



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IN ARRIVO NUOVI MODELLI PER CILA, SCIA E PERMESSO DI COSTRUIRE

Publicato il 19 Novembre 2024 di Sabatino Pizzano



Il Governo ha avviato un'importante revisione della modulistica standard per gli interventi edilizi, con l'obiettivo di semplificare e chiarire le procedure legate a Cila, Scia e permesso di costruire. Questo processo si inserisce in un contesto più ampio di riforma delle norme edilizie, che include anche l'applicazione del **decreto Salva casa** (D.L. n. 69/2024), attualmente in vigore ma ancora in fase di piena attuazione.

Revisione della modulistica: un passo verso la chiarezza

La necessità di rivedere i modelli standard nasce dall'esigenza di allineare le procedure edilizie alle nuove disposizioni normative, soprattutto quelle introdotte dal decreto Salva casa. **L'obiettivo principale è semplificare i processi burocratici**, fornendo modelli chiari e uniformi che possano essere facilmente utilizzati da professionisti e imprese del settore.

A tal fine, è stata istituita una commissione di esperti che, in collaborazione con il Ministero della Pubblica Amministrazione e il Ministero delle Infrastrutture, sta lavorando alla revisione dei modelli attuali. Questo lavoro dovrebbe concludersi entro poche settimane, con la successiva approvazione da parte della Conferenza Unificata tra Governo, Regioni ed Enti locali.

Il nodo del decreto Salva casa

Uno dei punti più delicati riguarda l'applicazione del decreto Salva casa, che ha introdotto **novità importanti per la sanatoria degli abusi edilizi**. Tuttavia, la sua integrazione con le regole esistenti ha sollevato diversi dubbi operativi, soprattutto riguardo alla **Scia dello stato legittimo**.

Le norme del decreto prevedono che lo stato legittimo dell'immobile sia legato all'ultimo titolo edilizio rilasciato dall'amministrazione competente. Questo ha portato a difficoltà interpretative, poiché molti immobili presentano situazioni complesse che rendono difficile stabilire con certezza lo stato legittimo. In questo contesto, la nuova modulistica potrebbe rappresentare un'occasione per risolvere tali problematiche.

La questione delle date e delle responsabilità

Un altro aspetto critico discusso riguarda la **dichiarazione dello stato legittimo** da parte del tecnico incaricato. Attualmente, il tecnico deve attestare lo stato dell'immobile facendo riferimento a una data precisa, ma ciò comporta notevoli responsabilità e difficoltà pratiche. Molti professionisti ritengono impossibile risalire allo stato legittimo di un immobile a partire da una data così lontana nel tempo.

Per risolvere questo problema, si sta valutando l'ipotesi di modificare i modelli esistenti introducendo un riferimento al periodo di realizzazione delle opere piuttosto che a una data specifica.

Agibilità e sanatorie: altri temi in discussione

Oltre alla Scia dello stato legittimo, sono in corso discussioni anche sulla cosiddetta **agibilità sanante**, uno strumento previsto dal decreto Salva casa per sanare eventuali irregolarità edilizie. Tuttavia, anche su questo fronte ci sono criticità: molti Comuni richiedono ancora

la presenza di difformità minori per poter accedere alla sanatoria, rendendo difficile l'applicazione pratica della norma. Inoltre, si sta discutendo la possibilità di semplificare ulteriormente le procedure per ottenere l'agibilità degli immobili attraverso una dichiarazione sostitutiva del tecnico incaricato.

Conclusioni

La revisione della modulistica per Cila, Scia e permesso di costruire rappresenta un passo importante verso una maggiore chiarezza e semplificazione delle procedure edilizie. Tuttavia, restano ancora aperte alcune questioni operative legate all'applicazione del decreto Salva casa e alla definizione dello stato legittimo degli immobili.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA