

Quando è obbligatorio fare la Cila?

28 Febbraio 2021 | Autore: [Sabrina Mirabelli](#)



La realizzazione di alcune opere di manutenzione straordinaria comporta la presentazione di una comunicazione in Comune, che va obbligatoriamente redatta da un tecnico abilitato.

Per la maggior parte di noi l'interpretazione della normativa edilizia è veramente impossibile e ciò nonostante l'introduzione di numerose semplificazioni, che si sono succedute nel tempo. Si è passati, infatti, dal Testo Unico dell'edilizia [1], che gli addetti ai lavori considerano al pari della Bibbia, a due decreti legislativi del 2016 [2], i quali hanno apportato rilevanti novità in materia, fino ad arrivare all'adozione di una modulistica unificata [3] da utilizzare per tutte le opere edili. Per effetto di tali interventi legislativi oggi sono numerose le opere realizzabili previa presentazione della Comunicazione di inizio lavori asseverata, la cosiddetta Cila.

Quando è obbligatorio fare la Cila? Quando i lavori rientrano nella manutenzione straordinaria "leggera", per la cui esecuzione è comunque necessario rivolgersi ad un professionista abilitato (architetto, ingegnere, geometra). Peraltro, il lavoro del tecnico abilitato non si esaurisce con la redazione del progetto in quanto tutte le verifiche, gli elaborati, le relazioni e la documentazione da predisporre, che non sono direttamente riconducibili alla progettazione, formano oggetto di ulteriori prestazioni professionali, che possono essere effettuate dallo stesso progettista o da altri tecnici.

Indice

- [1 Cos'è la Cila e da chi viene presentata](#)
- [2 Per quali interventi edili è obbligatorio fare la Cila?](#)
- [3 Qual è la procedura per la presentazione della Cila](#)
- [4 Cila: quali sono degli esempi](#)
- [5 Quanto costa presentare la Cila?](#)
- [6 Cila in sanatoria e Cila tardiva: quali sono le sanzioni?](#)

[Cos'è la Cila e da chi viene presentata](#)

La Cila è una comunicazione che può essere presentata dal proprietario e da chiunque sia titolare di un diritto reale sull'immobile (ad esempio, un diritto di usufrutto), presso il Comune territorialmente competente. Può essere presentata anche dall'inquilino, che utilizza l'immobile in base al contratto di locazione, con il consenso del proprietario dello stesso, nonché dal progettista o da un altro professionista abilitato, su delega di uno dei titolari.

Il coinvolgimento del professionista è necessario in quanto spetta a tale soggetto compilare le dichiarazioni e le asseverazioni di sua competenza.

Dopo la presentazione della Cila, è possibile iniziare subito i lavori senza aspettare alcuna autorizzazione da parte del Comune.

Per quali interventi edili è obbligatorio fare la Cila?

La Comunicazione di inizio lavori asseverata è obbligatoria per gli interventi edili di:

- manutenzione straordinaria "leggera", consistenti in opere e modifiche che non alterano la volumetria degli edifici e non comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso, non modificano la sagoma e i prospetti dell'edificio e non riguardano le parti strutturali dell'edificio;
- restauro e risanamento conservativo "leggero", che comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- eliminazione delle barriere architettoniche, che comportano la realizzazione di ascensori esterni ovvero di opere che alterano la sagoma dell'edificio;
- non riconducibili ad edilizia libera, a Scia o a permesso di costruire [4];
- attività di ricerca nel sottosuolo, che hanno carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi e che sono eseguiti in aree interne al centro edificato;
- movimenti di terra non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali;
- costruzione di serre mobili stagionali con strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- realizzazione di pertinenze minori, qualificabili come interventi di nuova costruzione ovvero che comportano la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Qual è la procedura per la presentazione della Cila

L'interessato trasmette al Comune, telematicamente, per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia (Sue), la Comunicazione di inizio lavori asseverata dal progettista o

da un altro tecnico abilitato (nello specifico si tratta di un modulo da compilare, che si può scaricare dal sito istituzionale del Comune oppure da siti specializzati).

Nella Cila, il professionista attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico dell'edilizia e che non vi è l'interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

Devono comunque essere rispettate le prescrizioni di:

- strumenti urbanistici;
- regolamenti edilizi;
- disciplina urbanistico-edilizia;
- norme antisismiche;
- norme di sicurezza;
- norme antincendio;
- norme igienico-sanitarie;
- norme sull'efficienza energetica;
- norme sulla tutela dal rischio idrogeologico;
- codice dei beni culturali e del paesaggio [5].

I documenti da allegare al modulo della Cila sono il progetto, la relazione asseverata del tecnico abilitato, le fotografie e i dati identificativi dell'impresa che realizza le opere.

Per la Cila non è prevista alcuna scadenza.

Cila: quali sono degli esempi

Sono ricompresi nei lavori soggetti alla Cila ad esempio:

- i nuovi allacciamenti o il rifacimento delle fognature esistenti con modifiche del percorso e/o delle caratteristiche preesistenti;
- la creazione di controsoffittature in cartongesso, l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, la realizzazione di una piscina esterna, l'installazione e la posa in opera di una canna fumaria, ecc.;
- il frazionamento (vedi la divisione di una unità immobiliare in due o più) o l'accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché

del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

- il rifacimento dell'impianto elettrico, idrico, di riscaldamento, di condizionamento e climatizzazione all'interno della singola unità immobiliare o dell'intero fabbricato. Nel caso della realizzazione di impianti termici nuovi occorre presentare la relazione energetica a firma di un professionista mentre per i nuovi impianti elettrici, del gas e del riscaldamento va redatta la dichiarazione di conformità da parte dell'installatore.

Quanto costa presentare la Cila?

La presentazione della Cila comporta dei costi che si possono così indicare:

- diritti di segreteria che, se dovuti, variano da Comune a Comune;
- onorario del professionista, che cambia da zona a zona e in base all'entità dei lavori. Di solito parte da un minimo di 500/700 euro.

Cila in sanatoria e Cila tardiva: quali sono le sanzioni?

La presentazione della Cila deve avvenire prima dell'inizio dei lavori. Se avviene dopo e gli interventi edili sono in corso di esecuzione, si ha una Cila in sanatoria, la quale comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria pari a 333,33 euro.

Se la Cila è presentata dopo il termine dei lavori (Cila tardiva), la sanzione ammonta a 1.000 euro.

note

[1] T.U. dell'edilizia - D.P.R. n. 380/2001.

[2] D. Lgs. n. 126/2016 e D. Lgs. n. 222/2016.

[3] Accordi in Conferenza Unificata del 04.05.2017.

[4] Artt. 6, 10 e 12 D.P.R. n. 380/2001.

[5] D. Lgs n. 42/2004.

(da www.laleggepertutti.it)