

# MODELLO UNICO DI COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

## ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

### I. INTRODUZIONE

1. LA NOVITÀ DEL MODELLO UNIFICATO
2. QUALI LAVORI POSSO REALIZZARE CON LA CILA?
3. CHI PUÒ PRESENTARE LA CILA?
4. DOVE E QUANDO PRESENTO LA CILA?

### II. GUIDA ALLA COMPILAZIONE DEL MODELLO

1. DICHIARAZIONI DEL TITOLARE DELLA COMUNICAZIONE
  - ✓ Chi effettua la comunicazione?
  - ✓ La comunicazione è effettuata dal proprietario?
  - ✓ I lavori interessano le parti comuni?
  - ✓ Sono necessari atti preliminari?
  - ✓ La comunicazione riguarda lavori già iniziati?
  - ✓ Dove si trova l'immobile in cui eseguire i lavori?
  - ✓ Chi esegue i lavori?
2. DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA
  - ✓ Tipologia e descrizione sintetica delle opere
  - ✓ Calcolo del contributo di costruzione
  - ✓ Atti di assenso da acquisire o già acquisiti
3. ELENCO DEGLI ALLEGATI
4. RISPETTO DEGLI OBBLIGHI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO
5. ELENCO DEI SOGGETTI COINVOLTI

## I. INTRODUZIONE

### 1. LA NOVITÀ DEL MODELLO UNICO

Il modulo unico per la presentazione della **Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) per interventi di edilizia libera** prevede la richiesta delle stesse informazioni su tutto il territorio nazionale, con sezioni variabili che tengono conto delle differenze dovute alle diverse normative regionali. In una realtà caratterizzata da un'accentuata differenziazione delle procedure a livello regionale e locale, con moduli utilizzati per la presentazione delle pratiche edilizie diversi da Comune a Comune, il modello unificato rappresenta una novità assoluta perché elimina le richieste di informazioni già in possesso delle pubbliche amministrazioni e favorisce **l'interpretazione uniforme delle norme in materia edilizia**, anche grazie alle istruzioni predisposte per agevolare cittadini e imprese nella compilazione e presentazione della CILA.

Il modello unico è stato sviluppato pensando, come prima cosa, ai suoi "utilizzatori": cittadini, imprese e professionisti. Per favorire una facile comprensione degli obblighi e degli adempimenti da svolgere, il modello è stato costruito secondo semplicità e chiarezza: la sua struttura è composta da una serie di sezioni, ognuna delle quali raccoglie diverse opzioni o campi da riempire con le informazioni relative ad un determinato argomento (ad esempio, dove si realizza l'intervento, chi lo realizza e in cosa consiste) <sup>1</sup>.

### 2. QUALI LAVORI POSSO REALIZZARE CON LA CILA?

Con la presentazione della CILA all'amministrazione comunale sul cui territorio si trova l'immobile (appartamento, edificio, ecc.), puoi realizzare i seguenti interventi di edilizia libera:

- 1. gli interventi di manutenzione straordinaria che non riguardano le parti strutturali degli edifici**, compresa l'apertura di porte interne e lo spostamento di pareti interne, il frazionamento o accorpamento di unità immobiliari senza modifiche del volume complessivo dell'edificio e senza modifiche di destinazione d'uso (ad esempio, nel caso di una ristrutturazione di appartamento);
- 2. le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa**, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

#### **Ricorda che...**

Se esistono vincoli e cioè per l'intervento che intendi realizzare sono necessarie autorizzazioni, pareri o nulla osta di altre amministrazioni non puoi iniziare i lavori prima di averli ottenuti (vedi al punto 4.1 e al paragrafo dedicato a come fare per acquisirli).

Ad esempio l'intervento che intendi realizzare riguarda immobili tutelati dal punto di vista storico-artistico o per i quali esistono vincoli paesaggistici-ambientali.

<sup>1</sup> Nel caso in cui una sezione faccia riferimento ad una materia regolata da norme regionali, la stessa è contraddistinta da un asterisco (\*) accanto al titolo: in tal caso, la sezione sarà modificata dall'amministrazione regionale in sede di adozione del modello, per tener conto delle previsioni normative vigenti nel territorio della Regione. Di conseguenza, la presente versione riporta, in corrispondenza delle sezioni "variabili", le istruzioni per la compilazione predisposte in base alle sole norme statali, che saranno soggette a successive integrazioni e modifiche da parte delle amministrazioni regionali.

