

Comunicazione Inizio Attività Libera (C.I.A.L.): pratica per manutenzione straordinaria ed altri interventi

Dal 2010 è possibile realizzare degli interventi di manutenzione straordinaria come le ristrutturazioni di appartamenti ed altre piccole opere con un nuovo strumento: la Comunicazione di Inizio Lavori (CIAL)

1. [Quali interventi è possibile effettuare con la CIL](#)
2. [Come presentare una CIL](#)
3. [Iniziare i lavori](#)
4. [Sanzioni ed irregolarità edilizia](#)

Quali interventi è possibile effettuare con la CIL

La **comunicazione di inizio lavori** viene introdotta nel 2010 dalla Legge 73 che modifica l'Art. 6 del [T.U. Dpr 380/01](#) dove viene descritta l'**attività edilizia libera**.

Al comma 2 dell' Art. 6 sono definiti gli interventi rientranti nell'attività edilizia libera che possono essere realizzati senza titolo abilitativo ma con una comunicazione inviata anche in modo telematico all'ufficio tecnico del Comune (si tratta della CIAL).

Questa semplificazione è attuabile solo se vengono rispettate le normative antisismiche, energetiche, antincendio, igienico sanitarie, ed altre prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali (Piano regolatore e Regolamento edilizio).

Gli interventi possibili con Comunicazione Inizio Attività Libera sono:

- Manutenzione straordinaria senza interventi strutturali e senza incremento delle unità immobiliari.
- Opere temporanee per un massimo di 90 giorni
- Opere di pavimentazioni esterne
- Intercapedini e locali tombati
- Vasche di raccolta delle acque
- Pannelli solari e fotovoltaici per edifici fuori dai centri storici
- Aree ludiche senza fini di lucro

Manutenzione straordinaria

Sono permessi con la Comunicazione Inizio Attività Libera gli interventi di manutenzione straordinaria sempre che non vi siano interventi strutturali, non venga aumentato il numero delle unità immobiliari o non cambino i parametri urbanistici.

Rispetto agli altri interventi dell'elenco è necessario consegnare al Comune, oltre alla comunicazione, **anche una relazione asseverata di un tecnico abilitato, disegni di progetto** (ante, post, intra operam) e la dichiarazione di rispetto delle normative urbanistiche locali.

Per questo la Comunicazione per interventi di manutenzione straordinaria si chiama anche CIAL (Comunicazione Inizio Attività Edilizia Libera) Il tecnico abilitato deve inoltre dichiarare di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa e con il committente e che gli interventi non prevedono il rilascio di un titolo abilitativo. E' quindi il tecnico a caricarsi della **responsabilità di dichiarare se i lavori possono essere realizzati solo con una semplice comunicazione.**

Ristrutturazione di un appartamento

Comunicazione Inizio Lavori

Pratica

La CIAL permette interventi di manutenzione straordinaria

Tempi: 10 giorni

Costo medio: €800



[Chiedi un preventivo](#)

La **CIAL** è molto utilizzata per la tipica **ristrutturazione di un appartamento** che spesso ricade in manutenzione straordinaria. Quando invece ricade in manutenzione ordinaria è possibile cominciare i lavori senza alcuna comunicazione (comune di Milano).

La difficoltà sta nel capire quando gli interventi sono compresi nella ordinaria o nella straordinaria. In generale quando si cambia la distribuzione degli ambienti con la demolizione e costruzione di tramezzi si ricade in manutenzione straordinaria. Quando si cambiano le finiture ed i rivestimenti in manutenzione ordinaria. Ma non è sempre semplice capire in quale tra le due categorie si ricade.

Per la [ristrutturazione di un appartamento](#) la pratica usata dagli anni '80 fino al 2010 era la **DIA (Denuncia Inizio Attività)** che obbligava ad attendere 30 giorni prima di iniziare i lavori. **La CIAL invece permette di iniziare immediatamente** dopo la consegna al Comune. Gli elaborati e la modulistica sono ancora molto simili alla DIA.

Altre opere

Le altre opere ricadenti nel comma 2 dell'Art.6 (attività edilizia libera) possono essere realizzati con una semplice comunicazione senza l'asseverazione di un tecnico abilitato.

Solitamente i comuni mettono a disposizione la modulistica che il committente può riempire e consegnare autonomamente.

Interventi che non obbligano a fare la CIAL

Nell' Art. 6 al comma 1 sono invece individuati quegli **interventi di attività edilizia libera che non necessitano di alcuna comunicazione**:

- Manutenzione ordinaria
- Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche (sempre che non alterino la sagoma dell'edificio e non prevedano la realizzazione di scale ed ascensori)
- Alcune opere per attività di ricerca nel sottosuolo
- I movimenti di terra per attività agricole
- Serre mobili stagionali per attività agricola (non in muratura)

Presentare una CIAL



La CIAL può essere presentata **dal proprietario dell'immobile all'ufficio tecnico del proprio Comune** ma spesso è meglio che venga consegnata dal tecnico abilitato che si occupa di redigere l'asseverazione ed i disegni tecnici. Questo perchè spesso in alcuni uffici è prassi valutare la documentazione prima di protocollare.

A chi consegnare la CIAL e gli allegati

La comunicazione va presentata all'**ufficio tecnico del comune** (detto anche sportello unico dell'edilizia).

Se si tratta di una comunicazione per lavori di manutenzione straordinaria (come per la ristrutturazione di un appartamento) oltre alla modulistica vanno consegnati ulteriori documenti:

- Relazione tecnica asseverata di un tecnico
- Elaborati grafici con disegni dell'ante, post ed intra operam
- Dura della ditta esecutrice non antecedente a tre mesi
- Progetto degli impianti secondo il DM 37/08 (se dovuto)

Ogni comune può richiedere ulteriori documenti ed altre modalità di presentazione