

Pratiche edilizie: tutto su SCIA, CILA e Permesso di costruire

scritto da Nicola Spisso | Aprile 3, 2024

Quando si intende avviare lavori di costruzione, ristrutturazione, o modifiche che influenzano l'aspetto o la funzione di un edificio usualmente bisogna avviare una pratica edilizia. Questa serve per garantire che tali interventi siano conformi alle normative locali e nazionali in materia di edilizia e urbanistica. Ecco i principali scenari in cui è richiesta:

1. Nuove costruzioni

Per la costruzione di nuovi edifici è necessario ottenere un **Permesso di Costruire (PdC)**, che assicura che il progetto rispetti le normative urbanistiche e di sicurezza vigenti.

2. Ristrutturazioni

Le ristrutturazioni possono richiedere diverse tipologie di pratiche a seconda dell'entità dei lavori:

- **Manutenzione straordinaria:** quando i lavori non alterano la volumetria dell'edificio ma comportano modifiche sostanziali, come la ristrutturazione degli impianti o la modifica delle finiture interne. In questi casi, può essere necessaria una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)** o una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**.
- **Ristrutturazione pesante con cambiamenti strutturali o di destinazione d'uso:** lavori che modificano la struttura portante o cambiano la destinazione d'uso di parte o dell'intero edificio richiedono una SCIA o, in casi più complessi, un **Permesso di Costruire**.

3. Demolizioni

La demolizione di edifici per ricostruire o liberare l'area per nuovi usi necessita spesso di un Permesso di Costruire, soprattutto se segue una ricostruzione o una ristrutturazione significativa.

4. Opere di edilizia libera

Esistono interventi di **manutenzione ordinaria**, come piccoli lavori di riparazione, pittura, o il rinnovo delle pavimentazioni, che non richiedono pratiche edilizie formali. Tuttavia, è sempre consigliabile verificare le specifiche normative locali, in quanto ci possono essere

eccezioni o requisiti specifici anche per queste attività.

5. Interventi specifici

Alcuni interventi come l'installazione di impianti solari, la rimozione di barriere architettoniche o la modifica degli impianti termici possono avere requisiti specifici a seconda della legislazione locale, richiedendo una delle pratiche edilizie sopra menzionate o semplicemente una comunicazione agli enti preposti.

Criterio	SCIA	CILA	Permesso di Costruire
Definizione	Segnalazione Certificata di Inizio Attività	Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata	Autorizzazione amministrativa per costruire o ristrutturare
Casi d'uso	Ristrutturazioni interne/esterne, cambio destinazione d'uso, manutenzione straordinaria con modifiche strutturali	Manutenzione straordinaria senza impatti strutturali/volumetrici, piccoli interventi	Nuove costruzioni, ristrutturazioni pesanti, modifiche dell'assetto territoriale
Impatto strutturale/volumetrico	Possibile, a seconda del tipo di intervento	No	Sì
Modifica destinazione d'uso	Sì	No	Sì, in caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni pesanti
Interventi consentiti	Ampio range, inclusi interventi che modificano l'aspetto e la funzionalità dell'edificio	Interventi minori, manutenzione che non altera struttura o volumetria	Interventi che alterano significativamente la struttura o creano nuove costruzioni
Procedura	Presentazione di una segnalazione, inizio lavori immediato	Comunicazione dei lavori, inizio lavori possibile dopo presentazione	Richiesta e attesa di approvazione prima dell'inizio lavori
Professionista abilitato	Necessario	Necessario	Necessario

Chi presenta la pratica edilizia?

La presentazione della pratica edilizia è un passo fondamentale nel processo di avvio di lavori edilizi e deve essere eseguita da soggetti specifici, a seconda della tipologia di intervento e delle normative locali. Ecco una panoramica di chi generalmente presenta le pratiche edilizie e le conseguenze della mancata presentazione.

