

CILA post Salva Casa: perché dichiarare le tolleranze se manca lo stato legittimo?

Aggiornamento obbligatorio entro maggio 2025: ecco cosa cambia realmente nel modulo CILA. Cosa è stato inserito e cosa manca

di [Gianluca Oreto](#) – 22.04.2025

Mancano appena 17 giorni all'adeguamento della modulistica edilizia da parte delle Regioni, secondo quanto previsto dall'Accordo della Conferenza Unificata del 27 marzo 2025 (Rep. atti n. 35/CU). Un appuntamento importante per professionisti e uffici tecnici, in attuazione delle modifiche introdotte dal c.d. "Decreto Salva Casa".

L'obbligo di adeguamento per Regioni e Comuni

L'art. 1, comma 3 dell'Accordo, prevede che le Regioni dovranno adeguare, entro il 9 maggio 2025, i contenuti informativi dei moduli unificati e standardizzati alle novità introdotte dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Salva Casa). Lo stesso comma dispone pure che *"I comuni, in ogni caso, adeguano la modulistica in uso sulla base delle previsioni del presente accordo entro il 23 maggio 2025"*.

In altre parole, a prescindere dal recepimento regionale, i Comuni dovranno "in ogni caso" adeguare la modulistica in uso già dal 23 maggio 2025.

In questo approfondimento ci concentreremo sulla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e sulle modifiche apportate dalla Conferenza Unificata, cercando di capire quale sia la ratio dell'unica variazione approvata.

Il modulo CILA vigente

Il modulo CILA adottato a livello nazionale con l'Accordo del 4 maggio 2017, n. 46 (Rep. atti n. 46/CU), strutturato in sezioni standard, prevede:

- dati del titolare e dell'eventuale delegato;
- dichiarazioni su titolarità, opere su parti comuni, modifiche esterne;
- comunicazione di inizio lavori, qualificazione e localizzazione dell'intervento;
- contributo di costruzione, tecnici incaricati, impresa esecutrice;
- obblighi in materia di sicurezza;
- dichiarazioni del progettista: tipologia di intervento, descrizione, atti di assenso, asseverazione di conformità.

Un dato interessante è che il modulo CILA nazionale non ha mai previsto un quadro sulla "regolarità urbanistica e precedenti edilizi", presente invece nel modulo SCIA.

La novità: la dichiarazione di tolleranza

Con il nuovo Accordo del 27 marzo 2025, è stata inserita una sola modifica: nella sezione delle dichiarazioni del progettista, subito dopo la voce "Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere", è stato aggiunto il quadro "Dichiarazione di tolleranze".

Nient'altro è stato modificato. Nessun quadro sullo stato legittimo, nessuna integrazione sul fronte della regolarità urbanistica pregressa.

Nel confronto costante con l'amico Avv. Andrea Di Leo, ci siamo chiesti quale sia la logica di inserire le tolleranze costruttive (art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001) in un modulo che non contiene riferimenti espliciti allo stato legittimo o alla regolarità pregressa.

Le tolleranze costruttive ed esecutive non costituiscono violazione edilizia, entro determinati limiti. Sono, dunque, elementi che concorrono alla determinazione dello "stato legittimo" ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis del TUE, insieme al pagamento delle sanzioni alternative alla demolizione (artt. 33, 34 e 38, TUE) e di quella per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (art. 37, commi 1, 3, 5 e 6, TUE).

Tuttavia, la CILA non è un titolo abilitativo che presuppone una verifica del pregresso, né contiene un quadro sullo stato legittimo. Allora ci si chiede: che funzione ha questa nuova dichiarazione?

Piuttosto che il quadro sulle tolleranze, forse avrebbe avuto più senso inserire il nuovo quadro sullo stato legittimo (all'interno del quale si dichiarano le tolleranze). Anche perché alla base, è opportuno ricordare un principio ormai consolidato dalla giurisprudenza amministrativa per cui lo "stato legittimo" è una condizione che sta alla base per avviare qualsiasi intervento edilizio, anche di manutenzione straordinaria.

La domanda resta: che senso ha avuto inserire le tolleranze nella CILA senza lo stato legittimo?

Una domanda che resta senza risposta, ma che sicuramente merita attenzione. Tecnici, giuristi e funzionari comunali: cosa ne pensate? Scrivetemi a redazione@lavoripubblici.it

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*