ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

La modulistica edilizia aggiornata al DL 69/2024

23 maggio 2025

Premessa

È stato siglato il **27 marzo 2025** in Conferenza Unificata l'**Accordo** tra Stato - Regioni ed enti locali **dell'aggiornamento della modulistica edilizia in conseguenza** dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni introdotte dal **DL 69/2024** (c.d. Salva-Casa), come convertito dalla legge n. 105/2024.

📌 **Pubblicazione**: Gazzetta Ufficiale n. 85 dell'11 aprile 2025.

Cosa cambia?

L'Accordo **non introduce nuovi modelli unificati**, ma aggiorna quelli già approvati nel 2017. In particolare, vengono modificati i seguenti modelli:

- ☑ **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**
- **Permesso di costruire**
- **SCIA alternativa al permesso di costruire**
- **Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**

Scadenze operative

🔷 **Regioni**
Dovevano adeguare la propria modulistica (in base alle normative regionali) **entro il 9 maggio 2025**.

🔷 **Comuni**
Devono adeguare la modulistica **entro il 23 maggio 2025**.

Prossimi step

Con un successivo Accordo o Intesa, verrà effettuato l'**adeguamento della modulistica relativa alla SCIA di agibilità**.

Di seguito un'analisi delle **modifiche introdotte**.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Modulo- Titolare

- Aggiornato il riquadro *"Qualificazione dell'intervento"* con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001);
- Inserito il riquadro *"Sanatoria"* con le nuove disposizioni in materia di:
  - accertamento di conformità in caso di parziali difformità e variazioni essenziali (Art. 36 bis Dpr 380/2001);
  - accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità (Art. 36 Dpr 380/2001).
- Aggiornato il riquadro *"Regolarità urbanistica e precedenti edilizi"* con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001).

Modulo – Relazione tecnica di asseverazione

- Aggiornato il riquadro *"Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere"* con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001);
- Inseriti i riquadri:
  - *"Stato legittimo*" con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001);
  - *"Dichiarazione delle tolleranze"* con le nuove disposizioni in materia di tolleranze (art. 34 bis Dpr 380/2001).
- *"Sanatoria"* con le nuove disposizioni in materia di accertamento di conformità in caso di parziali difformità e variazioni essenziali (Art. 36 bis Dpr 380/2001); accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità (Art. 36 Dpr 380/2001);
- Inserita nel riquadro *"Conformità-igienico sanitaria"* una sezione relativa alle nuove disposizioni in tema di agibilità (Art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater Dpr 380/2001);
- Aggiornato il riquadro "*Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica"* con l'introduzione del nuovo procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 36-bis, comma 4 Dpr 380/2001).

Modulo – Quadro riepilogativo della documentazione

- Aggiornato il riquadro per uniformarlo alle modifiche effettuate. Si evidenzia la previsione che, se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'art. 24, comma 5-bis (deroga agibilità) il progetto dovrà evidenziare le soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie, come richiesto dalla stessa disposizione.

SCIA

Modulo Titolare

- Aggiornato il riquadro *"Qualificazione dell'intervento"* con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001) ;
- Inserito il riquadro *"Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione"* con le nuove disposizioni in materia di:
  - accertamento di conformità in caso di parziali difformità e variazioni essenziali (Art. 36 bis Dpr 380/2001);
  - parziali difformità ante '77 (Art. 34-ter commi 1-3 Dpr 380/2001);
  - parziali difformità del passato con sopralluogo e agibilità (Art. 34-ter comma 4 Dpr 380/2001).
- Aggiornato il riquadro "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi" con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001).

Modulo – Relazione tecnica di asseverazione

- Aggiornato il riquadro *"Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere"* con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001);
- Inseriti i riquadri:
  - *"Stato legittimo"* con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001);
  - *"Dichiarazione delle tolleranze"* con le nuove disposizioni in materia di tolleranze (art. 34 bis Dpr 380/2001);
  - *"Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione"* con le nuove disposizioni in materia di accertamento di conformità in caso di parziali difformità e variazioni essenziali (Art. 36 bis Dpr 380/2001); parziali difformità ante '77 (Art. 34-ter commi 1-3 Dpr 380/2001); parziali difformità del passato con sopralluogo e agibilità (Art. 34-ter comma 4 Dpr 380/2001).
- Inserita nel riquadro *"Conformità-igienico sanitaria"* una sezione relativa alle nuove disposizioni in tema di agibilità (Art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater Dpr 380/2001);
- Aggiornato il riquadro *"Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica"* con l'introduzione del nuovo procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 36-bis, comma 4 Dpr 380/2001).

Modulo – Quadro riepilogativo della documentazione

- Aggiornato il riquadro per uniformarlo alle modifiche effettuate. Si evidenzia la previsione che, se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'art. 24, comma 5-bis (deroga agibilità) il progetto dovrà evidenziare le soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie, come richiesto dalla stessa disposizione.

SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Modulo Titolare

- Aggiornato il riquadro *"Qualificazione dell'intervento"* con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001);
- Aggiornato il riquadro "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi" con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001).

Modulo – Relazione tecnica di asseverazione

- Aggiornato il riquadro *"Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere"* con le nuove disposizioni in materia di mutamento d'uso (artt. 10, comma 2 e 23 ter Dpr 380/2001);
- Inseriti i riquadri:
  - *"Stato legittimo"* con le nuove disposizioni in materia di stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001);
  - *"Dichiarazione delle tolleranze"* con le nuove disposizioni in materia di tolleranze (art. 34 bis Dpr 380/2001).
- Inserita nel riquadro *"Conformità-igienico sanitaria"* una sezione relativa alle nuove disposizioni in tema di agibilità (Art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater Dpr 380/2001).

Modulo – Quadro riepilogativo della documentazione

- Aggiornato il riquadro per uniformarlo alle modifiche effettuate. Si evidenzia la previsione che, se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'art. 24, comma 5-bis (deroga agibilità) il progetto dovrà evidenziare le soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie, come richiesto dalla stessa disposizione.

CILA

Modulo- Dichiarazioni del progettista

- Inserito il riquadro *"Dichiarazione delle tolleranze"* con le nuove disposizioni in materia di tolleranze (art. 34 bis Dpr 380/2001).

Modulo – Quadro riepilogativo della documentazione

- Aggiornato il riquadro per uniformarlo alle modifiche effettuate.

LE REGIONI

La modulistica unificata si applica alle Regioni a Statuto speciale?

Gli accordi siglati nell'ambito della modulistica, tra cui quello siglato lo scorso 27 marzo 2025, sono approvati nell'ambito della Conferenza Unificata dove sono convocate anche le Regioni a Statuto Speciale.

L'articolo 24 comma 2bis DL 90/2014, richiamato espressamente dal comma 3 dell'art. 1 dell'Accordo, ha previsto con riferimento alla modulistica standardizzata che "*Le disposizioni sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con le norme dei rispettivi statuti e delle relative norme di attuazione*".

Si ritiene, quindi, che **la modulistica nazionale è applicabile alle Regioni a Statuto speciale ma nel rispetto dei relativi Statuti.**

Cosa possono modificare le Regioni?

La modulistica unificata, come previsto nelle versioni precedenti, è composta da alcune sezioni "variabili" contrassegnate con il seguente simbolo (*).

Solo tali sezioni e le parti espressamente previste possono essere oggetto di modifica e/o integrazione da parte delle Regioni in considerazione delle eventuali specificità normative regionali.

Le istruzioni operative approvate con l'Accordo del 27 marzo 2025 prevedono che **le Regioni devono adattare alle specifiche normative regionali i quadri contrassegnati come variabili (con asterisco), aggiornando la modulistica unica regionale in uso.**

I COMUNI

Cosa possono modificare?

Obiettivo della standardizzazione della modulistica è di limitare la discrezionalità dei Comuni di prevedere all'interno degli stessi obblighi non richiesti da specifiche normative di legge.
Pertanto, **i Comuni sono tenuti ad adeguarsi ai modelli nazionali sulla base delle eventuali integrazioni previste a livello regionale.**

COSA SUCCEDE SE LA REGIONE E IL COMUNE NON SI ADEGUANO?

L'Accordo all'articolo 1, comma 3, richiama l'articolo 24, comma 3 del DL 90/2014, convertito in Legge 144/2014, che espressamente prevede che:

"Il *Governo, le regioni e gli enti locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono, in sede di Conferenza unificata, accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per adottare, tenendo conto delle specifiche normative regionali, una modulistica unificata e standardizzata su tutto il territorio nazionale per la presentazione alle pubbliche amministrazioni regionali e agli enti locali di istanze, dichiarazioni e segnalazioni.* ***Le pubbliche amministrazioni regionali e locali utilizzano i moduli unificati e standardizzati nei termini fissati con i suddetti accordi o intese; i cittadini e le imprese li possono comunque utilizzare decorsi trenta giorni dai medesimi termini***".

Si ritiene, pertanto, che nel caso in cui la Regione (con le eventuali integrazioni) e il Comune non si adeguino nei termini previsti è data la possibilità a cittadini e imprese di utilizzare gli stessi decorsi ulteriori 30 giorni ovvero presumibilmente dal 23 giugno 2025.

Le Regioni e i comuni, come espressamente previsto nell'Accordo (articolo 1, comma 4) "*garantiscono la massima diffusione dei moduli*".
Su questo punto si sottolinea che nelle istruzioni operative per l'utilizzo della modulistica è stato specificato che **le amministrazioni comunali**, alle quali sono rivolte domande, segnalazioni e comunicazioni, **hanno l'obbligo di pubblicare sul loro sito istituzionale entro e non oltre il 23**

maggio 2025 i moduli unici regionali aggiornati e integrati.
L’obbligo di pubblicazione della modulistica è assolto anche attraverso il rinvio tramite link alle piattaforme sulle quali è disponibile la modulistica.