1. **Proprietario dell'immobile o titolare del diritto:** Il proprietario dell'immobile o chi detiene un titolo legittimo per agire sull'immobile (come un usufruttuario) è solitamente il soggetto principale che può presentare la pratica edilizia.
2. **Professionista abilitato:** La preparazione e la presentazione della pratica richiedono l'intervento di un professionista abilitato (ingegnere, architetto, geometra), che si assume la responsabilità tecnica degli interventi. Questo professionista prepara la documentazione necessaria, certifica la conformità dei lavori alle norme vigenti, e può presentare la pratica presso gli uffici competenti a nome del proprietario.
3. **Imprese edili:** In alcuni casi, specialmente per lavori di manutenzione ordinaria o interventi minori, l'impresa che esegue i lavori può occuparsi della presentazione della pratica, sempre sotto la supervisione di un tecnico abilitato che certifica la conformità dei lavori.

Cosa accade se la pratica edilizia non viene presentata?

La mancata presentazione di una pratica edilizia necessaria comporta una serie di

conseguenze legali e amministrative, tra cui:

1. **Sanzioni economiche:** La realizzazione di lavori senza le necessarie autorizzazioni espone a sanzioni pecuniarie, che possono essere molto elevate, a seconda della gravità e della natura dell'intervento non autorizzato.
2. **Ordine di sospensione dei lavori:** Le autorità locali possono ordinare la sospensione immediata dei lavori in corso se scoprono che sono stati avviati senza le dovute autorizzazioni.
3. **Demolizione dell'opera:** In casi estremi, può essere ordinata la demolizione delle opere realizzate senza permesso, a spese del responsabile dell'intervento.
4. **Difficoltà nella vendita dell'immobile:** La mancanza di regolare documentazione per gli interventi eseguiti può creare problemi legali in fase di vendita dell'immobile, riducendone il valore o bloccando la transazione.
5. **Regolarizzazione postuma:** È possibile, in alcuni casi, regolarizzare lavori eseguiti senza le dovute autorizzazioni attraverso **procedure di sanatoria**, che prevedono il pagamento di ulteriori sanzioni e la presentazione retroattiva della documentazione necessaria. Questa opzione, tuttavia, non è sempre disponibile e può comportare costi significativi.

Quanto dura una pratica edilizia?

Di seguito sono riportate le durate generalmente previste per le principali tipologie di pratiche edilizie, secondo la normativa italiana (. 380/2001, Testo Unico sull'Edilizia):

1. Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

- La SCIA permette di iniziare i lavori immediatamente dopo la presentazione della pratica all'amministrazione competente.
- La validità della SCIA è permanente fino a quando non si modificano le condizioni originarie o non intervengono nuove normative che richiedono adeguamenti.
- Non esiste una scadenza specifica, ma è essenziale che i lavori siano eseguiti in conformità con quanto dichiarato.

2. Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

- Analogamente alla SCIA, non vi è una scadenza definita per la CILA. La sua validità dura per l'intera durata dei lavori, purché questi siano conformi a quanto comunicato.
- È importante completare i lavori nel rispetto delle tempistiche previste dal progetto presentato, sebbene non ci siano termini specifici di scadenza.

3. Permesso di costruire (PdC)

- Il Permesso di Costruire ha generalmente una validità che consente l'inizio dei lavori *entro un anno dalla data di rilascio* e la *conclusione dei lavori entro ulteriori tre anni*.
- Se i lavori non iniziano entro un anno dal rilascio, o non si concludono entro tre anni dall'inizio, il permesso decade. Tuttavia è possibile richiedere una proroga prima della scadenza dei termini.
- Recentemente, sono state introdotte modifiche legislative che possono estendere questi termini, specialmente per favorire interventi di efficientamento energetico o di adeguamento sismico.

Proroghe e decadenze

- **Proroghe:** Le proroghe devono essere richieste prima della scadenza dei termini previsti e possono essere concesse in base a specifiche motivazioni legate alla prosecuzione dei lavori.
- **Decadenza:** Se i lavori non rispettano i termini previsti, e non sono state richieste o concesse proroghe, la pratica può decadere, rendendo necessaria la presentazione di una nuova domanda per poter procedere.