

Salva Casa: ecco i moduli aggiornati per l'edilizia

Approvati in Conferenza Unificata i nuovi moduli aggiornati di CILA, SCIA, SCIA alternativa al permesso di costruire e permesso di costruire che si potranno utilizzare, tra l'altro, per la sanatoria semplificata del Salva Casa. Con la nuova modulistica cittadini e addetti ai lavori potranno finalmente avere certezza su come fare per presentare una domanda, cosa occorre dichiarare, quale documentazione è necessario allegare.

di [Matteo Peppucci](#) - Data Pubblicazione: **28.03.2025** - Ultima Modifica: **14.04.2025**

Arriva la **modulistica aggiornata per professionisti tecnici e tecnici comunali** per adeguarsi finalmente alle novità apportate al Testo Unico Edilizia da parte del [Decreto Salva Casa](#) (DL 69/2024, convertito in legge 105/2024).

La Conferenza Unificata del 27 marzo 2025 ha infatti aggiornato i 4 modelli relativi a:

- **SCIA;**
- **CILA;**
- **SCIA alternativa al permesso di costruire;**
- **permesso di costruire.**

L'aggiornamento dei modelli è consequenziale all'intesa raggiunta sulle "modifiche alla modulistica edilizia concernenti la segnalazione di inizio attività, il permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e la comunicazione di inizio lavori asseverata".

I moduli sono stati pubblicati, assieme al testo dell'Accordo, nella [Gazzetta Ufficiale n.85 dell'11 aprile 2025](#).

Nuovi moduli per l'edilizia: ora sarà più semplice applicare sanatorie e regolarizzazioni

Con l'approvazione dei moduli unici aggiornati - sono scaricabili in allegato, in ogni caso dovranno essere pubblicati in Gazzetta Ufficiale - **sarà teoricamente più semplice, ad esempio, applicare la [nuova sanatoria semplificata](#)** (accertamento di conformità 'light').

Con la nuova modulistica - fa sapere la Funzione Pubblica - **cittadini e addetti ai lavori potranno finalmente avere certezza su come fare per presentare una domanda, cosa occorre dichiarare, quale documentazione è necessario allegare.**

"La standardizzazione della modulistica 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 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", ha spiegato il Ministro della Funzione Pubblica Zangrillo.

Le tempistiche per l'adozione

La modulistica approvata, previa intesa in Conferenza Unificata, **sarà adottata dalle Regioni e dai Comuni e costituisce un livello essenziale delle prestazioni.**

Nello specifico:

- **le Regioni dovranno recepirla entro il 9 maggio;**
- **i comuni dovranno adottarli e pubblicarli sul proprio sito entro il 23 maggio.**

Cosa cambia nello specifico: specifiche dell'aggiornamento dei modelli

Come anticipato da "*Il Sole 24 Ore*", non ci saranno nuovi modelli ma **saranno aggiornati quelli già in uso da parte dei comuni.**

I cambiamenti maggiori riguardano **SCIA e permesso di costruire, anche perché sono quelli utilizzati per richiedere, come detto sopra, la [sanatoria semplificata ex art.36-bis del Testo Unico Edilizia](#)** con il nuovo

accertamento di conformità 'leggero', cioè con intervento conforme *"alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione"*.

Doppia conformità semplificata e varianti ante 1977

La nuova doppia conformità semplificata fa capolino ufficialmente nella SCIA, e anche per quanto riguarda le varianti ante 1977 ci sono delle novità: infatti, **sarà possibile regolarizzare gli interventi realizzati come variante in corso d'opera**, *"che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima"* dell'entrata in vigore, appunto, della legge 10/1977.

Nell'Intesa si chiarisce inoltre che in questi casi viene applicata una **sanzione pecuniaria da 1.032 a 10.328 euro**.

Nuovo stato legittimo

Arriva anche un parziale chiarimento sul [nuovo stato legittimo ex art.9-bis del dpr 380/2001](#): come evidenziato dal *"Il Sole 24 Ore"*, infatti, nel quadro sulla regolarità urbanistica si 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"*, sempre che nell'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"*.

Sanatoria col certificato di agibilità

Infine, c'è la possibilità di utilizzare i riferimenti per la cd. ["agibilità sanante"](#): quando ci state **verifiche su un immobile per il quale non è stato intimato un ordine di demolizione ed è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità, è possibile sanare le parziali difformità**.

Altezze e superfici minime

Infine, vengono inseriti i [nuovi riferimenti per le altezze e le superfici 'allargate' introdotti dal Salva Casa](#): si può cioè procedere alla regolarizzazione per locali con altezze inferiori a 2.70 metri ma uguali e superiori a 2.40 metri e con superficie minima di almeno 20 metri quadrati ma inferiore a 28 metri quadri (una persona) e di 28 metri quadrati ma inferiore a 38 metri quadrati (due persone).

Qui sotto, infine, alcune delle novità specifiche inserite 'titolo' per 'titolo'.

A. SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)

Qualificazione dell'intervento

Sono state aggiunte nuove tipologie di intervento, tra cui:

- mutamenti di destinazione d'uso senza opere o con opere minori (Art. 23-ter DPR 380/2001);
- varianti in corso d'opera che non incidono sui parametri urbanistici;
- interventi in sanatoria per difformità parziali o totali.

Sono inoltre state inserite specifiche per interventi in zone sismiche (zone 1-4).

Sanatorie e regolarizzazioni

È stato introdotto un quadro dedicato (X) per:

- interventi in corso di esecuzione: pagamento di sanzione (€ 516);
- sanatoria per interventi già realizzati: oblazione tra € 516 e € 10.328, a seconda della conformità urbanistica ed edilizia;
- regolarizzazione di varianti ante 1977: documentazione probante e pagamento di oblazione.

Regolarità urbanistica

Specificati i dettagli sui titoli edilizi pregressi e tolleranze costruttive (Art. 34-bis e 34-ter). Viene prevista la possibilità di allegare documentazione probante (foto, estratti cartografici) in assenza di titoli abilitativi.

Conformità igienico-sanitaria

Estensione delle deroghe per locali con altezze minime ridotte (2,40 m) e alloggi mono-stanza (20-28 m²), purché soddisfino requisiti di adattabilità.

B. Permesso di Costruire

Sanatorie

Sono state introdotte nuove opzioni per regolarizzare interventi:

- totalmente difformi: pagamento del doppio del contributo di costruzione;
- parzialmente difformi: incremento del 20% sul contributo;
- condizioni aggiuntive per immobili in zone sismiche.

Tolleranze costruttive

Previsti i famosi limiti differenziati per superficie utile (2%-6%) per interventi realizzati entro il 24/05/2024.

C. SCIA Alternativa al Permesso di Costruire

Allineamento alle stesse modifiche della SCIA standard, con focus su:

- Dichiarazioni di tolleranze esecutive;
- Documentazione probante per immobili senza titoli abilitativi.

D. CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata)

Introdotta quadro X per dichiarare tolleranze costruttive (Art. 34-bis), con allegati obbligatori in zone sismiche.

Leggi anche

[I nuovi compiti per i tecnici nel Salva Casa: più responsabilità nelle attestazioni](#)

[Stato legittimo degli immobili e Decreto Salva Casa](#)

[Salva Casa: le regole per sanatoria semplificata e SCIA in sanatoria](#)

[Linee guida Salva Casa e doppia conformità semplificata: le regole per la sanatoria](#)

[Salva Casa, nuove regole per l'agibilità: altezza, superficie minima, condizioni igienico-sanitarie](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*