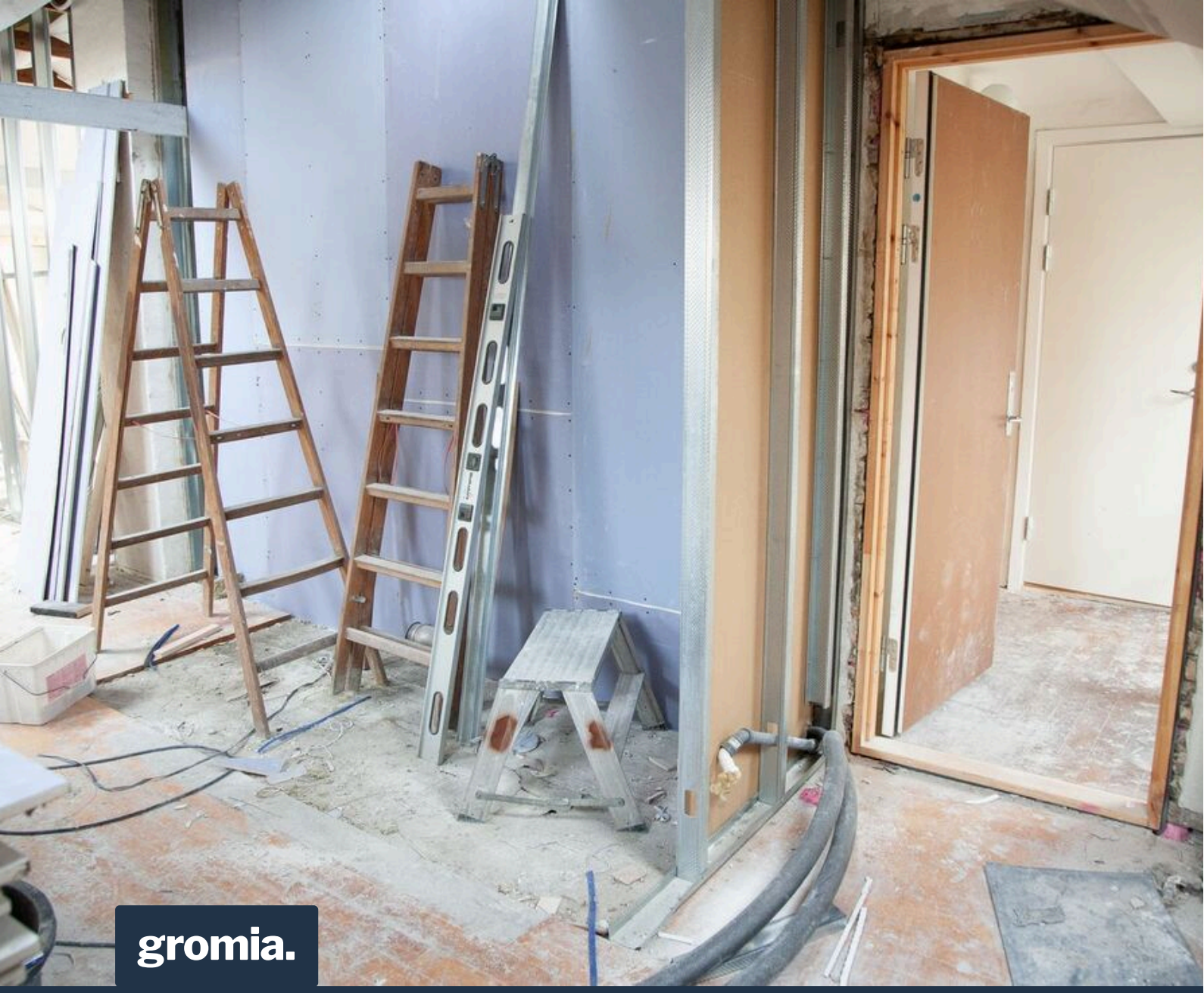


gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE NOVEMBRE 2026

CILA: cos’è, quando serve, costi e sanzioni

La CILA è la comunicazione asseverata da un tecnico per i lavori interni che non toccano le strutture.

