

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 edili - 1<sup>a</sup> ed. maggio 2015 - ISBN 978-88-6219-209-5

Guida alla compilazione della modulistica edilizia - 2<sup>a</sup> ed. aprile 2018 - ISBN 978-88-6219-263-7

Guida alla compilazione della modulistica edilizia - 3<sup>a</sup> 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 Tipografico 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](mailto:servizio.clienti@legislazionetecnica.it)

*Portale informativo:* [www.legislazionetecnica.it](http://www.legislazionetecnica.it)

*Shop:* [Itshop.legislazionetecnica.it](http://Itshop.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](http://www.robertogallia.it)

[info@robertogallia.it](mailto: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, 3<sup>a</sup> edizione 2017),
- *Regolamentazione edilizia e urbanistica* (2007, 6<sup>a</sup> 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 riconoscenza 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.

Luigi, fili-

# INDICE

---

<b>1. PREMESSA .....</b>	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
<b>2. PROCEDIMENTI EDILIZI PER I QUALI È STATO PREDISPOSTO IL MODULO UNICO .....</b>	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
<b>3. ATTESTAZIONI E ASSEVERAZIONI .....</b>	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
<b>4. LE DICHIARAZIONI DEL TITOLARE DELL'INTERVENTO .....</b>	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
<b>5. LE DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA .....</b>	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 “ <i>Natura 2000</i> ” .....	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
<b>6.</b>	<b>ULTERIORI MODELLI .....</b>	<b>231</b>
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 diffornità - 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
Diffornità totali - Variazioni essenziali - Diffornità 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 shows the homepage of the Bollettino di Legislazione Tecnica online. At the top, there are navigation links for Abbonamenti, Area Consulenza, LT download, Newsletter, Contatti, Lavora con noi, and Pubblicità. Social media icons for LinkedIn, Facebook, Twitter, and YouTube are also present. The main title 'Bollettino' is prominently displayed, with 'di Legislazione Tecnica' and 'ON LINE' below it. To the right, there is information about the magazine: 'RIVISTA ONLINE E SU CARTA IN TEMA DI Opere e lavori privati e pubblici - Edilizia e urbanistica - Professioni tecniche', 'ISSN 1721-4890', 'FONDATA NEL 1933', 'Direttore Dino de Paolis', and links to 'LTSHOP' and 'AREA FORMAZIONE'. A search bar at the top right contains the code 'NN15252'. Below the search bar, the text 'FAST FIND : NN15252' and 'D. LEG.VO 30/06/2016, N. 126' is displayed. A note 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.' Below this, the date 'G.U. 13/07/2016, n. 162' is shown. A navigation menu at the bottom includes 'SINTESI REDAZIONALE', 'RELAZIONI', 'ATTUAZIONE E PRASSI', 'PRODOTTI SUGGERITI', 'TESTO REDAZIONALE', and 'TESTO UFFICIALE'. A search input field contains '[Premessa]'. Buttons for '+', 'Stampa le parti selezionate', and 'Scarica il pdf completo' are also visible.



**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 implichino 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 (riepilogo 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 Permessi 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 obblazione, 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 obblazione, 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 obblazione, 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 sanatoria 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 accettare 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 evase 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 evase 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 accettare 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 accettare 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*”.