### 3. CHI PUÒ PRESENTARE LA CILA?

La CILA può essere presentata dal proprietario, comproprietario, usufruttuario dell'immobile su cui verrà eseguito l'intervento (più in generale, chiunque sia **titolare** di un "diritto reale" sull'immobile), oppure dall'inquilino che utilizza l'immobile in base ad un contratto di affitto con il consenso del proprietario dell'immobile (in questo caso si parla di "diritto personale" compatibile con l'intervento da realizzare).

#### ***Ricorda che...***

Anche un professionista abilitato (iscritto ad un ordine professionale, come un architetto, un geometra o un ingegnere) può presentare la CILA, se delegato da uno dei titolari.

**Il coinvolgimento di un professionista abilitato ("progettista" o "tecnico asseverante") è comunque necessario per la compilazione delle dichiarazioni e asseverazioni di sua competenza.**

### 4. DOVE E QUANDO PRESENTO LA CILA?

Se devi realizzare un intervento che riguarda l'**edilizia residenziale (un appartamento, ad esempio)**, la CILA deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia (SUE) territorialmente competente, l'unico punto di accesso per il cittadino per tutto ciò che riguarda l'intervento edilizio da realizzare e la relativa pratica da presentare.

#### ***4.1 Se occorrono altre autorizzazioni, atti di assenso etc.***

Puoi, prima di presentare la CILA, richiedere allo sportello unico per l'edilizia di ottenere tutti i cosiddetti "atti di assenso" (anziché richiederli in modo autonomo alle diverse amministrazioni coinvolte, prima di presentare la CILA) necessari per realizzare l'intervento edilizio (l'autorizzazione paesaggistica, ad esempio). In questo caso la CILA sarà presentata dopo averli ottenuti.

In alternativa, puoi presentare la CILA e richiedere l'acquisizione degli atti di assenso necessari. In tal caso, puoi iniziare i lavori solo a seguito della comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuto rilascio di questi "atti preliminari".

#### ***4.2 Se la CILA riguarda un'attività produttiva***

Se il tuo intervento riguarda l'**edilizia non residenziale (relativa quindi ad immobili da utilizzare per lo svolgimento di attività produttive)**, la CILA deve essere presentata allo sportello unico per le attività produttive (SUAP), l'unico punto di accesso per tutte le attività commerciali, produttive e di servizi che si rivolgono alla pubblica amministrazione.

#### ***4.3 Le modalità di presentazione***

Nel caso di presentazione al SUE, la CILA può essere presentata in modalità telematica, qualora lo sportello unico lo consenta. Nel caso invece di presentazione al SUAP, la presentazione della comunicazione avviene esclusivamente in modalità telematica.

### **Ricorda che...**

Devi presentare la CILA sempre **prima** dell'inizio dei lavori oggetto della comunicazione, a meno che non si tratti di opere già eseguite; in tal caso, la presentazione della comunicazione (cd. "in sanatoria") richiede il pagamento di una sanzione di 1000 euro, da versare all'amministrazione comunale (la ricevuta di versamento deve essere allegata alla comunicazione). Puoi presentare la CILA anche a lavori già iniziati (e ancora in corso); anche in questo caso, hai l'obbligo di pagare una sanzione, anche se ridotta a 333 euro.

## **II. GUIDA ALLA COMPILAZIONE DEL MODELLO**

### **1. DICHIARAZIONI DEL SOGGETTO CHE EFFETTUA LA COMUNICAZIONE**

- ✓ **CHI EFFETTUA LA COMUNICAZIONE?** *(DATI DEL TITOLARE E/O DELLA DITTA)*  
La sezione richiede l'inserimento dei dati anagrafici di chi effettua la comunicazione o, eventualmente, della ditta nel caso la CILA sia presentata da una impresa. Nel caso in cui i titolari siano più di uno (se l'immobile appartiene a più di una persona, ad esempio), devi inserire in questa sezione solo il primo soggetto che firmerà la pratica e compilare l'apposito allegato "Elenco dei soggetti coinvolti" con i dati relativi agli altri titolari (ad es. i comproprietari).
  