Per gli eventuali dati che devono essere specificati a livello locale, quali ad esempio gli oneri e i diritti, provvede "ove necessario" direttamente il Comune.

Di seguito un **quadro dell'adeguamento regionale**.

REGIONE	PROVVEDIMENTO	ULTERIORI INDICAZIONI	MODULISTICA
BASILICATA	**Deliberazione 8 maggio 2025 n. 202500246**	**Notifica del provvedimento a** tutti i **Comuni** della Regione	*Recepite le modifiche ai modelli nazionali senza alcuna modifica*
CAMPANIA	**DGR n. 252 6 maggio 2025**	**demanda alla Direzione Generale per il Governo del territorio, il compito di verificare la rispondenza dei contenuti dei moduli unificati e standardizzati alle norme regionali vigenti e procedere,** d'intesa con la Direzione Generale per lo Sviluppo economico e le Attività produttive, con propri provvedimenti **agli adeguamenti del caso**; demanda al SURAP il compito di: • rendere noti a tutti i Comuni della Campania, i moduli unici e standardizzati recepiti, allo scopo di favorirne la tempestiva adozione in maniera uniforme su tutto il territorio regionale; • monitorare affinché i moduli siano effettivamente in uso e di sollecitare i Comuni eventualmente inadempienti prestando il necessario supporto allo scopo di superare le eventuali criticità al fine di far sì che i cittadini e le imprese possano usufruire in maniera uniforme di un servizio efficiente ed efficace.	*Rimando ai moduli contenuti nell'accordo. La Direzione Generale per il Governo del Territorio dovrà verificare la conformità dei moduli alla normativa regionale vigente ed eventualmente adeguarli (vedi "ulteriori indicazioni")*
LAZIO	**Determinazione 9 maggio 2025 n. G05745**	**Invito a tutte le amministrazioni comunali della Regione a rendere conforme la modulistica in uso** mediante adozione dei moduli unificati e standardizzati, così come approvati e modificati, previa apposizione del proprio logo, **entro e non oltre il 23 maggio 2025.**	*Recepiti gli aggiornamenti ai modelli nazionali adeguandoli alle specificità regionali*

LOMBARDIA	**DGR 15 aprile 2025 n. XII/4246**	*Nessuna indicazione*	*Recepiti gli aggiornamenti ai modelli nazionali adeguandoli alle specificità regionali*
LIGURIA	**Decreto del Direttore Generale n. 3295 del 7 maggio 2025**	*Nessuna indicazione*	*Recepiti gli aggiornamenti ai modelli nazionali con l'introduzione di alcuni riferimenti alle disposizioni regionali*
TOSCANA	**Decreto dirigenziale n. 10133 14 maggio 2025**	- Nelle more dell'adeguamento della LR 65/2014, **approvati in via provvisoria moduli unici regionali aggiornati al novellato dpr 380/2001 e rinviato all'entrata in vigore delle modifiche alla normativa regionale sul governo del territorio l'adozione di moduli unici regionali definitivi** adeguati alla legge regionale. - I Comuni provvedono alla pubblicazione sui propri siti istituzionali dei moduli unici regionali e alla contestuale rimozione della modulistica non più conforme.	*Recepiti gli aggiornamenti della modulistica con modifiche in considerazione della normativa regionale vigente*
UMBRIA	**Deliberazione Giunta regionale n. 439 14 maggio 2025**	- eventuali integrazioni ai moduli unificati saranno adottate con successivi atti dirigenziali da parte dei titolari delle specifiche materie di competenza.	*Recepiti gli aggiornamenti della modulistica con modifiche in considerazione della normativa regionale vigente.* *Si evidenzia il mancato recepimento del modulo della SCIA in alternativa al Pdc, in quanto la normativa regionale non prevede tale fattispecie.*
SICILIA	**D.A. n. 123/GAB 14 maggio 2025**	- **I Comuni sono tenuti ad adottare i modelli unificati e standardizzati entro il 23 maggio 2025, adeguandoli, se necessario, ai regolamenti edilizi comunali che non risultino in contrasto con le disposizioni di legge**. - Se non diversamente previsto dalla legge, gli stessi Comuni provvederanno autonomamente ad aggiornare la modulistica in relazione alle modifiche legislative che	*Approvazione dei moduli come modificati in conformità all'accordo tenendo conto delle specifiche normative regionali.* *Si ricorda che la Regione ha adottato anche il modulo CILA-opere interne.*

		dovessero intervenire in tema di semplificazione e trasparenza dei procedimenti, senza la necessità di dovere attendere la riadozione dei modelli da parte della Regione, la quale disporrà la revisione degli stessi in caso di modifiche sostanziali del quadro normativo.	