IN BREVE

> La CILA è la comunicazione asseverata da un tecnico per i lavori interni che non toccano le strutture. Si invia online al Comune e i lavori partono subito. Costa i diritti di segreteria e la parcella del tecnico; se manca, la sanzione è di 1.000 €, ridotta a 333 € se la comunicazione arriva a lavori in corso.

1.000 €
di sanzione per i lavori fatti senza CILA

333 €
se la CILA si presenta a lavori in corso

70 €
di tributo per aggiornare la planimetria catastale

IN QUESTA GUIDA

01 In breve: cos'è la CILA
02 Quando serve la CILA: le differenze con SCIA e permesso
03 Come si presenta la CILA
04 Quanto costa la CILA
05 CILA tardiva e sanzioni
06 CILA e vendita della casa
07 CILA e bonus edilizi
08 Fonti
09 Con Gromia
10 Esempio di calcolo
11 Domande frequenti

01 In breve: cos'è la CILA

CILA significa **comunicazione di inizio lavori asseverata**. È il titolo edilizio per i lavori che non sono abbastanza semplici da essere liberi, ma nemmeno così incisivi da richiedere una SCIA o un permesso di costruire (art. 6-bis del Testo unico dell'edilizia, D.P.R. 380/2001).

- **È una comunicazione:** il Comune non autorizza nulla. Viene informato e può controllare dopo.
- **La firma un tecnico:** un geometra, architetto o ingegnere attesta, sotto la sua responsabilità, che i lavori rispettano le norme urbanistiche, edilizie, antisismiche ed energetiche e non toccano le strutture.
- **I lavori partono subito:** dal giorno dell'invio, senza attendere una risposta.
- **Se manca si paga:** 1.000 € di sanzione, 333 € se la comunicazione arriva a lavori in corso.

Le regioni possono estendere la CILA ad altri lavori e stabilire come si fanno i controlli: per i dettagli conta anche la legge della tua regione e il regolamento edilizio del Comune.

02 Quando serve la CILA: le differenze con SCIA e permesso

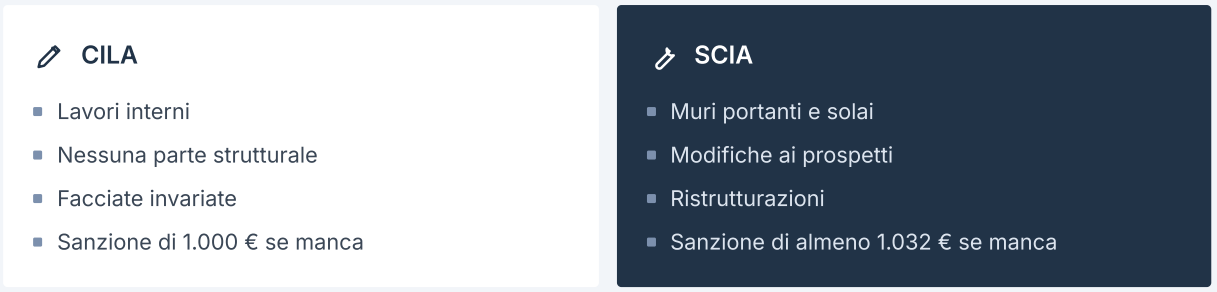
I titoli edilizi sono una scala: più l'intervento è incisivo, più la pratica è impegnativa.

TITOLO	PER QUALI LAVORI	ESEMPI	QUANDO SI INIZIA
Edilizia libera	Manutenzione ordinaria e pochi altri lavori elencati dalla legge	Tinteggiare, rifare pavimenti, cambiare sanitari e caldaia, tende e pergole	Subito, senza pratica
CILA	Manutenzione straordinaria e restauro che non toccano strutture e facciate	Spostare tramezzi, ricavare un bagno, unire due stanze o due appartamenti	Subito dopo l'invio
SCIA	Lavori su parti strutturali o prospetti, ristrutturazioni edilizie	Aprire un varco in un muro portante, nuova finestra in facciata, rifare un solaio	Subito dopo l'invio; il Comune controlla in 30 giorni
Permesso di costruire	Nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni che cambiano volumi o, nei centri storici, l'uso	Ampliare la casa, costruire un box, sopraelevare	Dopo il rilascio: 60 giorni di istruttoria e 30 per decidere

Per alcune ristrutturazioni pesanti e nuove costruzioni previste da piani attuativi si può usare la SCIA al posto del permesso: è la SCIA alternativa al permesso di costruire.

INFOGRAFICA

CILA o SCIA?



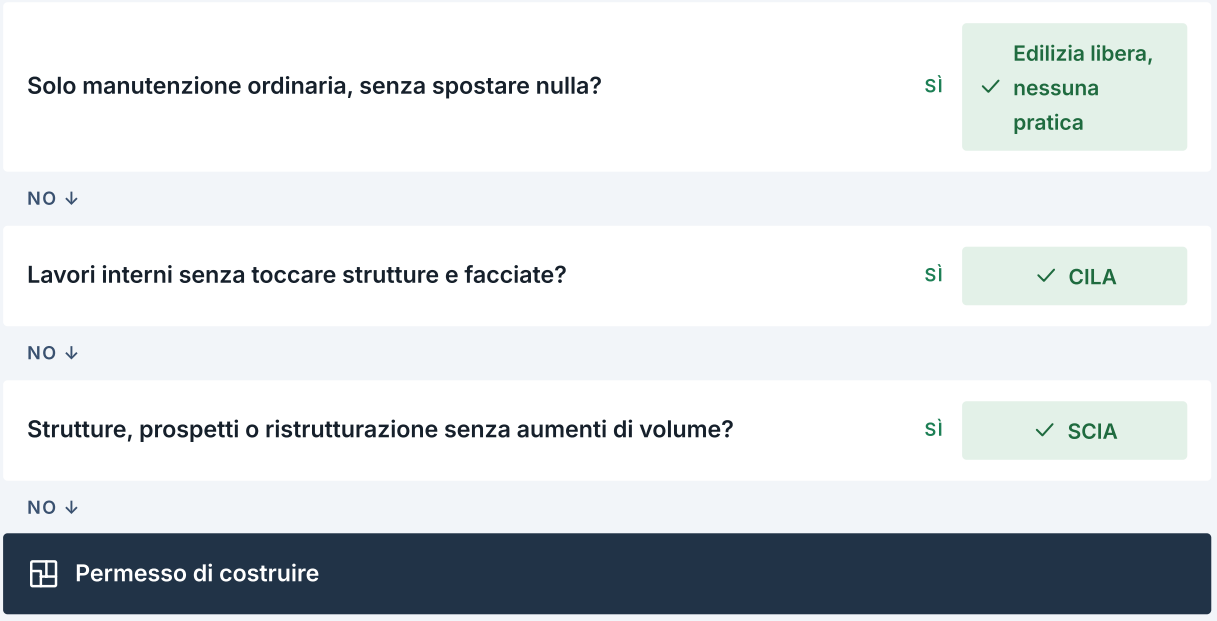
I lavori tipici con CILA

- spostare, demolire o costruire tramezzi non portanti;
- ricavare un secondo bagno o spostare la cucina in un'altra stanza;
- unire due appartamenti o dividerne uno in due, se non si toccano le strutture;
- rifare gli impianti cambiando la distribuzione dei locali;
- cambiare l'uso di una stanza all'interno della casa, per esempio da ripostiglio a camera, se ha i requisiti igienico-sanitari.

Abbattere o aprire un muro portante non è mai un lavoro da CILA. Chiudere un balcone a veranda di solito crea nuovo volume e richiede un permesso; sono libere solo le vetrate panoramiche amovibili. Il cambio di destinazione d'uso dell'intera unità segue regole proprie.

INFOGRAFICA

Quale pratica serve?



03 Come si presenta la CILA

INFOGRAFICA

Dalla CILA alla fine dei lavori

01
Tecnico
Sopralluogo, rilievo e progetto

02
Pratica
Modulo unificato e asseverazione

03
Invio
Online allo sportello unico edilizia

04
Lavori
Partono subito, con l'impresa indicata

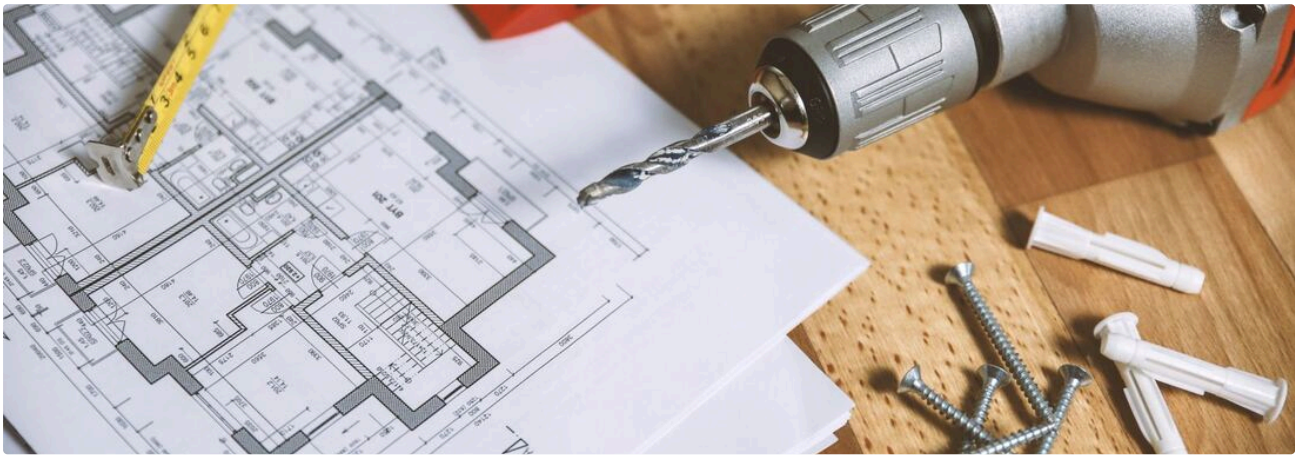
05
Fine lavori
Comunicazione e catasto aggiornato

La CILA si invia online allo sportello unico per l'edilizia (SUE) del Comune, con il modulo unificato nazionale adottato dalla regione. Di solito la presenta il tecnico per conto del proprietario. Contiene:

- i dati del proprietario o di chi ha titolo a fare i lavori;
- la relazione asseverata del tecnico e gli elaborati grafici, con lo stato attuale e quello di progetto;
- i dati dell'impresa che esegue i lavori;
- gli eventuali assensi necessari, come l'autorizzazione paesaggistica se la casa è in una zona vincolata;
- la ricevuta dei diritti di segreteria.

In condominio, per i lavori dentro casa non serve l'assenso degli altri condòmini, ma vanno rispettati il regolamento condominiale e le parti comuni.

A lavori finiti si comunica la fine dei lavori. Se è cambiata la planimetria, alla comunicazione si allega l'aggiornamento catastale, che il Comune trasmette all'Agenzia delle Entrate. La planimetria va aggiornata entro 30 giorni dalla fine dei lavori: come si fa è spiegato nella guida alla planimetria catastale.



La CILA descrive lo stato attuale e quello di progetto: è il disegno dei lavori prima che inizino.

04 Quanto costa la CILA

VOCE	IMPORTO
Diritti di segreteria	Li fissa ogni Comune: per esempio 100 € a Piacenza, 200 € a Palestrina nel 2026
Parcella del tecnico	Libera: dipende da rilievo, elaborati e direzione dei lavori
Aggiornamento catastale	70 € di tributo per ogni unità, più il compenso del tecnico per il DOCFA
Sanzione, se la CILA è tardiva	1.000 €, oppure 333 € se presentata a lavori in corso

La parcella del tecnico è la voce più alta e cambia molto da un caso all'altro: chiedi un preventivo scritto che indichi cosa è compreso, per esempio rilievo, pratica, direzione dei lavori e aggiornamento catastale.

05 CILA tardiva e sanzioni

Se i lavori sono già stati fatti senza CILA, si può presentare una **CILA tardiva**: il tecnico descrive i lavori eseguiti e attesta che rispettano le norme, e si paga la sanzione.

SITUAZIONE	SANZIONE
CILA presentata spontaneamente con i lavori in corso	333 €
CILA presentata a lavori finiti, o mai presentata	1.000 €
Lavori che richiedevano la SCIA, fatti senza	Il triplo dell'aumento di valore della casa, almeno 1.032 €

La CILA tardiva sana solo i lavori che rientrano davvero nella CILA. Se il tecnico scopre che servivano una SCIA o un permesso, per esempio perché è stato toccato un muro portante, serve una sanatoria vera: tutti i casi nella guida all'abuso edilizio.

ERRORE DA EVITARE

Considerare la CILA una formalità. Il tecnico risponde di quello che assevera, e una pratica sbagliata o incompleta pesa al momento della vendita o della richiesta di un bonus: meglio una CILA tardiva fatta bene che un lavoro mai comunicato.

06 CILA e vendita della casa

Al rogito il notaio verifica che la casa corrisponda ai titoli edilizi e alla planimetria catastale. Una CILA mancante non rende nulla la vendita, ma è una difformità: chi compra la scopre con il suo tecnico, la sua banca con la perizia del mutuo.

- **Prima dell'annuncio:** recupera le CILA, SCIA e i permessi con un accesso agli atti in Comune e confrontali con la casa.
- **Se manca una CILA:** presenta una CILA tardiva e aggiorna la planimetria catastale prima del compromesso.
- **Se la CILA c'è:** tienila con la comunicazione di fine lavori, le fatture e le dichiarazioni di conformità degli impianti. Sono documenti che chi compra chiede.

Le fatture dei lavori servono anche a chi vende: se vendi entro cinque anni una casa che non è stata la tua abitazione principale, le spese di ristrutturazione documentate riducono la plusvalenza tassata. Lo stima il calcolatore qui sotto. L'elenco completo dei documenti è nella guida ai documenti per vendere casa.

07 CILA e bonus edilizi

Per le detrazioni sui lavori in casa l'Agenzia delle Entrate chiede di conservare le abilitazioni amministrative previste dalla legge: la CILA, se i lavori la richiedono. Se i lavori sono in edilizia libera basta una dichiarazione sostitutiva con la data di inizio dei lavori. Senza il titolo giusto la detrazione può essere contestata.

Per il Superbonus esiste una versione dedicata, la CILAS. Quali bonus valgono oggi e con quali percentuali è spiegato sul blog nell'articolo sui bonus casa.

LA RIFORMA IN DISCUSSIONE

Nel 2026 è all'esame del Parlamento un disegno di legge delega per un nuovo Codice dell'edilizia e delle costruzioni (A.C. 2826), che sostituirà il Testo unico. Finché i decreti attuativi non saranno approvati e in vigore, per la CILA valgono le regole di questa guida.

08 Fonti

- D.P.R. 380/2001, Testo unico dell'edilizia, testo vigente su Normattiva: art. 6 (edilizia libera), art. 6-bis (CILA e sanzioni), art. 20 (permesso di costruire), art. 22 (SCIA), art. 37 (sanzioni per la SCIA).
- Agenzia delle Entrate, agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie: documenti da conservare per la detrazione.
- Agenzia delle Entrate, aggiornamento del catasto fabbricati DOCFA e costi del DOCFA.
- Diritti di segreteria: tariffe del Comune di Piacenza e del Comune di Palestrina dal 1° gennaio 2026.
- Camera dei deputati, dossier sul disegno di legge delega per il Codice dell'edilizia e delle costruzioni (A.C. 2826).

09 Con Gromia

Prima di mettere in vendita, gli agenti Gromia controllano con te i titoli edilizi e la planimetria e ti dicono se serve un tecnico per una CILA tardiva o un aggiornamento catastale. Parti dalla valutazione gratuita della tua casa.

10 Esempio di calcolo

Plusvalenza sulla vendita: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Come hai avuto la casa	**Acquistata**
Da quanto tempo la possiedi	**Meno di 5 anni**
È stata la tua abitazione principale per la maggior parte del tempo?	**No**
Prezzo di acquisto	**€ 200.000**
Spese documentate	**€ 8.000**
Prezzo di vendita	**€ 240.000**

IMPOSTA SOSTITUTIVA DEL 26%

€ 8.320

Prezzo di vendita	**€ 240.000**
Prezzo di acquisto	**€ 200.000**
Spese documentate	**€ 8.000**
Plusvalenza	**€ 32.000**

Si versa tramite il notaio al rogito. In alternativa puoi dichiararla nel 730 o nel modello Redditi con la tua aliquota IRPEF.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/plusvalenza-casa

11 Domande frequenti

Quanto costa una CILA?

