

## Edilizia

Cila, permessi  
di costruire e Scia  
allineati  
al Salva casa

Giuseppe Latour  
— a pag. 9

# Il Salva casa entra nei moduli: cambiano Cila, Scia e permesso di costruire

**Edilizia.** La Conferenza unificata approva l'aggiornamento dei modelli alle sanatorie del decreto 69/2024. Vengono così rimossi gli ostacoli che rendevano difficile avviare le nuove procedure: più certezze per cittadini, imprese e professionisti

Pagina a cura di  
**Giuseppe Latour**

Quattro modelli rivisti; una versione aggiornata di Cila, Scia, Scia alternativa al permesso e permesso di costruire. La Conferenza unificata, dopo un lungo lavoro preparatorio guidato dal dipartimento della Funzione pubblica, ha approvato ieri l'accordo tra Governo, Regioni e Anci sulla modulistica edilizia per l'applicazione delle semplificazioni del decreto Salva casa.

Questo passaggio, al di là delle formule tecniche, consentirà adesso di applicare le sanatorie e le regolarizzazioni del decreto 69/2024 con maggiore facilità. Il Salva casa, dalla sua entrata in vigore a maggio del 2024, si è scontrato infatti con le difficoltà incontrate dalle amministrazioni locali nell'avviare materialmente le procedure, in assenza di modelli che contenessero riferimenti ai nuovi istituti, come l'agibilità sanante, le varianti ante 1977 o le nuove tolleranze. Ora questo ostacolo viene rimosso, dal momento che i modelli aggiornati daranno anche risposta ai molti dubbi emersi nel corso di questi primi mesi di applicazione. Ci saranno, insomma, più certezze per professionisti, imprese e cittadini.

Su questo fronte è stata decisiva la

collaborazione tra i diversi soggetti coinvolti. L'accordo è, infatti, stato raggiunto al termine delle attività istruttorie coordinate dal dipartimento della Funzione pubblica, nell'ambito del tavolo tecnico dell'Agenda per la semplificazione, in collaborazione con il ministero delle Infra-

strutture, le Regioni e l'Anci. Le linee guida pubblicate proprio dal ministero delle Infrastrutture il 30 gennaio scorso sono state un riferimento importante, e sono esplicitamente citate nelle premesse dell'accordo di ieri.

Il ministro per la Pubblica amministrazione, Paolo Zangrillo parla di «un traguardo importante che mette in pratica le semplificazioni previste dalla legge con un notevole risparmio di tempo per gli utenti». La standardizzazione della modulistica, per il ministro, «rappresenta un tassello fondamentale nel conseguire l'obiettivo previsto dal Piano nazionale di ripresa e resilienza di semplificare 600 procedure entro il 2026. Il dipartimento della Funzione Pubblica, in linea con i target, ha raggiunto - spiega - le 230 procedure semplificate e sono in cantiere ulteriori misure per raggiungere nei tempi l'obiettivo previsto. Offrire servizi sempre più efficienti agli utenti, cittadini e imprese, in tempi rapidi è

quello che ci siamo prefissati per la crescita e lo sviluppo del Paese».

La sola approvazione dei modelli, comunque, non chiude il percorso. Entro il 9 maggio le Regioni dovranno adeguarsi, deliberando l'aggiornamento dei propri modelli. Dopo questo passaggio sarà il turno dei Comuni, che dovranno adeguare la loro modulistica entro il 23 maggio. In questo quadro, andranno rivisti anche i software dei quali si servono molte amministrazioni locali. Per velocizzare questa parte del lavoro, saranno messi a disposizione i tracciati dati aggiornati.

Andando ai contenuti, non ci saranno dei modelli integralmente nuovi, ma una serie di modifiche alla mo-

dulistica già in uso da parte dei Comuni. In questo modo, si punta a velocizzare il lavoro di recepimento da parte delle amministrazioni locali. Gli aggiornamenti sono divisi per i quattro modelli oggetto dell'accordo.

Il maggior numero di modifiche riguarda Scia e permesso di costruire, che sono i modelli attraverso i quali è possibile effettuare le sanatorie, mentre non viene modificato il certificato di agibilità. Nella Scia, allora, compare il quadro «Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione». Da qui ci sono diverse alternative a disposizione, che cambieranno a seconda del tipo di intervento.

C'è la sanatoria di un intervento soggetto a Scia e realizzato «in assenza della Scia o in difformità da essa», che risulta conforme «alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione». In questo modo, la nuova doppia conformità asimmetrica entra nella Scia. C'è la regolarizzazione di interventi realizzati come variante in corso d'opera, «che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima» della legge 10/1977.

Vengono, poi, recepite le nuove regole in materia di stato legittimo, con alcune indicazioni molto importanti.



Una nota del quadro sulla regolarità urbanistica spiega che «in questo campo può essere indicato il titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare», qualora nella relativa istanza o segnalazione «siano stati indicati gli estremi del/dei titolo/i originario e di quelli successivi relativi l'intero immobile o l'intera unità immobiliare». Si tratta di un passaggio che allinea i moduli all'interpretazione già inserita nelle linee guida del ministero delle Infrastrutture.

Nella relazione tecnica di asseverazione compare una versione ampliata della dichiarazione di tolleranze (si veda il modello in pagina). Oltre a recepire tutte le novità del decreto, questo passaggio consente di regolarizzare anche le parziali difformità «realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità». È la cosiddetta «agibilità sanante» che entra nei modelli.

Infine, nel quadro «Conformità igienico-sanitaria» vengono inseriti i nuovi paletti che consentono di dichiarare regolari «locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri ma uguale o superiore a 2,40 metri», alloggi monostanza per una persona «con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a 20 metri quadrati», alloggi monostanza «per due persone con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a 28 metri quadrati», purché siano rispettati alcuni requisiti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il modello

### X) Dichiarazione di tolleranze (\*)

che l'immobile/U.I. oggetto dell'intervento presenta la/e seguente/i tolleranza/e :

- X.1.  TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 1 E 1-TER, SECONDO PERIODO:** mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, nonché scostamento relativo alle misure minime individuali dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, contenuto **entro il limite del 2%** delle misure previste dal titolo abilitativo;
- X.2.  TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMI 1-BIS E 1-TER, PRIMO PERIODO:** per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, contenuto nei seguenti limiti delle misure previste dal titolo abilitativo:
- X.2.1.  **2%, per le U.I. > 500 mq** di superficie utile;
  - X.2.2.  **3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq** di superficie utile;
  - X.2.3.  **4%, per le U.I. da < 300 mq a ≥ 100 mq** di superficie utile;
  - X.2.4.  **5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq** di superficie utile;
  - X.2.5.  **6%, per le U.I. < 60 mq** di superficie utile;
- X.3.  TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2:** irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile;
- X.4.  TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2-BIS:** per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;
- X.5.  TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-TER, COMMA 4:** parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.
- Pertanto, relativamente alla/e tolleranza/e sopra indicata/e, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata
- Quanto alla rilevanza sismica della/e tolleranza/e sopra indicata/e, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3-bis:**
- X.6.  dà atto** che l'immobile interessato dalla tolleranza è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)
- X.7.  trattandosi** di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che la tolleranza costruttiva sopra indicata:
- X.7.1.  **non ha rilevanza strutturale;**
  - X.7.2.  **ha rilevanza strutturale**, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che la medesima tolleranza costituisce:

### Le novità

Nei nuovi modelli compare un quadro aggiornato, dedicato alle tolleranze. Qui vengono recepite molte delle novità introdotte dal Salva casa. Diventa, così, più semplice dichiarare le tolleranze costruttive, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio del 2024. Saranno inversamente proporzionali alla superficie utile dell'immobile. Nei modelli è anche presente il catalogo delle nuove tolleranze esecutive, come il minore dimensionamento dell'edificio e la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali. Un'altra novità riguarda l'agibilità sanante. Sono soggette alla stessa disciplina delle tolleranze le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori e accertate durante un sopralluogo di un funzionario che poi ha rilasciato la certificazione di agibilità. In questo modo il Salva casa fa salvo il legittimo affidamento dei cittadini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Le Regioni dovranno adeguarsi entro il 9 maggio  
I Comuni avranno tempo fino al 23 maggio**



**Recepite agibilità sanante, nuove tolleranze e doppia conformità asimmetrica**