

CILA, cosa rischiano il tecnico che assevera e il direttore dei lavori

La CILA semplifica la pratica per il committente e per il Comune, non per chi la firma. Senza i poteri di controllo previsti per la SCIA e senza un atto finale di legge, asseverazione, direzione dei lavori e chiusura del cantiere concentrano sul professionista responsabilità penali, civili e disciplinari che durano anni dopo la fine dei lavori. In allegato il Quaderno n. 05 di LavoriPubblici.it, con alberi decisionali, mappa regionale, facsimile e checklist.

di [Redazione tecnica](#) – 22.09.2026

Chi presenta una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) tende a considerarla la più leggera delle pratiche edilizie, e lo è davvero per il committente e per il Comune, ma la **responsabilità del tecnico nella CILA** è più pesante di quanto sembri, perché la semplificazione non elimina i controlli, ne sposta il peso sulla firma del professionista.

Il Comune non autorizza la CILA e non ha su di essa i poteri di divieto e di conformazione che l'art. 19 della Legge n. 241/1990 gli attribuisce sulla SCIA, per cui, salvo i controlli disciplinati dalle Regioni, interviene solo con la vigilanza sulle opere iniziate o realizzate. Fino a quel momento il primo presidio è l'asseverazione, e alla fine la legge statale non prevede un atto generale che attesti cosa è stato realizzato. Chi firma resta così l'unico garante del cantiere, prima, durante e dopo.

Non esiste, quindi, una CILA a responsabilità ridotta. Nel [precedente approfondimento sulla fine lavori](#) avevamo scritto che il profilo penale del tecnico va valutato alla luce delle norme generali, e quelle norme esistono, arrivano più lontano di quanto si pensi e si fermano in punti precisi.

Restano poi altri due aspetti meritevoli di interesse, perché il direttore dei lavori, che la legge statale non impone, entra in gioco per legge quando l'intervento richiede la relazione sui consumi energetici, e perché la responsabilità non si esaurisce con il cantiere ma può durare molti anni dopo la sua chiusura.

Tecnico asseveratore e direttore dei lavori, chi fa cosa nella CILA

L'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) conosce un solo professionista, il «tecnico abilitato» che assevera la comunicazione di inizio lavori. Del direttore dei lavori non parla, e la modulistica unificata lo tratta come eventuale, con un progettista «sempre necessario» che può essere incaricato anche della direzione.

Il [direttore dei lavori](#) diventa necessario in tre casi:

1. quando l'intervento richiede la relazione tecnica sul contenimento dei consumi energetici, perché la legge gli affida l'asseverazione di fine lavori;
2. dove la legge regionale ne impone la nomina o gli affida la chiusura della pratica, come in Emilia-Romagna, nelle Marche e in Sardegna, secondo la [mappa regionale della fine lavori](#);
3. quando l'incarico professionale comprende la direzione dei lavori.

Cosa attesta chi firma la CILA, e cosa non attesta

Con l'asseverazione il tecnico attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, che sono compatibili con la normativa sismica e con quella sul rendimento energetico e che **non interessano le parti strutturali** dell'edificio. Il modulo nazionale precisa che va resa dopo gli accertamenti necessari e il sopralluogo.

L'esclusione delle strutture è il primo punto critico. Se in cantiere si finisce per intervenire su un elemento portante, l'intervento esce dal perimetro della CILA, e il tecnico che lo dirige si trova a gestire opere che richiedevano un titolo diverso.

Diverso è il discorso sullo [stato legittimo](#). Il modulo nazionale della CILA non chiede di attestarlo, ma alcune Regioni lo hanno integrato. In Sicilia il modulo regionale contiene una sezione in cui l'interessato dichiara la regolarità urbanistica dell'immobile, come ricostruito in un precedente approfondimento. Anche dove il modulo tace, la verifica non è facoltativa. Per la Corte di Cassazione (sentenza n. 29984/2019) qualsiasi

intervento su una costruzione abusiva non sanata costituisce una ripresa dell'attività illecita originaria e integra un nuovo reato edilizio, anche quando si tratta di semplice manutenzione, e il tecnico non può quindi asseverare la conformità di un intervento senza conoscere la legittimità dell'immobile su cui interviene. Con l'Accordo in Conferenza unificata del 27 marzo 2025, che ha adeguato la modulistica al [Decreto Salva Casa](#), il progettista dichiara anche le eventuali tolleranze presenti nell'immobile, e gli elaborati dello stato di fatto e di progetto sono sempre obbligatori.

Questo peso va letto insieme ai poteri del Comune. La giurisprudenza amministrativa più recente, raccontata nell'[approfondimento sui poteri comunali](#), esclude che l'amministrazione possa inibire la CILA come una SCIA e le lascia la vigilanza sulle opere eseguite. Ne discende, in una prospettiva di sistema, che, fatti salvi gli atti di assenso preventivi eventualmente necessari, nessun controllo sulla comunicazione può impedire l'avvio dei lavori, che il primo filtro resta l'asseverazione e che **quello che il tecnico firma diventa il termine di confronto di ogni verifica successiva**.