Ci sono due voci. I diritti di segreteria li fissa ogni Comune: per esempio 100 € a Piacenza per le opere interne e 200 € a Palestrina dal 2026. La parcella del tecnico che prepara gli elaborati e firma l'asseverazione è libera e dipende da rilievo, progetto e direzione dei lavori: conviene chiedere più preventivi scritti. Se i lavori cambiano la planimetria si aggiungono l'aggiornamento catastale, con 70 € di tributo per unità, e il compenso del tecnico per la pratica DOCFA.

Quali lavori si possono fare senza CILA?

I lavori di edilizia libera, che non richiedono alcuna pratica: manutenzione ordinaria come tinteggiare, rifare pavimenti e intonaci, sostituire sanitari, infissi interni, caldaia e radiatori senza spostare nulla. Sono liberi anche l'eliminazione delle barriere architettoniche senza ascensori esterni, le tende e le pergole con telo retrattile e le vetrate panoramiche amovibili sui balconi. Restano da rispettare il regolamento edilizio, il condominio e gli eventuali vincoli, e per caldaia e impianti serve la dichiarazione di conformità dell'installatore.

Cosa succede se non ho fatto la CILA?

Si può rimediare con una CILA tardiva, pagando una sanzione di 1.000 €, ridotta a 333 € se la comunicazione si presenta spontaneamente mentre i lavori sono ancora in corso. La sanzione è solo amministrativa: per i lavori soggetti a CILA non c'è reato. Il tecnico deve però poter attestare che i lavori erano conformi alle norme. Se i lavori richiedevano una SCIA o un permesso, la CILA tardiva non basta: serve una sanatoria vera, con costi e tempi più alti.

Quanto dura la CILA e quando posso iniziare i lavori?

I lavori possono iniziare subito dopo l'invio della CILA, perché il Comune non deve rilasciare un'autorizzazione: riceve la comunicazione e può controllarla in seguito, anche a campione. La legge statale non fissa una durata della CILA, ma alcuni regolamenti regionali e comunali la prevedono. A lavori finiti si comunica la fine dei lavori allegando, se serve, l'aggiornamento catastale. Se nel frattempo il progetto cambia, la modifica va comunicata con una nuova pratica.

Serve la CILA per rifare il bagno?

Dipende da cosa cambia. Rifare il bagno dove si trova, sostituendo piastrelle, sanitari e tubazioni senza modificare i locali, è manutenzione ordinaria e non richiede pratiche. Serve la CILA se sposti il bagno in un'altra stanza, ne ricavi uno nuovo o sposti tramezzi, perché cambia la distribuzione interna della casa. Se i lavori toccano muri portanti o solai serve invece la SCIA. Nel dubbio decide il tecnico, che assevera la pratica.

Si può vendere casa se dei lavori sono stati fatti senza CILA?

Sì, ma la difformità va sistemata o dichiarata. Lavori senza CILA, come un tramezzo spostato, rendono la casa diversa dal suo stato legittimo: il tecnico lo scopre confrontando la casa con i titoli depositati in Comune. Prima del rogito si presenta una CILA tardiva con la sanzione di 1.000 € e si aggiorna la planimetria catastale, che al rogito deve corrispondere alla casa. Chi compra e la sua banca chiedono di solito questa verifica prima di firmare.

Che differenza c'è tra CILA e SCIA?

La CILA è una comunicazione per i lavori che non toccano le strutture né la facciata, come spostare tramezzi o unire due stanze. La SCIA, segnalazione certificata di inizio attività, serve per gli interventi più incisivi: lavori su muri portanti e solai, modifiche ai prospetti, ristrutturazioni. Con entrambe i lavori partono subito, ma sulla SCIA il Comune ha 30 giorni per controllare e può bloccare i lavori. Anche le sanzioni sono diverse: 1.000 € per la CILA mancante, almeno 1.032 € per la SCIA.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a novembre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.