



Permesso di costruire, SCIA, CILA, quali differenze?

Quando deve essere presentata la SCIA? E quando invece la CILA? Il permesso a costruire è l'iter più complesso?

Avv. Anna Nicola - Foro di Torino 21/07/2021

Premessa: T.U.E. disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, detto comunemente **Testo Unico in materia edilizia** ed abbreviato T.U.E.

Esso, tra le altre cose, all'art. 3 distingue le tipologie di interventi edilizi, partendo dagli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e **risanamento conservativo**, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica.

Sotto diverso profilo affronta il tema delle **pratiche edilizie**, suddividendolo in edilizia libera, interventi che necessitano della CILA, quelli che richiedono la SCIA ed infine i lavori soggetti al Permesso di Costruire.

Questa suddivisione è in ragione di quale sia il **contenuto dell'intervento**. Il Testo Unico ci accompagna nella gestione della pratica indicandoci quale sia l'istanza/dichiarazione da presentare, CILA, SCIA o Permesso di Costruire nel caso specifico.

La comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, cd. CILA

L'Art. 6-bis T.U.E. indica gli interventi che necessitano della **Comunicazione** di Inizio Lavori Asseverata, cd. CILA.

A dire il vero, questa tipologia di lavori **sono identificati per esclusione**: l'art. 6-bis specifica che la CILA serve per tutti gli interventi non contemplati dagli artt. 6, 10 e 22 T.U.E., cioè, rispettivamente, quelli che non richiedono la pratica edilizia, cd. a edilizia libera (art. 6), quelli soggetti a Permesso di Costruire (art. 10), e quelli soggetti a SCIA (art. 22).

La CILA deve essere effettuata ogniqualvolta si tratti di interventi di **manutenzione straordinaria definita leggera**, cioè i lavori che non interessano le parti strutturali dell'edificio. Si pensi **ad esempio** al rifacimento di uno o più impianti (così per il riscaldamento, il condizionamento, quello elettrico e così via), allo spostamento di tramezzi interni non portanti, al frazionamento di un'unità immobiliare in due o più o, viceversa, all'accorpamento di due o più unità immobiliari, sempreché la volumetria complessiva non subisca modifiche e non sia mantenuta la destinazione d'uso.

La comunicazione di inizio lavori asseverata richiede l'intervento di un **professionista tecnico**. I lavori edilizi possono essere **immediatamente incominciati** non dovendo attendere un placet del comune o il trascorso del tempo di silenzio assenso. Non sono stabiliti oneri da corrispondere al Comune.

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività, cd. SCIA

Come visto sopra, l'art. 22 identifica gli interventi realizzabili per mezzo della **Segnalazione** Certificata di Inizio Attività, cd. SCIA.

I lavori in questione sono un po' più invasivi rispetto a quelli di manutenzione straordinaria leggera soggetti a CILA.

Si possono ricordare gli interventi di **manutenzione straordinaria**, qualora riguardino parti strutturali dell'edificio, i lavori di restauro e di risanamento conservativo, se interessano le parti strutturali dell'edificio, gli interventi di ristrutturazione edilizia, diversi da quelli che richiedono il Permesso di Costruire, le varianti a permessi di costruire che non modificano parametri urbanistici e volumetrie, destinazione d'uso, categoria edilizia e che non alterano la sagoma degli edifici vincolati.

Infine vi sono le varianti a permessi di costruire che non portano a una variazione essenziale, ma solo se sono conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso richiesta dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico e prescritti dalle altre normative di settore.

Con la SCIA occorre l'intervento di un **professionista tecnico abilitato**, che certifichi l'esecuzione a regola d'arte del lavoro. Non è previsto il pagamento di oneri al Comune e gli interventi possono partire immediatamente (il Comune può, però, bloccare il cantiere entro 30 giorni per non conformità di natura tecnica o giuridica).

CILA e SCIA assonanze

Per le due tipologie di pratiche edilizie occorre avvalersi dell'operato di **tecnico abilitato** alla progettazione edile (geometra, ingegnere, architetto, perito edile) che sia in regola con l'iscrizione al suo ordine di appartenenza. Questo professionista ha il compito di **asseverare** che le opere previste in progetto sono conformi alla normativa di settore, nazionale o locale che sia.

Tutto ciò deve avvenire **prima dell'inizio effettivo dei lavori**, con il deposito dei documenti accompagnati dagli elaborati progettuali predisposti dal professionista (elaborato grafico di progetto, relazione tecnica, foto delle parti oggetto d'intervento, ed altri più specifici variabili caso per caso) e ad eventuali atti di assenso necessari ad eseguire l'intervento edilizio. Si pensi **ad esempio** al caso dell'immobile sottoposto a vincolo paesaggistico.

Una copia della documentazione (titolo abilitativo e relativi allegati) deve essere sempre conservata presso l'immobile oggetto d'intervento.

Per entrambe le tipologie di interventi, l'attività può essere iniziata dopo il deposito di questa documentazione.

Si precisa che mentre nella CILA si può indicare una data precisa per l'avvio dei lavori, per la SCIA l'inizio attività è da reputarsi contestuale alla presentazione della stessa.

Il Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire si ha nei casi di **interventi molto consistenti**. L'art. 10 T.U.E. indica i lavori che vi sono subordinati.

Si tratta degli **interventi** di nuova costruzione, degli interventi di ristrutturazione urbanistica, degli interventi di ristrutturazione edilizia che abbiano come risultato un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che implicino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che implicino modifiche della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.

Differenze fra CILA, SCIA e Permesso di Costruire

Da tutto quanto esposto si comprende che **ogni intervento edilizio ha la sua pratica edilizia**. Già solo i moduli relativi a ogni pratica hanno la propria identità, in considerazione degli interventi che la pratica richiede.

A parte questa osservazione banale, vi è una grande **differenza tra le tipologie** di pratiche qui

in esame.
Come sopra detto, la **CILA e la SCIA** sono di fatto una comunicazione/segnalazione che il proprietario o altro soggetto avente titolo presenta all'amministrazione comunale, unitamente all'asseverazione del progettista.

Con l'**asseverazione** questi attesta, assumendosene la responsabilità, che gli interventi sono conformi agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi, alla normativa sismica, a quella sui consumi energetici e quant'altro.

Da ciò si può avere l'inizio immediato dei lavori.

Invece, con il **Permesso di Costruire** il titolare presenta un'istanza di permesso a procedere. A differenza di CILA e SCIA gli interventi che richiedono il Permesso di Costruire non possono essere subito intrapresi perché occorre attendere che l'**amministrazione comunale esamini la domanda** e, successivamente, rilasci il Permesso. Solo una volta **ottenuto il permesso**, si può dare il via ai lavori.

Il caso della SCIA alternativa al Permesso di Costruire

Vi è, poi, una particolare pratica definita **SCIA alternativa al Permesso di Costruire**. Per decisione del proprietario e del progettista incaricato, viene presentata questa particolare SCIA. Ciò è possibile solo nei casi descritti dall'Art 23 T.U.E.

Si tratta di **interventi** di ristrutturazione edilizia che conducano a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che importino modificazioni della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, abbiano mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.

Al pari, può trattarsi di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica ove disciplinati da piani attuativi con precise disposizioni plani-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

Infine vale per gli interventi di nuova costruzione qualora in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plani-volumetriche.

La pratica deve essere presentata **almeno 30 giorni prima** dell'inizio dei lavori, unitamente all'asseverazione del progettista che attesti la conformità alle norme vigenti.

L'Amministrazione comunale, nei 30 giorni che intercorrono tra la presentazione della pratica e l'inizio dei lavori dichiarato, ha il compito di **analizzare i documenti** presentati. In caso di **esito negativo**, può notificare l'ordine a non effettuare l'intervento.

Ove trascorrono i 30 giorni senza alcuna comunicazione del Comune si ha il silenzio-assenso. Da questa data si può intraprendere l'intervento.

L'utilità di questo strumento è data principalmente dal **ridurre i tempi** di attesa fra la presentazione della pratica e l'inizio del cantiere.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/quando-deve-essere-presentata-la-scia-e-quando-invece-la.18288>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano