COMUNE DI VERONA
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0196922/2021 del 11/06/2021
Firmatario: Anna Grazi

Comune di Verona
ATTIVITA' EDILIZIA SUAP SUEP

CIRCOLARE 17 DEL 11/06/2021

**OGGETTO: CHIARIMENTI E DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA) DI CUI ALL'ART. 6-BIS "INTERVENTI SUBORDINATI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA" DEL D.P.R. N. 380/2001**

**La presente circolare aggiorna e sostituisce integralmente la Circolare n. 12 del 04.04.2016 avente ad oggetto *"chiarimenti e disposizioni relative alla Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L./C.I.L.A.) di cui all'art. 6 "Attività edilizia libera" del D.P.R. n. 380/2001"*.**

La necessità di stabilire nuove disposizioni deriva dalle rilevanti modifiche legislative successive alla Circolare n. 12/2016, che hanno condotto ad una complessiva rivisitazione delle definizioni degli interventi edilizi e ad un riordino dei titoli abilitativi richiesti.

Il D. Lgs. 25 novembre 2016 n. 222 (in vigore dall'11 dicembre 2016) ha introdotto nel D.P.R. n. 380/2001 l'**art. 6-bis *"Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata"***, disposizione di portata fortemente innovativa in quanto la CILA, che in precedenza trovava collocazione insieme alla CIL nell'art. 6 *"Attività edilizia libera",* è stata sottratta a tale regime, divenendo titolo residuale per la realizzazione degli interventi edilizi.

Con l'introduzione dell'art. 6-bis, la CILA è divenuta cioè il titolo richiesto per tutti gli interventi edilizi (purché non vi sia interessamento delle parti strutturali dell'edificio) non soggetti a permesso di costruire, SCIA alternativa a permesso di costruire (c.d. SCIA 2), SCIA ordinaria (c.d. SCIA 1) e non rientranti nel novero dell'attività edilizia libera di cui all'art. 6.

Per effetto dei successivi interventi legislativi, che hanno modificato alcune definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, il campo applicativo della CILA si è ampliato e potenziato e oggi la CILA risulta estesa anche ad interventi articolati e di notevole spessore. In particolare, hanno inciso in tal senso la modifica della definizione di *"restauro e risanamento conservativo"* (apportata dalla L. n. 96/2017) e la più recente modifica della definizione di *"manutenzione straordinaria"*, apportata dalla L. n. 120/2020.

La graduale crescita della pregnanza degli interventi eseguibili a mezzo CILA ha comportato che, per alcuni di essi, trova applicazione l'**art. 24 *"Agibilità",* comma 2, lettera c) del DPR n. 380/2001**. Tale disposizione prevede l'obbligo di presentare, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, segnalazione certificata di agibilità (c.d. SCA), per gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle "*condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente".*

Si ritiene applicabile l'istituto della Segnalazione di Agibilità (SCA) poiché con le modifiche alle definizioni di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria apportate all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, alcuni interventi prima soggetti a SCIA, oggi sono ammessi con CILA.

Nelle disposizioni che seguono verranno pertanto individuati – a mero titolo esemplificativo e non esaustivo - alcuni interventi soggetti a CILA che necessitano di agibilità.

Poste le precedenti premesse e compiuti i dovuti approfondimenti, la scrivente Direzione ritiene che le seguenti disposizioni costituiscano, alla luce della normativa vigente, la corretta modalità di gestione delle CILA:

- **la CILA non può mai essere presentata quale variante ad un intervento soggetto a un titolo che non sia la CILA stessa.** Le varianti ai titoli maggiori (permesso di costruire, SCIA2 e SCIA1) richiedono la presentazione di **SCIA** (art. 22 D.P.R. n. 380/2001)**;**

- **è invece possibile presentare una CILA in variante ad una precedente CILA**, nel caso in cui le opere eseguite si discostino da quelle originariamente comunicate. Nella CILA in variante l'interessato e il professionista devono indicare che trattasi di CILA in variante. In tale ipotesi non si applica alcuna sanzione. Le opere comunicate con la seconda CILA devono però essere riconducibili alla nozione di variante (non essenziale) e rispettare i limiti normativi previsti per la CILA;

- non è possibile presentare, successivamente alla presentazione di una CILA, ulteriori elaborati grafici a titolo di "integrazione documentale", se non espressamente richiesti dall'ufficio. In tutti gli altri casi dovrà invece essere presentata una nuova CILA in variante. Se in sede di verifica da parte degli uffici risultassero prodotti, dopo la CILA, elaborati integrativi non richiesti dall'ufficio, gli stessi saranno ritenuti privi di effetti e l'eventuale realizzazione delle opere ivi previste sarà considerata una difformità dal titolo presentato. La presente disposizione risponde ad esigenze di certezza e verificabilità degli interventi segnalati con la CILA;

- non sono ammesse **CILA di rettifica** di errori contenuti in precedenti titoli (CILA, SCIA, PDC). In caso di rilevate difformità/errori dovrà essere presentato nuovo titolo, in variante o in sanatoria a seconda dei casi;

- **nel caso in cui venga presentata una CILA per un intervento di manutenzione straordinaria senza interessamento delle parti strutturali e durante i lavori l'intervento venga invece ad interessare parti strutturali dell'edificio, è necessario presentare una SCIA.** In tale ipotesi, dovranno essere depositati tre elaborati: *"STATO ORIGINARIO"* (corrispondente all'ultimo stato legittimamente assentito) ante CILA nel quale andranno evidenziate in colore giallo le eventuali opere strutturali interessate dall'intervento; *"STATO ASSEVERATO CON CILA"* con evidenziate in colore giallo le eventuali opere oggetto di modifica; *"STATO DI PROGETTO"* con evidenziate in colore rosso le nuove opere rispetto allo stato originario e alla CILA. Lo stato originario

dell'immobile che il progettista deve rappresentare è cioè quello legittimo *ante* CILA, in quanto l'intervento si qualifica complessivamente come manutenzione straordinaria con opere strutturali, e come tale è soggetto a SCIA. La SCIA non va presentata in sanatoria e va presentata prima dell'esecuzione delle opere strutturali;

- le CILA relative ad interventi onerosi devono essere accompagnate dalla "Tabella di calcolo del contributo di costruzione" debitamente compilato (reperibile sul sito internet);

- nel caso di un intervento di frazionamento di unità immobiliari (gratuito) per il quale venga presentata CILA, che in corso d'opera subisce modifiche tali da interessare le parti strutturali (richiedendo SCIA), l'intero intervento è pienamente oneroso (oneri per tutta la superficie+costo);

- è possibile presentare **CILA in sanatoria** per opere difformi da un precedente intervento autorizzato (con permesso di costruire, DIA, SCIA2 o SCIA1) soltanto nel caso in cui i lavori siano stati eseguiti decorso un sensibile lasso di tempo dalla fine dei lavori e dal rilascio del certificato di agibilità. Verrà applicata la sanzione di 1.000 euro, in quanto le opere difformi dal titolo sono da considerarsi eseguite in assenza di CILA;

- nel caso in cui venga presentata **CILA in sanatoria** per regolarizzare **opere che non abbiano interessato parti strutturali dell'edificio, l'asseveramento del professionista deve attestare la conformità alla normativa oggi vigente**. Si precisa che, in applicazione dell'art. 10, comma 2, del D.L. n. 76/2020 convertito con modificazioni nella legge n. 120/2020 – c.d. Decreto Semplificazioni, le CILA per interventi riferiti ai locali di abitazione di immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del D.M. 5 luglio 1975 ubicati nelle Zone A o B di cui al D.M. 1444/1968 o a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, saranno verificate mantenendo valide le dimensioni preesistenti solo nel caso in cui non siano state apportate modifiche abusive, quindi esclusivamente in presenza di *"dimensioni legittimamente preesistenti".* Qualora gli interventi realizzati in assenza di CILA prevedano miglioramenti rispetto alla situazione legittimamente preesistente, ma non rispettino i parametri di cui al D.M. 5 luglio 1975, al Piano degli Interventi e al Regolamento Edilizio, l'asseveramento del professionista, ai fini dell'efficacia della CILA, deve obbligatoriamente essere corredato dal parere favorevole dell'ASL, da produrre in allegato alla CILA. In tali casi, in assenza di parere dell'ASL, la CILA verrà dichiarata inefficace;

- gli interventi che secondo la vigente normativa non sono più classificati di ristrutturazione edilizia ma costituiscono interventi di manutenzione straordinaria (come tali, se non interessano le parti strutturali, sono eseguibili con CILA), non sono soggetti all'adeguamento in materia di barriere architettoniche (D.M. n. 236/89 e D.G.R.V. n. 1428/2011). Ciò non vale però per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, per i quali devono essere rispettate le Prescrizioni regionali anche in caso di interventi di grado inferiore alla ristrutturazione edilizia, in applicazione dell'art. 82 *"Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico"* del D.P.R. n. 380/2001, disposizione che richiede la conformità per *"tutte le*

*opere edilizie suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità".* Si precisa che sugli edifici non aperti al pubblico costruiti o adeguati ai sensi della L. n. 13/1989 non sono comunque ammessi interventi peggiorativi sotto ai minimi di cui alla D.G.R.V. n. 1428/2011;

- **nel caso in cui venga presentata una CILA senza autorizzazione paesaggistico-ambientale, validazione dirigenziale, e/o qualunque altro atto autorizzativo necessario, la CILA presentata è inefficace ed è archiviata definitivamente**. Dovrà essere presentata nuova CILA corredata di tutti gli atti presupposti o di contestuale richiesta di tali atti. Nel caso in cui le opere oggetto di CILA dichiarata inefficace siano già state eseguite/iniziate, è dovuta la sanzione di cui all'art. 6 *bis* comma 5, da determinarsi caso per caso. Qualora le opere siano state realizzate senza autorizzazione paesaggistica, dovrà essere presentata istanza di accertamento di compatibilità ai sensi degli artt. 181 e 167 del D. Lgs. n. 42/2004;

- in attuazione dell'art. 27 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 51 del vigente Regolamento Edilizio, poiché tutta l'attività edilizia deve essere normativamente conforme, nel caso in cui venga riscontrata la non conformità dell'intervento comunicato, la **CILA è da ritenersi priva di effetti**. Per buona prassi amministrativa, l'ufficio informerà l'interessato, con una comunicazione, che la CILA è inefficace e che per il relativo intervento, qualora sia già stato eseguito, con formale comunicazione ex artt. 7 e segg. L. n. 241/90 verrà avviato procedimento sanzionatorio. Qualora non sia possibile rendere conforme l'intervento, non verrà applicata la sanzione pecuniaria, ma si procederà al ripristino dello stato dei luoghi;

- l'ufficio comunicherà l'inefficacia della CILA e avvierà le conseguenti azioni sanzionatorie anche nei casi in cui gli elaborati grafici rappresentino, come lo "STATO ATTUALE" uno stato dei luoghi che non coincida con l'ultimo stato assentito;

- si precisa che, a differenza della SCIA, per la quale la legge prevede un controllo sistematico, da espletare sulla base di procedimenti formali e di tempistiche perentorie (30 giorni per l'esercizio del potere inibitorio e conformativo, salvo il successivo intervento in autotutela, previsto dall'art. 19, comma 4, della legge n. 241/1990), per la CILA non è previsto tale complesso apparato procedimentale, né sono stabiliti termini. Pertanto, l'Ufficio potrà sempre verificare il contenuto della CILA ed intervenire in via sanzionatoria ogniqualvolta ne sussistano i presupposti;

- seppur diversamente che in materia di SCIA, la legge non preveda per le CILA un'attività di verifica procedimentalizzata né termini di sorta, questa Direzione precisa che effettuerà la verifica dei contenuti delle CILA in percentuale non inferiore al 10% delle CILA complessivamente ricevute;

- va applicata un'unica sanzione (art. 6-*bis*, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001) nei casi in cui pervenga un'unica CILA in sanatoria riferita ad opere abusive realizzate nella stessa epoca (quindi: unico abuso) in più di una unità immobiliare facente parte dello stesso edificio anche se appartenente a soggetti diversi;

- per opere abusive realizzate in epoche diverse all'interno di varie unità immobiliari del medesimo edificio, a prescindere dalla proprietà, dovranno essere presentata CILA singole da parte di ogni proprietario con applicazione della sanzione a ciascuna CILA;

- per gli interventi sugli edifici esistenti eseguibili a mezzo CILA che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, in applicazione dell'art. 24 *"Agibilità"* del DPR n. 380/2001 **è necessaria l'attestazione dell'agibilità** mediante segnalazione certificata **(SCA)** da parte di un professionista abilitato. A titolo esemplificativo e non esaustivo, deve essere presentata la SCA nei seguenti casi:
  - completo svuotamento di unità immobiliari con rifacimento di partizioni interne ed impiantistiche;
  - frazionamenti di unità immobiliari;
  - accorpamenti;
  - cambio d'uso;

- per gli interventi che necessitano di agibilità, è obbligatorio presentare la fine lavori;

- la segnalazione certificata di agibilità (SCA), da presentarsi entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento (art. 24 DPR n. 380/2001), è necessaria ai fini del legittimo utilizzo dell'immobile (art. 24, comma 6). Nei casi in cui, in occasione di eventuali sopralluoghi di verifica, risultasse l'assenza della SCA per interventi che hanno modificato le condizioni di sicurezza igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, verrà emesso provvedimento di diffida all'utilizzo, fino all'avvenuta acquisizione dell'agibilità;

- le Segnalazioni certificate di agibilità (SCA) relativa alle CILA che ne richiedono la presentazione ai fini del legittimo utilizzo dell'immobile, saranno verificate da questa Direzione in percentuale non inferiore al 10% di quelle complessivamente ricevute;

