

Roberto Gallia

GUIDA ALLA COMPILAZIONE DELLA MODULISTICA EDILIZIA

PERMESSO DI COSTRUIRE - SCIA
SCIA ALTERNATIVA - CILA
CIL - FINE LAVORI - AGIBILITÀ

Quarta edizione aggiornata
con i modelli unificati post “*Salva Casa*”

Precedenti edizioni di questo volume:

L'asseverazione dei progetti edilizi - 1^a ed. maggio 2015 - ISBN 978-88-6219-209-5

Guida alla compilazione della modulistica edilizia - 2^a ed. aprile 2018 - ISBN 978-88-6219-263-7

Guida alla compilazione della modulistica edilizia - 3^a ed. ottobre 2022 - ISBN 978-88-6219-355-9

© Copyright Legislazione Tecnica 2025

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

ISBN: 978-88-6219-389-4

Finito di stampare nel mese di ottobre 2025 da

Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.

Viale Enrico Ortolani 149/151 - Zona industriale di Acilia - 00125 - Roma

Legislazione Tecnica S.r.L.

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

Servizio Clienti

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

servizio.clienti@legislazionetecnica.it

Portale informativo: www.legislazionetecnica.it

Shop: ltshop.legislazionetecnica.it

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo. Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria. I testi normativi riportati sono stati elaborati e controllati con scrupolosa attenzione. Sono sempre peraltro possibili inesattezze od omissioni, ma che non possono comportare responsabilità dell'Editore.

Ad Alice e Aurelio, e a tutti coloro che costruiranno un futuro nuovo

ROBERTO GALLIA

Architetto, iscritto all'Ordine degli architetti di Roma dal 1976.

www.robertogallia.it

info@robertogallia.it

Membro esterno del CRpT della Regione Lazio (dal 2020).

Ha lavorato presso diverse strutture della Pubblica amministrazione (dal 1978 al 2010).

Ha insegnato presso il Dipartimento di Architettura della "Università degli Studi Roma Tre" (dal 2012 al 2016) e presso la Facoltà di Architettura "L. Quaroni" della "Sapienza Università di Roma" (dal 2006 al 2012).

Autore di numerosi articoli, saggi e monografie.

Presso Legislazione Tecnica ha pubblicato:

- *CILA SUPERBONUS. Guida all'utilizzo del modello specifico per gli interventi rientranti nel Superbonus 110%* (2021; coautore),
- *L'autorizzazione delle attività commerciali e produttive* (2014),
- *Attività edilizia. Normativa e pratica* (2012),
- *Piano paesaggistico* (2011),
- *Programmare e progettare* (2009, 3ª edizione 2017),
- *Regolamentazione edilizia e urbanistica* (2007, 6ª edizione 2020).

PRESENTAZIONE

Le modifiche e le integrazioni della modulistica edilizia relativa ai quattro titoli abilitativi (SCIA, PdC, SCIA alternativa, CILA), oggetto dell'Accordo tra Governo, Regioni e Province autonome, ANCI e UPI, sottoscritto nella Conferenza Unificata del 27 marzo 2025, sono state introdotte a seguito delle numerose integrazioni alla disciplina edilizia e urbanistica apportate dal c.d. "*decreto Salva casa*" (D.L. 69/2024, approvato con modificazioni dalla L. 105/2024), dedicato a regolarizzare le innumerevoli difformità che possono caratterizzare un immobile, tramite la corresponsione di adeguate oblazioni.

Si è reso quindi necessario integrare questa "*Guida alla compilazione della modulistica edilizia*", studiando le nuove dichiarazioni da rendere e illustrandone la portata.

In questo sforzo ho mantenuto l'obiettivo delle precedenti edizioni, di supportare i colleghi professionisti nell'affrontare le innovazioni introdotte nei procedimenti dell'attività edilizia; innovazioni che, in assenza di una reale semplificazione, hanno sicuramente incrementato i livelli di responsabilità professionale.

Spero, con questo lavoro, di poter contribuire ad affrontare in maniera consapevole un processo di modifica della regolamentazione edilizia che non sembra aver conseguito gli annunciati obiettivi di semplificazione.

Probabilmente, chi ha proposto e portato all'approvazione il c.d. "*decreto Salva casa*" si è reso conto del mancato conseguimento dell'obiettivo di semplificazione. Così, l'aggiornamento della modulistica è stato accompagnato dall'annuncio di una iniziativa ministeriale per la definizione di una legge delega al Governo, per la predisposizione e l'approvazione di un decreto legislativo che si configuri come un nuovo e rinnovato Codice delle costruzioni, piuttosto che un testo unico di raccordo e aggiornamento di norme esistenti.

La diffidenza, rispetto a questo annuncio, in questo caso non è frutto di pregiudizio, ma deriva dalla semplice constatazione che le proposte per un nuovo Codice dell'edilizia, anche di iniziativa ministeriale, che numerose si sono succedute in un breve lasso di tempo, sono state tutte abbandonate nel dimenticatoio. Inoltre, aspetto ben più preoccupante, l'annuncio ministeriale sembra non tener conto del disegno di legge delega sulla determinazione dei LEP (livelli essenziali delle prestazioni), approvato dal Governo il 19 maggio 2025 e trasmesso al Senato l'11 agosto 2025 (AS 1623), che contiene anche una delega a regolamentare l'attività edilizia (art. 19), sulla base di 14 indirizzi, comprendenti anche

l'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica, lo stato legittimo, le categorie di interventi edilizi, gli standard procedurali dei titoli abilitativi, l'esecuzione di interventi edilizi, le modifiche di destinazione d'uso, ecc.

Nonostante il futuro rimanga confuso ed incerto, appare opportuno riproporre considerazioni, già illustrate più volte, in merito alle autorizzazioni edilizie e ai titoli abilitativi.

L'impianto originario del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) prevedeva una tripartizione tra:

- l'edilizia libera, riferita ad alcune tipologie di opere ritenute di nessun impatto sull'assetto del territorio e, come tali, non soggette ad alcun titolo abilitativo;
- un titolo edilizio a formazione tacita (Denuncia di inizio attività - DIA), riferito agli interventi che, in relazione alla loro incidenza sul territorio, non comportino l'aumento del carico urbanistico e il mutamento degli standard urbanistici; per la cui realizzazione è quindi sufficiente un controllo di legittimità teso ad accertare l'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla legge, dichiarati dal titolare dell'intervento e adeguatamente documentati da un tecnico abilitato;
- un titolo edilizio espresso (permesso di costruire), riferito a tutti gli interventi che incidono sull'assetto del territorio e che, quindi, richiedono un esame discrezionale da parte della P.A. tramite un procedimento che si concluda con il rilascio di un titolo preventivo ed espresso.

A seguito dei numerosi provvedimenti assunti con la finalità di semplificare e di liberalizzare l'attività edilizia (sui quali non ci si dilunga, e per i quali si rimanda al volume *Regolamentazione edilizia e urbanistica*), l'impianto organizzativo dei titoli abilitativi, così come definito dal T.U. edilizia (d'ora in avanti: TUE), risulta scardinato e non sostituito da un quadro normativo che definisca, in maniera chiara e univoca, i confini di applicazione dei procedimenti di autorizzazione dell'attività edilizia, in riferimento alle diverse tipologie di interventi.

Il quadro attuale dei procedimenti edilizi, e dei moduli che andiamo ad illustrare e che ne dovrebbero rappresentare la sintesi operativa, discende dai provvedimenti di attuazione della legge di riorganizzazione della Pubblica amministrazione (L. 7 agosto 2015, n. 124), che ha conferito una pluralità di deleghe al governo (comprese quelle per la semplificazione edilizia).

Con questa legge sono stati definiti gli indirizzi per la riforma dei procedimenti amministrativi, che dispongono *“la precisa individuazione dei*

*procedimenti oggetto di **segnalazione certificata di inizio attività** o di **silenzio assenso**, ai sensi degli artt. 19 e 20 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché di quelli per i quali è necessaria l'**autorizzazione espressa** e di quelli per i quali è sufficiente una **comunicazione preventiva**".*

In adesione a questo quadro normativo sui procedimenti amministrativi, sarebbe risultata quindi chiara, oltre che logica, la scelta per una organizzazione tripartita anche dei procedimenti edilizi.

