

Testo Unico Edilizia e Salva Casa: necessario aggiornare la modulistica unificata

Dopo l'entrata in vigore della Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Salva Casa) è indispensabile aggiornare la modulistica edilizia unica nazionale

di [Gianluca Oreto](#) – 24.09.2024

Le nuove disposizioni inserite dal Decreto Salva Casa all'interno del Testo Unico Edilizia sono ormai pronte per essere applicate. Dopo un'estate di studio e un settembre votato al confronto, è ormai chiaro che non è più possibile perdere ulteriore tempo: è necessario applicare il d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) nella sua versione modificata dalla Legge n. 105/2024 di conversione del Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa).

Testo Unico Edilizia e Salva Casa: lo stato dell'arte

Dopo in corposo pacchetto di modifiche del 2020 e altre piccole "semplificazioni" arrivate negli ultimi anni (tra le quali molti ricorderanno quella all'art. 3, comma 1, lettera d), del Testo Unico Edilizia ovvero la definizione di "ristrutturazione edilizia"), con il Decreto Salva Casa il legislatore ha provato ad intervenire per risolvere e gestire le principali problematiche connesse ad un patrimonio immobiliare esistente pieno di piccole e grandi difformità edilizie.

Non è un caso, infatti, che il filo conduttore che lega tutte le recenti modifiche al Testo Unico Edilizia (TUE) riguardano la legittimità degli interventi e degli edifici/unità immobiliari, più nel dettaglio:

- il recupero dei sottotetti;
- l'edilizia libera con particolare riferimento alle VEPA e alle pergolende;
- la definizione di stato legittimo;
- il mutamento di destinazione d'uso (che diventa un vero e proprio regolamento);
- il procedimento di alienazione degli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale;
- le tolleranze costruttive-esecutive all'interno delle quali una difformità non è più considerata una violazione edilizia;
- la sanatoria degli abusi edilizi che viene suddivisa in:
 - casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo;
 - accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità;
 - accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

Disposizioni che nel corso di questi ultimi mesi abbiamo approfondito nel dettaglio all'interno del [Focus Decreto Salva Casa](#).

Testo Unico Edilizia e Salva Casa: cosa manca

A questo punto, oltre alla piena comprensione delle nuove disposizioni, cosa serve affinché la P.A. e i liberi professionisti applichino la rinnovata versione del Testo Unico Edilizia?

La risposta trae le sue origini dall'art. 5 della Legge 7 agosto 2015, n. 124 mediante la quale, ricordiamo, è stato delegato il Governo ad individuare con precisione, con uno o più decreti legislativi, i procedimenti che sono assoggettati ai regimi della SCIA, del silenzio assenso, quelli per cui è necessaria un'autorizzazione espressa e le attività per le quali è sufficiente una comunicazione preventiva. Delega che ha portato alla pubblicazione:

- del decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126, che detta la disciplina generale applicabile alle attività private non soggette ad autorizzazione espressa e soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e definisce le modalità di presentazione di segnalazioni o istanze alla pubblica amministrazione;
- del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, che individua in un'apposita tabella le attività oggetto di comunicazione, di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), di silenzio assenso nonché quelle per cui è necessario un provvedimento espresso e detta specifiche disposizioni normative di coordinamento.

A completare il quadro normativo ci ha pensato poi l'Accordo Stato Regioni 4 maggio 2017 con il quale sono stati adottati i moduli unificati e standardizzati in materia di attività commerciali e assimilate (allegato 1 all'accordo) e in materia di attività edilizia (allegato 2 all'accordo), nonché le relative istruzioni operative sull'utilizzo della nuova modulistica.

La modulistica edilizia comprendeva:

- la Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA);
- la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa al permesso di costruire;
- la Comunicazione di inizio lavori (CIL) per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee;
- i Soggetti coinvolti - allegato comune a CILA, SCIA e CIL;
- la Comunicazione di fine lavori;
- la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per l'agibilità.

Una modulistica che è stata recepita con alcune piccole differenze tra le varie Regioni italiane ma che, soprattutto, ha uniformato le procedure da seguire.

Ecco perché alla domanda "cosa serve per applicare il nuovo TUE?" la risposta più immediata è "l'aggiornamento della modulistica unificata".

Certamente servirebbe un modulo che possa essere utilizzato:

- per la prova della data della realizzazione di un intervento;
- per l'attestazione dello stato legittimo;
- per il nuovo cambio di destinazione d'uso;
- per guidare e aiutare i Comune nel nuovo processo di alienazione degli immobili acquisiti a seguito di inottemperanza all'ordine di demolizione;
- per le nuove tolleranze e per l'attestazione necessaria per le zone sismiche;
- per le procedure di regolarizzazione dei casi particolari di difformità di cui all'art. 34-ter del TUE;
- per le nuove procedure di sanatoria di cui agli artt. 36 e 36-bis del TUE.

C'è davvero tanto da fare e la speranza, come sempre, è che si faccia bene ed in fretta.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*