- eventuali integrazioni di CILA per interventi che non richiedono SCA, relative alla **fine lavori** (per la quale, non essendo obbligatoria, non sono richieste particolari formalità: ad esempio, non è necessaria la firma digitale e può essere sottoscritta indifferentemente dal titolare della CILA o dal professionista) vengono conservate, unitamente alla pratica, negli archivi della scrivente Direzione, precisando che **non verrà effettuata alcuna trasmissione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale –Territorio**, a cui – in caso di richiesta - la documentazione sarà ovviamente messa a disposizione;

- costituisce fattispecie a sé la c.d. "**CILA COVID"** introdotta dall'art. 264, comma 1, lettera f) del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 *"Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19"*, convertito con modificazioni nella legge n. 77 del 17 luglio 2020 (c.d. DECRETO RILANCIO). Tale disposizione, nel testo originario, prevedeva che fino al 31.12.2020 *"gli interventi, anche edilizi, necessari ad assicurare l'ottemperanza*

*alle misure di sicurezza prescritte per fare fronte all'emergenza sanitaria da COVID-19 sono comunque ammessi, secondo quanto previsto dal presente articolo, nel rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico e di tutela dei beni culturali e del paesaggio. Detti interventi, consistenti in opere contingenti e temporanee destinate ad essere rimosse con la fine dello stato di emergenza, sono realizzati, se diversi da quelli di cui all'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001, previa comunicazione all'amministrazione comunale di avvio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato e corredata da una dichiarazione del soggetto interessato che, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n. 445/2000, attesta che si tratta di opere necessarie all'ottemperanza alle misure di sicurezza prescritte per fare fronte all'emergenza sanitaria da COVID-19. Per tali interventi, non sono richiesti i permessi, le autorizzazioni o gli atti di assenso comunque denominati eventualmente previsti, ad eccezione dei titoli abilitativi di cui alla parte II del D.Lgsl. n. 42/2004. E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio dei prescritti permessi, autorizzazioni o atti di assenso. L'eventuale mantenimento delle opere edilizie realizzate, se conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, è richiesto all'amministrazione comunale entro il 31 dicembre 2020 ed è assentito, previo accertamento di tale conformità, con esonero dal contributo di costruzione eventualmente previsto, mediante provvedimento espresso da adottare entro sessanta giorni dalla domanda. Per l'acquisizione delle autorizzazioni e degli atti di assenso comunque denominati, ove prescritti, è indetta una conferenza di servizi semplificata ai sensi degli articoli 14 e seguenti delle L. n. 241/1990. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata, ove ne sussistano i presupposti, ai sensi dell'articolo 167 del D.Lgsl. n. 42/2004".* **L'articolo 10 del decreto legge 30 aprile 2021, n. 56** (pubblicato nella G.U. n. 103 del 30.04.2021 ed entrato in vigore il giorno stesso della pubblicazione) stabilisce che ***"Le disposizioni di cui all'articolo 264, comma 1, lettera f), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino al 31 dicembre 2021".*** In applicazione di tale disposizione, a partire dal 30.04.2021 e fino al 31.12.2021 è nuovamente possibile presentare cila-covid. Tuttavia, la norma non fa salvo il precedente periodo 01.01.2021 – 29.04.2021, durante il quale il precedente termine del 31.12.2020 non era stato prorogato. Per le informazioni di dettaglio sulla CILA COVID si rimanda al "VADEMECUM DELL'EMERGENZA", in fase di nuovo aggiornamento.

- costituisce altresì fattispecie a sé la "**CILA SUPERBONUS 110%**" introdotta dall'art. 33, comma 1, lettera c) del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 *"Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure",* che ha previsto il comma 13-ter dell'art. 119 (Incentivi per l'efficienza energetica, sisma *bonus*, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici) del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. In applicazione del DL 77/2021, gli interventi di cui al succitato articolo 119, comma 13 *ter,* con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, costituiscono manutenzione straordinaria e sono realizzabili mediante CILA secondo le specifiche previsioni della disposizione in esame, a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso. Nelle more dell'eventuale adeguamento della modulistica unificata al nuovo regime di

CILA previsto da tale decreto, in sede di invio della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tramite impresainungiorno dovrà essere espressamente riportato nell'oggetto "Intervento superbonus 110%". Le CILA SUPERBONUS 110% saranno verificate da questa Direzione in percentuale non inferiore al 10% di quelle complessivamente ricevute. E' comunque fatta salva, per gli interventi di cui sopra relativi al Bonus 110%, la facoltà di presentare SCIA ordinaria (art. 22 del DPR n. 380/2001) con la relativa disciplina di asseveramento.

Si dispone la pubblicazione all'Albo Pretorio della presente circolare ai fini della generale conoscenza e dell'adempimento agli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 12, c. 1, del D. Lgs. n. 33/2013.

Il Dirigente Direzione
Attività Edilizia SUAP - SUEP
Arch. ANNA GRAZI
*Documento firmato digitalmente*

*(ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
Grazi Anna