I principi dettati per la riforma del procedimento amministrativo avrebbero potuto (e dovuto) trovare applicazione anche nella riorganizzazione e semplificazione dei procedimenti edilizi, per i quali le tre fattispecie avrebbero potuto essere individuate in:

- a) una **comunicazione preventiva**, valida ai fini fiscali e civilistici, limitata alle attività di edilizia libera non soggette a procedure di autorizzazione, in quanto riferite ad interventi non incidenti sul territorio e non soggetti ad ulteriori autorizzazioni settoriali, la cui realizzazione non produca modifiche né alla consistenza catastale né alle condizioni di agibilità;
- b) un **titolo dichiarativo unico** (che inglobi totalmente gli attuali istituti della CILA, della SCIA, della SCIA alternativa al permesso di costruire e del permesso di costruire soggetto a silenzio-assenso), quale procedimento che costituisca la modalità ordinaria per intraprendere un'attività edilizia;
- c) una **autorizzazione espressa** (permesso di costruire), alla quale ricorrere esclusivamente per una attività edilizia che richieda la verifica non solo delle condizioni di compatibilità urbanistica ma soprattutto della tutela di plurimi interessi pubblici coinvolti, riassorbendo gli istituti del permesso di costruire in deroga e del permesso di costruire convenzionato.

Al contrario, nei provvedimenti specifici per la disciplina edilizia (Decreti Legislativi 30 giugno 2016, n. 126 e 25 novembre 2016, n. 222) non si è voluto definire (o non si è stati capaci di definire) un quadro di procedimenti edilizi, realmente aggiornato e semplificato, che tenesse conto anche dei principi dettati dalla Legge delega per la semplificazione dei procedimenti amministrativi.

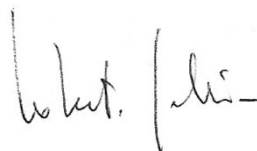
Non è stato possibile registrare alcuna reazione rispetto alla complessità prodotta con la ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi; che - in assenza di una reale semplificazione - certamente ha contribuito ad aumentare i livelli di responsabilità dei professionisti, nel dichiarare condizioni e requisiti insufficientemente individuati da una regolamentazione che non appare né semplice né coordinata.

Preso atto del nuovo quadro dei procedimenti edilizi, che non ritengo

adeguato ma sulla base del quale bisogna operare, nell'aggiornamento di questa guida operativa ho proseguito con il puntiglioso richiamo alle regolamentazioni tecniche che sovrintendono alla realizzazione del prodotto edilizio, e che dovrebbero costituire il patrimonio di competenze tecniche, comune e condiviso sia dai tecnici sia dalle imprese che operano nel settore delle costruzioni.

Nella speranza di fornire una informazione chiara ed esaustiva, che consenta ai Professionisti di affrontare in maniera "*consapevole*" sia la progettazione sia la compilazione dei modelli edilizi.

Con i più sinceri auguri di buon lavoro.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. L. L.' followed by a stylized flourish.

INDICE

1. PREMESSA	15
1.1 Semplificazione	15
1.2 I moduli unificati	17
1.3 Perché un accordo Stato-Regioni-enti locali?	21
1.4 Un precedente: il modello unico digitale per l'edilizia	21
1.5 I procedimenti edilizi e i procedimenti per l'avvio dell'attività di impresa possono coincidere?	22
1.6 La modulistica regionale	23
1.7 Indicazioni preliminari	28
 2. PROCEDIMENTI EDILIZI PER I QUALI È STATO PREDISPOSTO IL MODULO UNICO	 31
2.1 Permesso di costruire	31
2.2 Segnalazione certificata di inizio attività	39
2.3 Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire	46
2.4 Comunicazione di inizio lavori asseverata	49
2.5 Ulteriori moduli	52
 3. ATTESTAZIONI E ASSEVERAZIONI	 55
3.1 La regolamentazione tecnica	56
3.2 Le asseverazioni nella modulistica edilizia	58
3.3 Natura e valenza delle dichiarazioni nei procedimenti edilizi	63
 4. LE DICHIARAZIONI DEL TITOLARE DELL'INTERVENTO	 65
4.1 Sanatorie	67
4.1.1 Permesso di costruire	69
4.1.2 Segnalazione certificata di inizio attività	72
4.2 Stato legittimo	77
4.3 Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro	83
 5. LE DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA	 87
5.1 Tipologia di intervento	88
5.2 Stato legittimo	89
5.3 Tolleranze	89

5.4	Sanatorie	93
5.4.1	Permesso di costruire	93
5.4.2	Segnalazione certificata di inizio attività	96
5.5	Dati geometrici dell'immobile oggetto di intervento	98
5.6	Strumentazione urbanistica comunale vigente e in salvaguardia	99
5.7	Barriere architettoniche	100
5.8	Sicurezza impianti	104
5.8.1	Impianti elettrici, protezione dalle scariche atmosferiche, automazione di accessi	110
5.8.2	Impianti per l'infrastrutturazione digitale	113
5.8.3	Impianti di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento e refrigerazione	115
5.8.4	Impianti idrici e sanitari	118
5.8.5	Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas	122
5.8.6	Impianti di sollevamento	123
5.8.7	Impianti di protezione antincendio	125
5.9	Consumi energetici	127
5.10	Tutela dall'inquinamento acustico	136
5.11	Produzione di materiali di risulta	141
5.12	Prevenzione incendi	147
5.13	Amianto	158
5.14	Conformità igienico-sanitaria	160
5.15	Interventi strutturali e/o in zona sismica	170
5.16	Qualità ambientale dei terreni	175
5.17	Opere di urbanizzazione primaria	176
5.18	Scarichi idrici	178
5.19	Dichiarazioni sul rispetto di obblighi imposti dalla normativa regionale	180
5.20	Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica	192
5.21	Bene sottoposto a parere della Soprintendenza archeologica/storico- culturale	205
5.22	Bene in area protetta	207
5.23	Bene sottoposto a vincolo idrogeologico	209
5.24	Bene sottoposto a vincolo idraulico	210
5.25	Zona di conservazione "Natura 2000"	211
5.26	Fascia di rispetto cimiteriale	213
5.27	Aree a rischio di incidente rilevante	215
5.28	Altri vincoli di tutela ecologica	217
5.29	Vincoli per garantire il coerente uso del suolo e l'efficienza tecnica delle infrastrutture	221
5.29.1	Vincolo stradale	222
5.29.2	Vincolo ferroviario	224

5.29.3 Vincolo di elettrodotto	224
5.29.4 Vincolo di gasdotto	225
5.29.5 Vincolo militare	225
5.29.6 Vincolo aeroportuale	227
5.29.7 Altri vincoli	227
5.30 Cosa manca?	229
6. ULTERIORI MODELLI	231
6.1 Comunicazione inizio lavori	231
6.2 Comunicazione di fine lavori	232
6.3 Segnalazione certificata di agibilità	232
 APPENDICE	
Circolare Min. LL.PP. 23 luglio 1960, n. 1820 <i>"Definizioni in materia di costruzioni edilizie"</i>	247
Intesa Governo-Regioni-Comuni 20 ottobre 2016 <i>"Adozione del Regolamento Edilizio Tipo"</i>	250
 INDICE DELLE TABELLE	
Tabella 1.1 - Quadro regionale della modulistica per i procedimenti edilizi	24
Tabella 2.1 - Interventi edilizi soggetti a permesso di costruire, sul quale opera il silenzio assenso	37
Tabella 2.2 - Interventi edilizi soggetti ad altri titoli di legittimazione	38
Tabella 2.3 - Interventi edilizi soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	45
Tabella 2.4 - Interventi edilizi soggetti a SCIA alternativa al permesso di costruire	49
Tabella 2.5 - Interventi edilizi soggetti a Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)	50
Tabella 4.1 - Procedimenti per il permesso di costruire in sanatoria	71
Tabella 4.2 - Procedimenti per la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria	76
Tabella 5.1 - Livelli di qualità degli accorgimenti per il superamento delle barriere architettoniche, in funzione delle tipologie edilizie	103
Tabella 5.2 - Requisiti che determinano l'obbligo di deposito del progetto degli impianti	107
Tabella 5.3 - Rifiuti prodotti da attività di costruzione e demolizione	145
Tabella 5.4 - Attività soggette alla verifica delle condizioni di sicurezza antincendio	151
Tabella 5.5 - Urbanizzazioni primarie	177

Tabella 5.6 - Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica.....	195
Tabella 5.7 - Interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato.....	199
Tabella 5.8 - Distacchi stradali	223

QUADRI FUORI TESTO

Mutamenti di destinazione d'uso	32
Deroga alla destinazione d'uso	33
Totale difformità - Variazione essenziale e/o sostanziale	33
Ristrutturazione edilizia	41
Variazione essenziale	41
Modifica destinazione d'uso	42
Domicilio digitale	54
Normazione europea e regolamentazione tecnica.....	57
R.D. 19 ottobre 1930, n. 1398 " <i>Codice penale</i> "	58
L. 7 agosto 1990, n. 241 - Art. 19 " <i>Segnalazione certificata di inizio attività</i> "	63
Difformità totali - Variazioni essenziali - Difformità parziali	68
Interventi rientranti nella Scia in sanatoria	73
Le varianti in corso d'opera alle licenze edilizie	74
La rilevanza strutturale.....	92
Attestazioni impossibili	95
L. 7 agosto 1990, n. 241 - Art. 18 " <i>Autocertificazioni</i> "	100
D. Leg.vo 15 febbraio 2016, n. 33 - Art. 2 " <i>Definizioni</i> "	105
Titolo abilitativo degli impianti tecnologici.....	110
La regolamentazione degli impianti.....	125
Le dichiarazioni non riguardano solo i consumi	127
Che fare per semplificare?	174
D. Leg.vo 15 marzo 2010, n. 66 - Art. 333 " <i>Autorizzazioni dell'autorità militare</i> "	226

FAST FIND

Come trovare rapidamente i rinvii al sito di Legislazione Tecnica contenuti in questo volume

Il Lettore noterà che in questo volume, accanto ad alcuni riferimenti a fonti normative o approfondimenti non contenuti nel volume stesso, è riportato un codice identificativo alfanumerico, racchiuso tra parentesi quadre.

Si tratta del codice “FAST FIND”, una sorta di “targa” che identifica in modo univoco e invariabile tutte le fonti normative nonché le risorse redazionali censite nell’archivio online di Legislazione Tecnica.

Collegandosi al *Bollettino di Legislazione tecnica online* sul sito

www.legislazionetecnica.it

ed inserendo il codice FF della fonte normativa o della risorsa redazionale di interesse, si potrà accedere con un solo click al testo completo nonché ad eventuali aggiornamenti, approfondimenti, ecc.

The screenshot displays the website of the *Bollettino di Legislazione Tecnica*. The header includes navigation links such as 'Abbonamenti', 'Area Consulenza', 'LT download', 'Newsletter', 'Contatti', 'Lavora con noi', and 'Pubblicità'. The main title 'Bollettino di Legislazione Tecnica' is prominently displayed, along with the tagline 'RIVISTA ONLINE E SU CARTA IN TEMA DI Opere e lavori privati e pubblici - Edilizia e urbanistica - Professioni tecniche'. The ISSN 1721-4890 and the founding year 1933 are also noted. A search bar at the top right contains the code 'NN15252'. Below the header, a navigation menu includes 'BANCA DATI NORMATIVA', 'REDAZIONE', 'BLT SU CARTA', 'FORMULARIO', and 'REGOLA&ARTE'. The search results for 'FAST FIND NN15252' are shown, identifying the document as 'D. LEG.VO 30/06/2016, N. 126'. The description states: 'Attuazione della delega in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a norma dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124.' The document is dated 'G.U. 13/07/2016, n. 162'. Below the description, there are tabs for 'SINTESI REDAZIONALE', 'RELAZIONI', 'ATTUAZIONE E PRASSI', and 'PRODOTTI SUGGERITI'. The 'TESTO REDAZIONALE' tab is selected, showing a list of articles with checkboxes. The articles listed are: '[Premessa]', 'Art. 1. - Libertà di iniziativa privata', 'Art. 2. - Informazione di cittadini e imprese', 'Art. 3. - Modifiche alla legge 7 agosto 1990, n. 241', and 'Art. 4. - Disposizioni transitorie e di attuazione'. A search bar at the bottom of the article list prompts the user to 'Digita il numero o il titolo dell'articolo'. To the right of the article list, there are buttons for 'Stampa le parti selezionate' and 'Scarica il pdf completo'.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



mentre risultano oggetto di “*comunicazione*”:

- c) Presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata;
- d) Qualificazione dell'intervento;
- e) Localizzazione dell'intervento;
- f) Calcolo del contributo di costruzione;
- g) Tecnici incaricati;
- h) Impresa esecutrice dei lavori;
- i) Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- l) Rispetto della normativa sulla privacy.

