

Quando la CILA diventa inefficace!

AUTORE: Alfonsina Capone

La CILA, comunicazione di inizio lavori asseverata, è un'importante pratica edilizia prevista dall'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001. Il Consiglio di Stato ha affrontato la questione dell'efficacia della CILA con la sentenza n. 7743/2024. Quest'ultima ha confermato l'inefficacia della comunicazione a causa della mancanza di requisiti abitativi minimi in un immobile.

La CILA: caratteristiche e normativa

La CILA, [comunicazione di inizio lavori asseverata](#), è una pratica edilizia con la quale si possono iniziare lavori di ristrutturazione e manutenzione che non prevedono modifiche strutturali all'edificio ed è disciplinata dall'**art. 6 bis del d.P.R. 380/2001**.

La CILA presenta una serie di elaborati/documentazioni da allegare all'istanza, tra cui:

- la relazione tecnica asseverata dal tecnico abilitato;
- la documentazione catastale (visura, planimetria);
- gli elaborati grafici (stato di fatto e situazione di progetto);
- documentazione sullo stato legittimo dell'immobile;
- la documentazione sulla sicurezza;
- la documentazione sulla regolarità contributiva;
- la ricevuta di pagamento di eventuali diritti di segreteria da pagare al Comune;
- l'atto di provenienza;
- documenti di identità (del proprietario dell'immobile, del tecnico esperto).

La CILA è obbligatoria per lavori di ristrutturazione che rientrano nella manutenzione straordinaria, mentre non è obbligatoria nel caso di manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura degli ambienti interni o la sostituzione di pavimentazioni, i rivestimenti interni, impianti, infissi e serramenti interni. Non tutti gli interventi inquadrati come manutenzione straordinaria e che non apportino modifiche agli spazi sono però soggetti a tale titolo abilitativo, rientrano infatti come edilizia libera ad esempio alcuni interventi previsti dal [testo unico dell'edilizia](#) (d.PR 380/2001 e [ss.mm.ii.](#)), come l'installazione di impianti tipo pompe di calore fino a 12kW, all'eliminazione di barriere architettoniche

Il proprietario (o comproprietario) dell'immobile o chiunque disponga dei "diritti reali" di godimento del bene (es. usufruttuario) incarica un tecnico abilitato per redigere la CILA, la quale viene inviata al comune di appartenenza dell'immobile, certificando che i lavori:

- sono stati eseguiti nel rispetto dei piani urbanistici e i regolamenti edilizi;
- rispettano le normative sismiche ed energetiche;
- non riguardano parti strutturali dell'edificio.

La CILA deve essere presentata all'amministrazione per verificare che le opere non abbiano un impatto notevole sul territorio, quindi non è soggetta a un controllo sistematico da parte del comune, ne esistono delle scadenze da rispettare.

Se si dovessero riscontrare delle irregolarità nel caso di verifiche del comune (es. mediante verbale di sopralluogo della polizia municipale), allora l'amministrazione può procedere con le sanzioni previste. Le

sanzioni previste sono funzione dell'illecito riscontrato e comunque non invalidano la CILA, salvo che le difformità riscontrate non siano tali da prevedere altro titolo abilitativo o non siano in contrasto con la disciplina urbanistica locale. Come anticipato, per i controlli da parte della pubblica amministrazione la normativa non stabilisce termini specifici.

Come detto, la CILA però non è adatta per determinate tipologie di lavorazioni, a far chiarezza è la **sentenza del Consiglio di Stato n. 7743/2024**.

La CILA e requisiti abilitativi minimi

Il Consiglio di Stato si è recentemente pronunciato, con la sentenza n. 7743/2024, riguardo l'efficacia della CILA. Nello specifico, la sentenza vede il ricorrente impugnare il provvedimento del tribunale amministrativo regionale per la Campania, il quale aveva respinto il ricorso avverso il provvedimento dirigenziale del comune di Napoli, dove veniva dichiarata inefficace la comunicazione di inizio lavori (CILA) presentata dal ricorrente. Questa dichiarazione è stata motivata dall'assenza dei requisiti abitativi minimi ([dm sanità 5 luglio 1975](#)) per il piano scantinato dell'immobile. I locali interrati sono stati oggetto di un lungo contenzioso con l'amministrazione comunale, relativo a lavori di ristrutturazione richiesti per motivi di sicurezza, lavori che avevano portato alla dichiarazione di decadenza di un precedente permesso di costruire.

Il Consiglio di Stato, analizzando la documentazione, ha respinto l'appello sottolineando che il piano scantinato non ha i requisiti minimi di abitabilità a causa dell'altezza ridotta e la mancanza di illuminazione naturale.

Secondo l'art. 1 del decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, infatti, **“l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55”**. All'art. 5 del medesimo decreto si riportano invece le condizioni relative ai requisiti aero-illuminati: **“tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento”**. **Le modifiche strutturali effettuate per la creazione di nuovi vani e accessi avrebbero necessitato di un permesso di costruire specifico, dato che costituivano un cambiamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, il quale non risulterebbe gestibile tramite una semplice CILA.**

Questo caso sottolinea ancora una volta l'importanza delle questioni di regolamentazione edilizia nel contesto giuridico italiano, specialmente per quanto riguarda le pratiche di CILA loro conformità alle normative vigenti e i requisiti igienico-sanitari degli ambienti residenziali.