Falsa asseverazione nella CILA, quali reati rischia il tecnico?

Il modulo nazionale fa dichiarare al progettista di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale. Il modulo non crea il reato, che nasce dal codice, ma rende il tecnico formalmente consapevole della propria posizione, e questo pesa quando si valuta la sua intenzione.

L'art. 481 c.p. punisce con la reclusione fino a un anno o con la multa chi, esercitando un servizio di pubblica necessità, attesta falsamente in un certificato fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità. La giurisprudenza di legittimità, sulla scorta di un principio affermato dalle Sezioni Unite, riconosce natura di certificato alla relazione tecnica che accompagna le pratiche edilizie, perché serve a dare all'amministrazione un'informazione esatta sullo stato dei luoghi, anche quando la sua produzione non è obbligatoria, pur a fronte di un orientamento minoritario di segno contrario. Quelle pronunce riguardano permessi e accertamenti di conformità, e l'estensione alla CILA, coerente con i loro principi, non risulta ancora affermata in modo specifico.

Il reato richiede il **dolo**. La semplice superficialità, cioè attestare ciò che non si è verificato senza sapere che è falso, espone alla responsabilità civile e disciplinare ma non a quella penale. Il confine però si assottiglia quando il tecnico firma ciò che sa di non aver controllato, perché accettare il rischio che l'attestazione sia falsa è la struttura del dolo eventuale.

Altrettanto importante è sapere dove la responsabilità penale si ferma. L'art. 19, comma 6, della Legge n. 241/1990, che punisce con la reclusione da uno a tre anni le false attestazioni, riguarda la segnalazione certificata, e l'art. 29, comma 3, del Testo Unico qualifica come esercente un servizio di pubblica necessità il progettista della [SCIA](#). Nessuna delle due norme nomina la CILA, e le norme penali non si estendono per analogia a sfavore di chi è accusato. Diverso è il caso dei reati edilizi dell'art. 44. La lettera a) punisce con l'ammenda anche l'inosservanza dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici, qualunque sia il titolo, mentre l'arresto scatta per le ipotesi più gravi, come l'assenza o la totale difformità dal permesso di costruire o, per il comma 2-bis, dalla SCIA alternativa.

Il direttore dei lavori in cantiere, varianti, difformità e rinuncia

Nella CILA statale non esiste una variante in corso d'opera, e ogni modifica che resta nel regime dell'art. 6-bis richiede una nuova comunicazione, o l'aggiornamento della precedente, prima di essere eseguita.

Per le difformità più gravi la legge statale detta regole solo per il permesso di costruire. L'art. 29 del Testo Unico rende il direttore dei lavori corresponsabile della conformità delle opere al permesso e lo esonera se contesta la violazione agli altri soggetti e la comunica al Comune, imponendogli di rinunciare all'incarico nei casi di totale difformità o di variazione essenziale, con il rischio, in caso contrario, della sospensione dall'albo. Per la CILA la norma non vale, ma sul piano sistematico indica il **modello di condotta più prudente**, cioè contestare, comunicare e, se necessario, lasciare l'incarico.

Per gli ingegneri va nella stessa direzione il codice deontologico aggiornato al 23 giugno 2026, che vieta di progettare o dirigere opere abusive o difformi e impone di avvertire tempestivamente il committente in caso di rinuncia.

È in cantiere, infine, che nascono le tolleranze esecutive dell'art. 34-bis, come la diversa collocazione di impianti e opere interne. La legge le fa dichiarare nelle pratiche successive o negli atti di trasferimento, ma chi ha diretto i lavori è nella posizione migliore per documentarle mentre accadono.

Fine lavori e relazione ex legge 10, l'obbligo del direttore dei lavori

Nel modello nazionale, la comunicazione di fine lavori è firmata dal solo titolare, che dichiara la data di ultimazione e il titolo o la comunicazione che ha legittimato l'intervento. Non c'è un campo per il tecnico, e per questo si tende a pensare che la chiusura non lo riguardi.

Il D.Lgs. n. 192/2005 dice il contrario per tutti gli interventi soggetti alla relazione tecnica sui consumi energetici, la cosiddetta **relazione ex legge 10**, che il proprietario deposita all'inizio dei lavori. L'art. 8, comma 2, stabilisce che la conformità delle opere al progetto, alle varianti e alla relazione deve essere **asseverata dal direttore dei lavori** e presentata al Comune insieme alla fine lavori, e che senza quell'asseverazione la fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo. Il comma 4 fa poi decorrere i controlli comunali, ammessi entro cinque anni, dalla data di fine lavori dichiarata.

Sul piano sistematico le conseguenze sono due. Per gli interventi soggetti alla relazione la chiusura non è più una scelta, perché l'asseverazione è un adempimento del direttore dei lavori e trova la sua sede proprio nella fine lavori, e se la fine lavori non arriva mai la finestra dei controlli resta aperta senza limite.