Appare evidente come alcuni riquadri vadano compilati sotto la supervisione del tecnico, con particolare riferimento alla “*Qualificazione dell'intervento*”, alla “*Regolarità urbanistica e precedenti edilizi*”, al “*Calcolo del contributo di costruzione*”.

Il riquadro sulla “*Qualificazione dell'intervento*” è stato già approfondito nel precedente Capitolo 2, relativo ai procedimenti.

In questa sede si ritiene opportuno approfondire i riquadri relativi alla “*Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione*”, alla “*Regolarità urbanistica e precedenti edilizi*” (che è più appropriato individuare quale “*Stato legittimo*”) e al “*Rispetto degli obblighi in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro*”; aspetti che riguardano tutti gli interventi edilizi e che richiamano l'eventuale presenza di norme regionali integrative.

4.1 SANATORIE

I riquadri, in merito alla sanatoria e alla regolarizzazione di interventi edilizi irregolari, sono inseriti solo nei moduli del Permesso di costruire e della Scia.

Il Titolare dell'intervento, compilando il modello del PdC, “*chiede*” il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, per un immobile e/o unità immobiliare da regolarizzare; compilando il modello Scia, “*dichiara*” che l'intervento, già realizzato e/o in corso di realizzazione, necessita di una regolarizzazione da operare nelle modalità previste.

In entrambi i modelli, i riquadri sono indicati con la sigla “X”, e inseriti a seguire il quadro relativo alla “*qualificazione dell'intervento*”.

I contenuti dei due riquadri sono differenziati sia nel titolo sia nei riferimenti procedurali.

FARE ATTENZIONE

I procedimenti del permesso di costruire in sanatoria e della Scia in sanatoria possono anche prevedere l'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica (comma 4, art. 36-*bis* TUE).

Le relative indicazioni e/o dichiarazioni non sono contenute né in questo quadro, di competenza del titolare, né nel quadro delle sanatorie presente fra le asseverazioni del progettista (illustrato nel successivo Capitolo 5.4).

Le dichiarazioni, relative all'accertamento della compatibilità paesaggistica, sono contenute nel quadro 16 *"Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica"*; illustrato nel successivo Capitolo 5.20.

Poiché i richiami alle difformità (totali/parziali) e alle variazioni essenziali sono diffuse fra i vari articoli del TUE (Capo II *"sanzioni"*, artt. da 30 a 48), è bene riepilogare le rispettive nozioni.

Difformità totali - Variazioni essenziali - Difformità parziali

Costituiscono **totale difformità**, dal permesso di costruire e/o dalla SCIA alternativa, gli interventi che realizzano un organismo edilizio integralmente diverso dal progetto assentito/dichiarato, e l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto (art. 31, comma 1).

Costituiscono totale difformità anche gli interventi indicati nella categoria della variazione essenziale, se *"effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali"* (art. 32, comma 3).

Costituiscono **variazione essenziale** (art. 32) gli interventi relativi a:

- i cambi di destinazione d'uso che implicino variazione degli standards;
- l'aumento consistente (> 20%) della cubatura o delle superfici autorizzate;
- le modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi;
- la diversa localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- la violazione delle norme antisismiche;

con l'esclusione delle variazioni che *"incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative"*.

Le Regioni hanno provveduto ad integrare la definizione normativa e la disciplina applicabile alle variazioni essenziali, creando un quadro alquanto variegato (riepilogato sul sito di Legislazione Tecnica all'indirizzo AR1880).

Le disposizioni in merito alla **parziale difformità** sono disciplinate dall'art. 34, che non le definisce espressamente. Appare logico ritenere che siano tutti gli interventi, difformi dal progetto autorizzato, che non rientrano nelle definizioni di difformità totale e/o di variazione essenziale.

4.1.1 Permesso di costruire

Il riquadro inserito nel modulo della “*Richiesta di Permesso di costruire*”, intitolato “*Sanatoria*”, si riferisce all’applicazione dell’art. 36 “*Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*” e dell’art. 36-bis “*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*” del TUE.

