



DL SALVA CASA: ACCORDO CONFERENZA UNIFICATA AGGIORNA LA MODULISTICA EDILIZIA - ANCI QUADERNO OPERATIVO N.56

Posted on 1 Aprile 2025



Category: [Urbanistica e territorio](#)

Nella seduta n. 35/U della Conferenza Unificata Stato-Regioni-Comuni del 27 marzo scorso, è stato sancito l'**Accordo relativo all'adozione della modulistica edilizia aggiornata** al fine di adeguarla alle disposizioni che il cosiddetto decreto-legge "Salva casa" (DL 69/2024) ha apportato al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001).

Le modifiche apportate, contenute nell'Allegato 1 all'Accordo, riguardano i seguenti modelli edilizi:

- segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- permesso di costruire
- segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire
- comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)

Si sottolinea che non si tratta di nuovi modelli unificati, bensì di un aggiornamento di quelli già approvati nel 2017 (Accordi in sede di Conferenza Unificata del 4 maggio e del 6 luglio 2017) per consentire l'applicazione delle misure previste dal decreto "Salva casa".

L'Accordo, in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, stabilisce all'art. 1, comma 3 i **termini per l'adeguamento della modulistica**:

- le Regioni dovranno adeguare i propri modelli, in relazione alle specifiche normative regionali, entro il **9 maggio 2025**
- I comuni dovranno adeguare la modulistica entro il **23 maggio 2025**

Secondo quanto riportato nel [comunicato diffuso dal Ministro per la Pubblica Amministrazione](#) dopo la riunione, l'Accordo è 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 Infrastrutture e dei Trasporti, le Regioni e l'ANCI.

L'aggiornamento è stato effettuato tenendo conto del documento recante "*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)*" pubblicato sul sito del MIT in data 30 gennaio 2025 (si veda nostra news del 3 febbraio 2025 - "[DL Salva Casa: dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti le linee di indirizzo](#)")

A riguardo, si segnala che **ANCI** ha pubblicato il [Quaderno operativo n. 56](#), un'analisi delle nuove disposizioni introdotte dal D.L. Salva Casa (n. 69/2024) con un impatto diretto sull'attività edilizia e sulle procedure amministrative di competenza comunale.

Il Quaderno, suddiviso in capitoli tematici, è corredato da osservazioni ANCI, indicazioni operative e FAQ tratte dalle Linee Guida MIT su temi come

- Stato legittimo degli immobili
- Cambi di destinazione d'uso

- Procedure per la sanatoria o la regolarizzazione di difformità edilizie
- Edilizia libera, certificato di agibilità e recupero dei sottotetti

In particolare, tra i punti su cui la Guida ANCI pone l'attenzione, si segnalano:

- **Stato legittimo:** rispetto alle indicazioni fornite nelle Linee Guida MIT viene rafforzato il principio della piena validità ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'ultimo titolo edilizio rilasciato o assentito purchè abbiano interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare. Come chiarito *"il provvedimento sostanzialmente rende legittimo l'affidamento del privato, nei casi in cui non gli siano mai state contestate le parziali difformità sull'immobile rispetto al titolo"*. L'onere di verificare la legittimità dell'ultimo titolo abilitativo, questione che aveva suscitato fin dall'inizio alcune perplessità spetta agli uffici tecnici comunali e discende direttamente dalla modulistica con cui è stato presentato l'ultimo titolo edilizio. L'ANCI richiama l'attenzione, infine, sulla recente sentenza del TAR Lombardia secondo la quale non sarebbe sufficiente una regolarità urbanistica dedotta in modo implicito ponendosi, pertanto, questa pronuncia in contrasto con le indicazioni del MIT.
- **Cambi d'uso:** vengono confermate le indicazioni già contenute nelle linee di indirizzo MIT e ribadito che le disposizioni in tema di cambi d'uso trovano applicazione diretta in attesa che le Regioni adeguino la propria normativa; viene inoltre allegato un quadro sinottico relativo ai profili procedurali;
- **Variante ante '77:** in linea con quanto sostenuto dalle linee di indirizzo MIT, il quaderno ANCI specifica che la disciplina dell'art. 34-ter Dpr 380/2001 (in Sicilia recepito dinamicamente dall'art. 16 della L.R.27/2024) si applica ad interventi in parziale difformità da titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977 e che ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità.

In merito alle nuove disposizioni in tema di **deroga ai requisiti igienico-sanitari** (art.24, commi da 5-bis a 5-quater) si segnala che, grazie all'azione dell'ANCE, nella modulistica non è stata prevista l'ulteriore allegazione di un progetto di recupero/ ristrutturazione; per usufruire della deroga prevista sarà sufficiente, infatti, che negli elaborati grafici il progetto evidenzi soluzioni alternative finalizzate a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

