

Testo Unico Edilizia e Salva Casa: sulla CILA è caos

Le indicazioni fornite dall'Accordo in Conferenza Unificata per l'adeguamento della modulistica edilizia, lasciano ampi margini di dubbio sulla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)

di [Gianluca Oreto](#) – 02.04.2025

Pur non essendo mai stato un grande estimatore della “famosa” CILAS — la comunicazione di inizio lavori asseverata dedicata al Superbonus — ho sempre riconosciuto il merito della scelta legislativa di affiancare Regioni ed Enti locali per definire una **modulistica unica e standardizzata**, da applicare in modo uniforme su tutto il territorio nazionale, senza possibilità di modifiche locali.

Una soluzione che ha effettivamente azzerato le interpretazioni regionali e uniformato l'utilizzo del modulo CILAS per tutti gli interventi agevolati con il Superbonus.

CILA nazionale vs CILA regionale

Un approccio decisamente diverso rispetto a quello adottato nel biennio 2017–2018, quando Governo, Regioni ed Enti locali sottoscrissero diversi accordi per approvare la modulistica edilizia unificata e gli schemi dati XML. Piccolo (ma decisivo) particolare: **gli accordi lasciavano alle Regioni la possibilità di recepire con modifiche la modulistica**, integrando gli schemi XML secondo le specificità regionali.

Il risultato? **Un mosaico frammentato di modelli diversi**, spesso in contrasto tra loro e, in alcuni casi, persino con le indicazioni del legislatore. Emblematico il caso del modulo relativo alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per gli interventi di cui all'art. 6-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Il modello di CILA nazionale contiene le seguenti informazioni:

- dati del titolare e della ditta/società;
- dati del procuratore o delegato;
- dichiarazioni del titolare riguardanti:
 - la titolarità dell'intervento,
 - eventuali opere sulle parti comuni o modifiche esterne;
- comunicazioni sul:
 - tipo e localizzazione dell'intervento,
 - inizio lavori,
 - contributo di costruzione,
 - tecnici incaricati,
 - impresa esecutrice,
 - sicurezza nei luoghi di lavoro,
 - privacy;
- dichiarazione del progettista:
 - tipologia di intervento,
 - descrizione sintetica delle opere;
- eventuali atti di assenso;
- asseverazione di conformità del progetto.

Altro piccolo ma decisivo particolare: **alcune Regioni**, come ad esempio la Sicilia, hanno recepito il modello nazionale di CILA aggiungendo una sezione dedicata alla **“Regolarità urbanistica”** dell'immobile.

L'Accordo 2025 e l'adeguamento della modulistica edilizia

Dopo mesi di attesa, con l'Accordo 27 marzo 2025, n. 35/CU, Governo, Regioni ed Enti locali hanno aggiornato la modulistica edilizia per allinearla alle nuove disposizioni introdotte nel Testo Unico Edilizia dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa).

L'accordo si compone di un solo articolo e 5 commi e dispone:

- l'adozione delle modifiche alla modulistica approvata con gli accordi del 4 maggio e del 6 luglio 2017 al fine di adeguarla alle disposizioni del Salva Casa;
- l'indicazione dei modelli aggiornati adeguata;
- l'obbligo per Regioni e Comuni di adeguarsi, rispettivamente, entro il 9 e il 23 maggio 2025;
- la diffusione della modulistica aggiornata;
- la previsione di un successivo accordo per aggiornare anche la SCIA per l'agibilità.

Nel dettaglio, le Regioni hanno ricevuto le **istruzioni operative** su come aggiornare la modulistica regionale, con due indicazioni tecniche:

1. in caso di **sostituzione di un quadro esistente**, si mantiene la numerazione originaria;
2. in caso di **nuovo quadro**, il numero viene sostituito da una "X".

L'aggiornamento della CILA

Per quanto riguarda la **CILA nazionale**, l'accordo introduce due modifiche:

1. **l'inserimento del nuovo quadro "Dichiarazione di tolleranze"**, subito dopo il quadro "Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere";
2. **l'aggiornamento del quadro riepilogativo della documentazione**, con l'inserimento dell'"autorizzazione sismica" da allegare nei casi di immobili in zona sismica media o alta.

Le Regioni dovranno quindi adeguare la CILA regionale inserendo **obbligatoriamente** il nuovo quadro sulle **tolleranze**.

E la sezione "Regolarità urbanistica"?

Ma cosa accadrà in quelle Regioni (come, appunto, la Sicilia) che hanno già introdotto una sezione dedicata alla "Regolarità urbanistica"?

La risposta plausibile è che potrebbero **"prendere in prestito" i nuovi quadri** già predisposti per altri moduli: ad esempio il **quadro "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi"** del modulo "SCIA – Titolare", oppure il **quadro "Stato legittimo"** della "SCIA – Relazione tecnica di asseverazione".

In sintesi, le Regioni avranno nuovamente **margini di manovra** per un aggiornamento modulare della modulistica: un "taglia e cuci" che potrebbe compromettere, ancora una volta, **la semplificazione e l'uniformità** tanto proclamate nei comunicati ufficiali.

Con buona pace per le tempistiche serrate previste dall'accordo e per quella semplificazione che, ancora una volta, resta più sulla carta che nella realtà operativa.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*