Per l'art. 15 quell'asseverazione è una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, e se è falsa si applicano le sanzioni dell'art. 76 del d.P.R. n. 445/2000, che considera quelle dichiarazioni come fatte a pubblico ufficiale. La sanzione amministrativa da 1.000 a 6.000 euro prevista per il direttore dei lavori che omette l'asseverazione è invece di applicazione incerta, perché la norma la collega al rilascio dell'agibilità, che per gli interventi in CILA di regola non è richiesta.

Il peso di questo adempimento si misura guardando agli altri titoli. Quando dopo un permesso di costruire o una SCIA è dovuta la segnalazione certificata di agibilità, l'art. 24 del Testo Unico la accompagna con l'attestazione del direttore dei lavori, o di un professionista abilitato, sulla conformità dell'opera al progetto. Per la CILA la legge non prevede nulla di simile, e l'asseverazione energetica resta l'unico atto di fine lavori che la norma statale affida espressamente al direttore dei lavori.

Il resto della chiusura spetta ad altri, perché il catasto è un obbligo del possessore e la conformità degli impianti la dichiara l'impresa, ma di solito è il direttore dei lavori a mettere in fila questi atti per il titolare.

Per quanto tempo risponde il tecnico dopo la fine dei lavori

Chiuso il cantiere, verso il committente il tecnico risponde per inadempimento (art. 1218 del codice civile), con il parametro della diligenza professionale dell'art. 1176, comma 2. La limitazione a dolo e colpa grave dell'art. 2236 vale solo per i problemi tecnici di speciale difficoltà e non copre le verifiche ordinarie.

Verso i terzi, a cominciare da chi compra l'immobile facendo affidamento su ciò che il tecnico ha attestato, la responsabilità è extracontrattuale (art. 2043), e spetta al danneggiato provare la colpa del tecnico, il danno e il nesso con l'attestazione su cui ha fatto affidamento. La giurisprudenza civile ha però elaborato anche la figura del contatto sociale qualificato, che porterebbe il rapporto nel regime contrattuale, con l'onere della prova spostato a favore di chi agisce e la prescrizione decennale, e in assenza di un orientamento consolidato per questi casi conviene mettere in conto entrambe le strade. Se il danno dipende da più soggetti, come l'impresa e il tecnico, tutti rispondono in solido verso il danneggiato per l'art. 2055.

I tempi sono lunghi. L'azione contrattuale si prescrive in dieci anni e quella per il risarcimento del danno extracontrattuale in cinque, ma questi cinque anni decorrono tendenzialmente da quando il danno diventa conoscibile, che può essere molto dopo la fine dei lavori. Se poi il fatto costituisce reato, per l'art. 2947, comma 3, vale la prescrizione più lunga del reato, come i sei anni previsti dall'art. 157 c.p. per la falsità dell'art. 481 c.p., ed è per questo che conviene conservare il fascicolo almeno dieci anni, e fino a dodici quando l'attestazione potrebbe avere rilievo penale.

Corre in parallelo la responsabilità disciplinare, legata anzitutto all'obbligo deontologico di far precedere ogni attestazione dalle verifiche necessarie, e resta la polizza professionale dell'art. 5 del d.P.R. n. 137/2012, i cui estremi e il cui massimale vanno comunicati al committente al momento dell'incarico, pena un autonomo illecito disciplinare. La responsabilità del tecnico che assevera, con gli orientamenti su dolo,

colpa e affidamento dei terzi, è sviluppata per le verifiche immobiliari nel volume [Regolarità edilizia e catastale nelle compravendite immobiliari](#).

Cosa deve fare il tecnico per non restare esposto

La CILA chiede al tecnico di essere insieme il controllo che il Comune non può esercitare sulla comunicazione e la memoria del cantiere che la legge non prevede alla fine.

Chi assevera firma solo dopo il sopralluogo e dopo aver conosciuto la storia edilizia dell'immobile, verificando che l'intervento non tocchi le strutture. Chi dirige documenta modifiche e tolleranze, contesta per iscritto le difformità e, se non vengono rimosse, valuta di lasciare l'incarico. A fine lavori rende l'asseverazione energetica, quando dovuta, e mette il titolare in condizione di chiudere la pratica. Il fascicolo è la prova della sua diligenza.

Gli alberi decisionali, la mappa regionale, il fac-simile di fine lavori e la checklist per ogni fase della pratica sono raccolti nel **Quaderno n. 05 di LavoriPubblici.it dedicato alla CILA**, scaricabile in allegato.

Nella CILA la firma del tecnico non è un adempimento tra gli altri, è il perimetro stesso della sua responsabilità. Tracciarlo bene all'inizio e chiuderlo alla fine è l'unico modo per sapere, anni dopo, di cosa si risponde e di cosa no.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*