- ✓ **LA COMUNICAZIONE È EFFETTUATA DAL PROPRIETARIO?** *(TITOLARITÀ DELL'INTERVENTO)*  
La sezione è dedicata all'identificazione del "titolo" in base a cui si effettua la comunicazione. Deve essere quindi specificato se stai comunicando l'intervento in quanto proprietario, comproprietario, usufruttuario, inquilino, ecc. Nel caso tu non possa realizzare l'intervento senza prima aver ottenuto il consenso del proprietario dovrai allegare la dichiarazione di quest'ultimo in cui si autorizza l'intervento comunicato (ad esempio, è il caso dell'inquilino in affitto che decide di realizzare un tramezzo all'interno dell'abitazione).
  
- ✓ **I LAVORI INTERESSANO LE PARTI COMUNI?** *(OPERE SU PARTI COMUNI O MODIFICHE ESTERNE) (\*)*  
Se l'intervento edilizio da comunicare prevede lavori da realizzare sulle parti comuni dell'edificio in cui si trova l'immobile (uno spazio condiviso da tutti i comproprietari, un lavatoio, ecc.), puoi selezionare una delle seguenti opzioni:
  1. **fabbricato condominiale**, per cui è l'amministratore del condominio a presentare la comunicazione sulla base di quanto deciso nell'assemblea condominiale
  2. **fabbricato con più proprietà non costituito in condominio**, pertanto devi allegare alla CILA copia dei documenti di identità dei comproprietari (anche firmatari degli elaborati progettuali)
  3. intendi **apportare a tue spese le modifiche necessarie per il migliore utilizzo delle parti comuni** dell'edificio.

✓ **SONO NECESSARI ATTI PRELIMINARI?**

*(PRESENTAZIONE DELLA CILA) (\*)*

Prima di presentare la CILA, puoi richiedere allo Sportello unico per l'edilizia di ottenere, dalle varie amministrazioni pubbliche, tutti gli altri pareri o autorizzazioni necessari per realizzare l'intervento edilizio (anziché ottenerli in modo autonomo, prima di presentare la CILA, rivolgendoti agli uffici delle altre amministrazioni coinvolte). La sezione è dedicata quindi alla scelta della modalità di presentazione della comunicazione:

1. **in assenza di atti preliminari** (i lavori possono essere iniziati anche subito, ma puoi indicare una data anche successiva a quella di presentazione della CILA)
2. **con gli atti preliminari già allegati** (anche in questo caso i lavori possono essere iniziati subito, ma puoi indicare una data anche successiva a quella di presentazione della CILA)
3. **richiedendo, allo sportello unico, di ottenere tali atti** (in tal caso, potrai iniziare i lavori solo dopo il rilascio dell'ultimo atto preliminare necessario, che ti sarà comunque comunicato dallo sportello unico all'interessato)

✓ **LA COMUNICAZIONE RIGUARDA LAVORI GIÀ INIZIATI?**

*(QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO) (\*)*

La sezione è dedicata alla scelta del tipo di comunicazione che intendi presentare (se relativa a nuovi interventi oppure ad opere già realizzate oppure ancora a lavori iniziati e in corso).

1. La prima opzione (**interventi di cui all'articolo 6, comma 2, lettere a ed e-bis**) è dedicata ai nuovi interventi edilizi per cui è richiesta la presentazione della CILA (cfr. paragrafo 2). Selezionando questa opzione, devi indicare la data di inizio dei lavori oppure dichiarare che gli stessi inizieranno a seguito della comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuto rilascio degli atti preliminari (ovviamente, solo nel caso in cui questi ultimi siano necessari per realizzare l'intervento edilizio).
2. L'opzione **interventi in corso di esecuzione** deve essere selezionata nel caso in cui la comunicazione sia spontaneamente effettuata quando l'intervento è già iniziato; in tal caso, è necessario **allegare la ricevuta di pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 333 euro.**
3. La terza opzione deve essere selezionata qualora si tratti di **un intervento già realizzato**; anche in questo caso **è necessario allegare la ricevuta di pagamento di una sanzione di 1000 euro.**

Se la CILA riguarda un'attività produttiva, devi selezionare anche una delle seguenti opzioni:

4. **procedimento automatizzato:** l'opzione deve essere selezionata se non è necessario richiedere atti preliminari;
5. **procedimento ordinario:** dovrai selezionare questa opzione nel caso in cui sia necessario ottenere uno o più atti preliminari, che saranno acquisiti dallo sportello unico delle attività produttive.