Sezione “X) Sanatoria” - Modello Permesso di costruire

X) Sanatoria (*)

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per la seguente tipologia di intervento:

- X.1. ☐ sanatoria di intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data in assenza del permesso di costruire o in totale difformità da esso oppure in assenza dalla SCIA alternativa o in totale difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36) consapevole che**
- X.1.1. ☐ il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del d.P.R. n. 380/2001 (art. 36, comma 2 d.P.R. n. 380/2001)**
- X.2. ☐ sanatoria di intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data In parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa nelle ipotesi di cui all'articolo 34 o con variazioni essenziali (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis)**
- X.2.1. ☐ che risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della richiesta e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione consapevole che**
- X.2.1.1. ☐ il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del d.P.R. n. 380/2001 incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. (art. 36 bis comma 5, lettera a), d.P.R. n. 380/2001).**
- X.2.2. ☐ che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta consapevole che**
- X.2.2.1. ☐ il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 del d.P.R. n. 380/2001 (art. 36 bis comma 5, lettera a), d.P.R. n. 380/2001).**
- X.2.(1-2).2. ☐ lo Sportello Unico può subordinare il rilascio del permesso di costruire in sanatoria alla realizzazione di interventi anche strutturali necessari alla sicurezza e/o alla rimozione di opere che non possono essere sanate (art. 36 bis comma 2. d.P.R. n. 380/2001):**

La casella **X.1** corrisponde alla richiesta di sanatoria per un intervento realizzato **in assenza o in totale difformità** dal titolo (PdC o Scia alternativa), sanabile “*se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*” (art. 36, comma 1), cioè **in presenza del requisito della “doppia conformità”**.



**Pagine non disponibili
in anteprima**



5.4 SANATORIE

In coerenza con l'aggiornamento della sezione riservata alle dichiarazioni del Titolare, anche nella Relazione tecnica di asseverazione i quadri relativi alla sanatoria, e alla regolarizzazione di interventi edilizi irregolari, sono inseriti solo nei modelli del Permesso di costruire e della Scia.

FARE ATTENZIONE

I procedimenti del permesso di costruire in sanatoria e della Scia in sanatoria possono anche prevedere l'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica (comma 4, art. 36-bis TUE).

Le relative indicazioni e/o dichiarazioni non sono contenute né nel quadro delle sanatorie di competenza del titolare (illustrato nel precedente Capitolo 4.1), né nel presente quadro.

Le dichiarazioni, relative all'accertamento della compatibilità paesaggistica, sono contenute nel quadro 16 *"Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica"*; illustrato nel successivo Capitolo 5.20.

5.4.1 Permesso di costruire

Il quadro *"Sanatoria"* della Relazione tecnica di asseverazione, inserito nel modulo della *"Richiesta di Permesso di costruire"*, è coerente con l'analogo quadro delle dichiarazioni del Titolare (vedi **capitolo 4.1.1, al quale si rimanda per le relative note**), e si riferisce alla richiesta di un permesso di costruire in sanatoria, in all'applicazione dell'art. 36 *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità"* e dell'art. 36-bis *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"* del TUE.

Sezione "X) Sanatoria" - Modello Permesso di costruire

X) Sanatoria (*)

che la presente richiesta di permesso di costruire in sanatoria riguarda:

- X.1. ☐ un intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data in assenza del permesso di costruire o in totale difformità da esso oppure in assenza dalla SCIA alternativa o in totale difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36). Pertanto ai fini della sanatoria,
- X.1.1. ☐ allega la documentazione necessaria indicata nel quadro riepilogativo della documentazione allegata.
- X.2. ☐ un intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data.....In parziale difformità dal permesso di costruire o dalla scia alternativa nelle ipotesi di cui all'articolo 34 o con variazioni essenziali che risulta conforme
- X.2.1. ☐ alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della richiesta e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione
- X.2.2. ☐ alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta

segue

Pertanto:

- X.2.(1-2).1 ☐ ai fini della sanatoria, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro riepilogativo della documentazione allegata
- X.2.(1-2).2 ☐ **dà atto che la data/epoca di realizzazione dell'intervento è _____, come accertato attraverso i documenti probanti** di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo e quinto periodo, **che si allegano**, (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza) (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis comma 3)
- X.2.(1-2).3 ☐ **attesta che la data/epoca di realizzazione dell'intervento è _____, essendo impossibile accertare l'epoca di realizzazione mediante la documentazione in possesso del titolare** (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis comma 3);
- X.2.(1-2).4 ☐ Ai fini della sanatoria, la presente richiesta di permesso di costruire in sanatoria:
- X.2.(1-2).4.1 ☐ non prevede interventi;
- X.2.(1-2).4.2 ☐ **propone la realizzazione di interventi anche strutturali necessari relativi alla sicurezza e/o la rimozione di opere che non possono essere sanate**, a cui lo Sportello può condizionare il rilascio/efficacia della sanatoria ai sensi dell'art. 36 - bis, comma 2
- X.2.(1-2).5 ☐ Quanto alla rilevanza sismica degli interventi realizzati in assenza o difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 3-bis:
- X.2.(1-2).5.1 ☐ **dà atto** che l'immobile interessato dall'intervento è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)
- X.2.(1-2).5.2 ☐ trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che l'intervento sopra indicato:
- X.2.(1-2).5.2.1. ☐ **non ha rilevanza strutturale;**
- X.2.(1-2).5.2.2. ☐ **ha rilevanza strutturale**, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che il medesimo costituisce:
- X.2.(1-2).5.2.2.1. ☐ **intervento rilevante nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis, e pertanto:
- X.2.(1-2).5.2.2.1.1 ☐ **allega l'autorizzazione sismica rilasciata in data _____ prot. n. ____ ai sensi dell'art. 94, comma 2;**
- X.2.(1-2).5.2.2.1.2 ☐ **attesta che sulla istanza di autorizzazione presentata in data _____ prot. n. _____ si è formato il silenzio assenso per decorso dei termini del procedimento, ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis**
- X.2.(1-2).5.2.2.2 ☐ **intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis, e pertanto:
- X.2.(1-2).5.2.2.2.1 ☐ **dichiara il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi**
- X.2.(1-2).5.2.2.3 ☐ **intervento privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis, e pertanto:
- X.2.(1-2).5.2.2.3.1 ☐ **dichiara il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi**

Relativamente all'**iscrizione catastale**

- X.3.1. ☐ **dichiara** che l'intervento da sanare non richiede variazione dell'iscrizione catastale
- X.3.2. ☐ **comunica gli estremi** della dichiarazione per l'iscrizione al catasto presentata con prot. ____ in data _____
- X.3.3. ☐ **si impegna** a presentare la dichiarazione per l'iscrizione al catasto successivamente all'efficacia della pratica di sanatoria

La **casella X.1** riguarda un intervento realizzato in assenza o in totale difformità, che presenta il requisito della “*doppia conformità*”, come già dichiarato dal Titolare, per il quale “*si allega la documentazione necessaria*” (X.1.1).

La **casella X.2** riguarda un intervento realizzato in parziale difformità, che presenta il requisito di conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (X.2.1) ovvero della doppia conformità (X.2.2), già dichiarato dal Titolare, per il quale il Progettista provvede (probabilmente in alternativa):

- 1) ad allegare la documentazione necessaria;
- 2) a **dare atto** della “*data/epoca*” di realizzazione, come accertato tramite una documentazione probante (comma 1-bis, quarto e quinto periodo, art. 9-bis TUE) che si allega (comma 3, art. 36-bis TUE);
- 3) ad **attestare** la “*data/epoca*” di realizzazione, “*essendo impossibile accertare l'epoca di realizzazione mediante la documentazione in possesso del titolare*” (comma 3, art. 36-bis TUE);

FARE ATTENZIONE

Attestazioni impossibili

Il comma 3 dell'art. 36-bis “*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*” del TUE, prescrive che:

“*La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che **attesta** le necessarie conformità.*”

Per la **conformità edilizia**, la dichiarazione è resa con **riferimento alle norme tecniche** vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

L'epoca di realizzazione dell'intervento è **provata** mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo.

Nei casi in cui sia **impossibile accertare** l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato **attesta la data di realizzazione** con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.

In caso di **dichiarazione falsa o mendace** si applicano le **sanzioni penali**, ...”

Il quarto e quinto periodo del comma 1-bis dell'articolo 9-bis “*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*” del TUE, prescrivono che:

“*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*”

Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi**”.