della pratica;
- un obbligo generalizzato di chiusura analogo a quello previsto per il permesso di costruire.

Diversamente, il Testo Unico Edilizia disciplina in modo molto più dettagliato sia il permesso di costruire che la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

L'art. 15 del d.P.R. n. 380/2001 prevede infatti termini espressi di inizio e ultimazione dei lavori per il permesso di costruire.

Anche la disciplina della SCIA attribuisce uno specifico rilievo alla fase conclusiva dell'intervento edilizio. L'art. 23 del d.P.R. n. 380/2001 prevede infatti, per gli interventi realizzati mediante SCIA alternativa al permesso di costruire, un termine massimo di efficacia pari a tre anni, l'obbligo di comunicazione della data di ultimazione dei lavori e la presentazione del certificato di collaudo finale corredato dalla documentazione catastale conseguente.

Allo stesso modo, anche l'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001, nel disciplinare la SCIA ordinaria, richiama espressamente la fase finale dei lavori. Il comma 2 collega infatti le varianti al permesso di costruire alla dichiarazione di ultimazione dell'intervento principale, mentre il comma 2-bis prevede che determinate varianti siano comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

Il confronto con la disciplina della SCIA rende quindi ancora più evidente come, nel caso della CILA, il legislatore statale non abbia previsto una regolamentazione altrettanto organica della durata della pratica e della fase conclusiva dell'intervento edilizio.

La CILA non è un'autorizzazione preventiva

Uno degli equivoci più diffusi riguarda la natura stessa della CILA. La Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata non costituisce un'autorizzazione preventiva del Comune e non comporta il rilascio di un provvedimento espresso di approvazione dell'intervento.

Con la CILA:

- il proprietario comunica l'avvio dei lavori;
- il tecnico assevera la conformità urbanistico-edilizia;
- i lavori possono iniziare immediatamente;
- il controllo dell'amministrazione avviene successivamente.



Il sistema si fonda quindi su una diversa distribuzione delle responsabilità tra amministrazione e professionista.

Per questo motivo il tecnico deve:

- ricostruire lo stato legittimo dell'immobile;
- verificare la conformità urbanistica;
- controllare eventuali vincoli;
- verificare il corretto regime amministrativo applicabile;
- accertare la compatibilità con le normative di settore.

La CILA, dunque, non certifica automaticamente la regolarità edilizia dell'immobile e non impedisce successivi controlli repressivi da parte del Comune.

Fine lavori della CILA: cosa dice realmente la normativa

Sul piano strettamente statale, l'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 non contiene una disciplina organica della fine lavori analoga a quella prevista per il permesso di costruire.

Per questo motivo, sostenere in termini assoluti che la mancata fine lavori determini automaticamente:

- l'inefficacia dell'intervento;
- la decadenza della pratica;
- un abuso edilizio;
- una responsabilità professionale;

rischia di essere tecnicamente discutibile in assenza di ulteriori elementi.

La valutazione deve infatti essere effettuata considerando:

- la disciplina regionale applicabile;
- il contenuto dell'incarico professionale;
- la documentazione effettivamente prodotta;
- l'eventuale aggiornamento catastale;
- la concreta ultimazione dell'intervento;
- la presenza di asseverazioni o certificazioni collegate ai lavori eseguiti.

Il ruolo della normativa regionale

Diverse Regioni hanno introdotto una disciplina specifica della CILA, prevedendo sia un termine di efficacia sia l'obbligo di comunicazione della fine lavori.

Un esempio significativo è rappresentato dall'art. 16-bis della legge regionale Friuli Venezia Giulia n. 19/2009, che prevede:

- efficacia massima della CILA pari a tre anni dalla comunicazione di inizio lavori;
- obbligo di comunicazione della data di ultimazione dei lavori;
- necessità di allegare attestazione del tecnico, documentazione catastale e certificazioni impiantistiche;
- necessità di presentare una nuova comunicazione per la parte eventualmente non ultimata.

Questo dimostra che il tema della durata della CILA non può essere affrontato guardando esclusivamente alla normativa statale, perché le Regioni hanno progressivamente costruito una disciplina molto più articolata della pratica edilizia asseverata.

Cosa emerge dalla modulistica regionale della CILA

Un ulteriore elemento molto interessante emerge dall'analisi della modulistica regionale unificata. I modelli di CILA adottati da molte Regioni mostrano infatti come la gestione amministrativa della pratica accompagni l'intervento edilizio anche nella sua fase conclusiva.

Nel modello regionale piemontese, ad esempio:

- è prevista espressamente la "Data di fine lavori";
- viene richiamato l'obbligo di aggiornamento catastale entro 30 giorni dalla variazione "fine lavori";
- sono previste dichiarazioni articolate su sicurezza, impianti, vincoli, prevenzione incendi, risparmio energetico, acustica, amianto e documentazione finale.

La stessa modulistica distingue inoltre:

- CILA ordinaria;
- CILA per lavori in corso;
- CILA per lavori già eseguiti con pagamento della sanzione prevista dall'art. 6-bis, comma 5, del d.P.R. n. 380/2001.

Questo conferma che, nella prassi amministrativa reale, la gestione documentale della CILA tende sempre più ad accompagnare tutte le fasi dell'intervento edilizio e non soltanto il momento iniziale di presentazione della pratica.

La fine lavori assume un rilievo documentale sempre più importante

Anche nei casi in cui la normativa regionale non disciplini espressamente la durata della CILA, la comunicazione di fine lavori può comunque assumere un ruolo rilevante sotto diversi profili:

- aggiornamento catastale;
- ricostruzione dello stato legittimo;
- coerenza documentale dell'immobile;
- verifiche urbanistiche future;
- compravendite;
- asseverazioni tecniche;
- bonus edilizi;

- gestione delle varianti in corso d'opera.

Nella pratica professionale, molte criticità emergono proprio quando:

- la pratica edilizia non viene formalmente chiusa;
- le planimetrie catastali non risultano coerenti;
- manca documentazione finale dell'intervento;
- non risultano correttamente documentate le modifiche interne eseguite.

Per questo motivo, anche in assenza di una disciplina statale particolarmente rigida, la fine lavori assume nella prassi amministrativa una funzione di chiusura documentale dell'intervento tutt'altro che secondaria.

I controlli del Comune e le responsabilità del tecnico

La CILA non impedisce al Comune di esercitare i propri poteri di vigilanza edilizia. A differenza della SCIA, la CILA non presenta il medesimo modello procedimentale delineato dall'art. 19 della Legge n. 241/1990, poiché l'amministrazione esercita prevalentemente i poteri di vigilanza edilizia previsti dal d.P.R. n. 380/2001.

Il Comune può quindi:

- verificare la corretta qualificazione dell'intervento;
- contestare opere difformi;
- accertare la presenza di interventi non assensibili con CILA;
- adottare provvedimenti repressivi.

Allo stesso modo, il tecnico asseverante assume responsabilità particolarmente rilevanti, sia sotto il profilo amministrativo sia sotto quello disciplinare e penale in caso di dichiarazioni non veritiere.

Conclusioni operative

La disciplina della fine lavori della CILA è molto meno semplice di quanto spesso si ritenga. L'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 non prevede una disciplina rigida e dettagliata analoga a quella del permesso di costruire, ma questo non significa che la chiusura della pratica sia irrilevante o sempre facoltativa.

Normative regionali e modulistica amministrativa mostrano infatti un quadro molto più articolato, nel quale la fine lavori assume progressivamente:

- rilievo documentale;
- funzione di chiusura documentale della pratica;
- importanza nella ricostruzione dello stato legittimo;
- valore operativo nella gestione catastale e nelle future verifiche urbanistiche.

Per questo motivo, nella pratica professionale, la corretta gestione della fase finale della CILA rappresenta oggi un passaggio essenziale dell'attività edilizia, soprattutto nei casi di immobili vincolati, interventi complessi, varianti in corso d'opera o presenza di future operazioni immobiliari.

FAQ – CILA edilizia, fine lavori e durata della pratica

La fine lavori della CILA è obbligatoria?

Il d.P.R. n. 380/2001 non prevede una disciplina organica della fine lavori della CILA analoga a quella del permesso di costruire o della SCIA alternativa. L'art. 6-bis richiama infatti la comunicazione di fine lavori soltanto in relazione alla documentazione catastale. Tuttavia, molte normative regionali e la modulistica edilizia unificata attribuiscono alla comunicazione di fine lavori un rilievo documentale e operativo sempre più rilevante.

La CILA ha una scadenza?

A livello statale, l'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 non prevede espressamente un termine massimo di efficacia della CILA. Alcune Regioni hanno però introdotto discipline specifiche che prevedono una durata temporale della pratica, spesso pari a tre anni dalla comunicazione di inizio lavori.

Cosa succede se non viene presentata la fine lavori della CILA?

Secondo la disciplina statale, la mancata comunicazione di fine lavori non determina automaticamente la decadenza della CILA o l'abusività dell'intervento. Tuttavia può generare criticità documentali e amministrative, soprattutto:

- nella ricostruzione dello stato legittimo;
- nell'aggiornamento catastale;
- nelle compravendite immobiliari;
- nelle verifiche urbanistiche future;
- nella gestione dei bonus edilizi.

È possibile presentare una variante a una CILA?

La gestione delle modifiche intervenute durante l'esecuzione dei lavori dipende dalla disciplina regionale, dalla modulistica applicabile e dalla prassi dell'amministrazione competente. In molti casi le variazioni vengono gestite mediante aggiornamento della pratica originaria o presentazione di una nuova CILA.

La CILA costituisce un'autorizzazione del Comune?

No. La CILA non comporta il rilascio di un provvedimento autorizzatorio espresso. Si tratta di una comunicazione asseverata fondata sulla responsabilità del tecnico abilitato, con possibilità di avvio immediato dei lavori e successivo esercizio dei poteri di vigilanza edilizia da parte del Comune.

Il Comune può contestare una CILA anche dopo la presentazione?

Sì. La presentazione della CILA non impedisce all'amministrazione comunale di esercitare i poteri di vigilanza previsti dal d.P.R. n. 380/2001. Il Comune può verificare:

- la corretta qualificazione dell'intervento;
- la conformità urbanistico-edilizia;
- l'eventuale realizzazione di opere non assentibili mediante CILA;
- la compatibilità con vincoli e normative di settore.

La CILA può essere utilizzata per sanare eventuali abusi edilizi?

No. La presentazione di una CILA tardiva non produce effetti sananti per opere che avrebbero richiesto SCIA o permesso di costruire. La sanzione prevista dall'art. 6-bis, comma 5, del d.P.R. n. 380/2001 riguarda infatti la mancata presentazione della comunicazione asseverata per interventi effettivamente riconducibili al regime della CILA e conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La fine lavori della CILA è importante ai fini dello stato legittimo?

Sì. Pur non essendo disciplinata in modo rigido dalla normativa statale, la documentazione finale della CILA può assumere rilievo nella ricostruzione documentale degli interventi eseguiti e, più in generale, nella verifica dello stato legittimo dell'immobile, soprattutto nei casi di modifiche interne, variazioni catastali o future operazioni immobiliari.

La normativa regionale e la modulistica edilizia possono prevedere ulteriori adempimenti?

Sì. La modulistica edilizia unificata regionale e comunale recepisce spesso discipline regionali specifiche e può richiedere:

- indicazione della data di fine lavori;
- attestazioni del tecnico;
- aggiornamenti catastali;
- certificazioni impiantistiche;
- documentazione finale dell'intervento.

Per questo motivo la gestione della CILA deve essere sempre verificata anche alla luce della normativa regionale applicabile.