✓ **DOVE SI TROVA L'IMMOBILE IN CUI ESEGUIRE I LAVORI?** *(LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO)*

La sezione richiede i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento segnalato. Puoi trovare questi dati sulla visura catastale dell'immobile o sull'atto di compravendita; sono necessari all'amministrazione per reperire tutte le informazioni relative all'immobile interessato.

✓ **CHI ESEGUE I LAVORI?** *(IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI)*

Il quadro prevede due opzioni: la prima indica la presenza di una ditta per la realizzazione dei lavori (i cui dati devono essere riportati nell'allegato chiamato "Soggetti coinvolti"), mentre la seconda deve essere selezionata nel caso in cui non vi sia alcuna ditta incaricata, in quanto i lavori per cui si presenta la comunicazione sono di modesta entità e non riguardano specifiche normative di settore.

## 2. DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA

✓ **TIPOLOGIA DI INTERVENTO E DESCRIZIONE SINTETICA DELLE OPERE (\*)**

Questa sezione è dedicata all'identificazione del tipo di intervento che si intende comunicare (manutenzione straordinaria che non riguarda le parti strutturali degli edifici o modifiche interne ai fabbricati in cui si svolgono attività di impresa, cfr. paragrafo 2) e ad una breve descrizione dell'intervento edilizio da realizzare; dovranno essere specificate le opere che si intendono svolgere (ad es. spostamento di tramezzi, apertura porte interne, rifacimento impianto elettrico, ecc.) e la loro finalità.

✓ **CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (\*)**

L'intervento da può essere soggetto al pagamento del contributo di costruzione, dovuto all'amministrazione per la realizzazione delle necessarie cd. opere di urbanizzazione (aree di parcheggio, aree per verde attrezzato, asili e scuole materne, consultori, ecc.). Data la limitata entità degli interventi realizzabili tramite presentazione della CILA, **il pagamento del contributo è necessario solo al verificarsi di entrambe le seguenti condizioni:**

1. l'intervento comporta un aumento del "carico urbanistico": le opere da realizzare (ad es. un frazionamento di immobile) producono una maggiore richiesta di servizi come quelli sopra citati, in quanto il numero di residenti potrebbe aumentare una volta completate le opere;
2. l'intervento comporta un aumento della "superficie calpestabile": le opere da realizzare portano ad un ampliamento dei locali dell'immobile.

Nel caso in cui si verificano entrambe le condizioni, il progettista seleziona la seconda opzione (titolo oneroso) e **allega il prospetto di calcolo preventivo, firmato da un tecnico abilitato, con cui autodetermina il contributo di costruzione da versare**, in base ai parametri indicati

dall'amministrazione comunale. Il pagamento deve essere effettuato comunque prima della presentazione della CILA, a cui deve essere allegata la ricevuta di versamento dello stesso al Comune.

**Se l'intervento da realizzare non comporta sia l'aumento del carico urbanistico che l'aumento della superficie calpestabile, è necessario spuntare la prima opzione (titolo gratuito).**

✓ **ATTI DI ASSENSO DA ACQUISIRE O GIÀ ACQUISITI** (\*)

Le sezioni devono essere compilate solo qualora, per realizzare l'intervento oggetto della comunicazione, sia necessario ottenere uno o più atti preliminari in base a specifiche normative di settore (cfr. paragrafi 2, 4 e quadro D). A titolo di esempio, sono di seguito elencati alcuni degli atti preliminari che potrebbero essere necessari:

Autorizzazione paesaggistica	Se l'intervento ricade in zona sottoposta a tutela e altera i luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici
Autorizzazione paesaggistica semplificata	In caso di interventi di lieve entità, secondo quanto previsto dal d.P.R. n. 139/2010, ricadenti in zona tutelata ai sensi della Parte III del d.lgs. n. 42/2004
Parere/nulla osta della Soprintendenza	Se l'immobile oggetto dei lavori è sottoposto a tutela ai sensi del Titolo I, Capo I, Parte II del d.lgs. n. 42/2004
Parere/nulla osta dell'ente competente per bene in area protetta	Se l'immobile oggetto dei lavori ricade in area tutelata e le opere comportano alterazione dei luoghi ai sensi della legge n. 394/1991

**La prima sezione riporta l'elenco degli atti preliminari già in possesso del titolare della comunicazione.** Per ciascuno di essi, dovranno essere indicati il nome dell'atto, l'amministrazione che lo ha rilasciato, il numero di protocollo e la data di rilascio dello stesso, così da fornire tutti gli elementi utili per le necessarie verifiche da parte dell'amministrazione comunale, senza allegare copie o originali degli atti elencati.

**La seconda sezione invece è dedicata all'elenco degli atti preliminari per cui si intende richiedere l'acquisizione da parte dello sportello unico.** Per ciascuno di essi, il progettista indica il nome dell'atto da acquisire e allega alla comunicazione tutta la documentazione richiesta dalle normative di settore, necessaria per il rilascio dello stesso.

### 3. ELENCO DEGLI ALLEGATI

Il prospetto consiste in una lista della documentazione da allegare a corredo della CILA. Per ciascun tipo di documentazione è specificato, nella colonna di destra, se si tratta di un documento da allegare sempre o

solo in alcuni casi (la colonna indica quindi i casi in cui la documentazione deve essere allegata alla comunicazione). E' necessario selezionare le caselle relative alla documentazione allegata alla CILA al momento della presentazione.

#### 4. RISPETTO DEGLI OBBLIGHI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO

L'allegato è dedicato alla tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e può essere compilato sia da chi presenta la comunicazione che dal responsabile dei lavori, se nominato (si tratta del tecnico che seguirà i lavori del cantiere).

La prima opzione da scegliere riguarda la possibilità o meno che l'intervento ricada nella normativa di settore, contenuta del d.lgs. n. 81/2008 (come specificato nelle note dell'allegato e nella tabella riepilogativa in alto dello stesso). Nel caso in cui l'intervento sia soggetto agli obblighi in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, l'allegato si divide in due sezioni.

- Per quanto riguarda **la documentazione delle imprese esecutrici**, dovrai specificare se si tratta di un cantiere la cui entità è **maggiore o minore di 200 uomini-giorno** (se viene impiegato un operaio per 5 giornate, l'entità sarà pari a 5 uomini-giorno; se gli operai coinvolti sono 5, per 2 giorni, l'entità sarà pari a 10 uomini-giorno); a questa scelta corrisponde una dichiarazione dell'interessato sul rispetto di alcuni obblighi di verifica e controllo sui requisiti delle imprese esecutrici.
- L'altra sezione riguarda la **notifica preliminare di cantiere** (nei casi di: cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanea; cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono nella categoria precedente per effetto di varianti in corso d'opera; cantieri in cui opera una sola impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.) Il campo consente di indicare se l'intervento è soggetto o meno all'invio della notifica all'ufficio competente e, nel caso in cui sia necessario inviarla:
  1. di allegare la notifica oppure
  2. nel caso sia stata già trasmessa, di indicare gli estremi della stessa (numero di protocollo e data).

#### 5. ELENCO DEI SOGGETTI COINVOLTI

L'allegato si compone di tre sezioni: quella dedicata ai titolari, quella relativa ai tecnici incaricati ed infine la parte per le imprese esecutrici dei lavori.

1. La prima sezione è dedicata agli eventuali **altri titolari di diritti reali o personali**, rispetto al soggetto che ha compilato la copertina del modulo unico (la sezione andrà quindi compilata nel solo caso in cui vi sia più di un titolare che firma la comunicazione).
2. La seconda sezione richiede l'inserimento dei dati relativi ai **tecnici incaricati**, ovvero il progettista delle opere architettoniche, il direttore dei lavori se diverso dal progettista e quindi tutti gli altri tecnici

che intervengono su aspetti specifici dell'opera da realizzare (ad esempio, il progettista degli impianti).

3. La terza ed ultima parte, da compilare solo in caso di affidamento dei lavori ad una o più imprese esterne, prevede una serie di informazioni relative alle **ditte che eseguiranno i lavori**, sia quelli edilizi che relativi all'installazione di impianti tecnologici (elettrico, idraulico, ecc.).