



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

Accordo, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sullo schema relativo alle modifiche alla modulistica edilizia concernenti la segnalazione certificata di inizio attività, il permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e la comunicazione d'inizio lavori asseverata.

Rep. atti n. 35/CU del 27 marzo 2025.

LA CONFERENZA UNIFICATA

Nella seduta del 27 marzo 2025:

VISTO l'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

VISTO l'articolo 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, recante "Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari", il quale dispone 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 del citato 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, che le pubbliche amministrazioni regionali e locali utilizzano i moduli unificati e standardizzati nei termini fissati con i suddetti accordi o intese, e che i cittadini e le imprese li possono comunque utilizzare decorsi trenta giorni dai medesimi termini;

VISTO l'articolo 24, comma 4, del predetto decreto-legge n. 90 del 2014, a norma del quale, ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e), m) e r), della Costituzione, gli accordi sulla modulistica conclusi in sede di Conferenza unificata sono rivolti ad assicurare la libera concorrenza, costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, assicurano il coordinamento informativo statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale al fine di agevolare l'attrazione di investimenti dall'estero;

VISTA la legge 7 agosto 2015, n. 124, recante "Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche";

VISTO l'articolo 2, comma 1, del decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126, ai sensi del quale "Le amministrazioni statali, con decreto del Ministro competente, di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la pubblica amministrazione, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, adottano moduli unificati e standardizzati che definiscono esaustivamente, per tipologia di procedimento, i contenuti tipici e la relativa organizzazione dei dati delle istanze, delle segnalazioni e delle comunicazioni di cui ai decreti da adottare ai sensi dell'articolo 5 della citata legge n. 124 del 2015, nonché della documentazione da allegare. I suddetti moduli prevedono, tra l'altro, la possibilità del privato di indicare l'eventuale domicilio digitale per le comunicazioni con l'amministrazione. Per la presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni alle amministrazioni regionali o locali, con riferimento all'edilizia e all'avvio di attività produttive, i suddetti moduli sono adottati, in attuazione del principio di leale



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

collaborazione, in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo n. 281 del 1997, con accordi ai sensi del citato articolo 9 dello stesso decreto legislativo n. 281 del 1997 o con intese ai sensi della citata legge 5 giugno 2003, n. 131 tenendo conto delle specifiche normative regionali.”;

VISTO l'articolo 2, comma 4, del citato decreto legislativo n. 126 del 2016, a norma del quale è vietata ogni richiesta di informazioni o documenti ulteriori rispetto a quelli indicati ai sensi del comma 2 del medesimo articolo 2 del citato decreto legislativo n. 126 del 2016, nonché di documenti in possesso di una pubblica amministrazione;

VISTO il decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, recante “Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124”;

VISTO il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”;

VISTO l'accordo tra il Governo, le regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, l'ANCI e l'UPI del 4 maggio 2017, concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze (rep. atti n. 46/CU);

VISTO l'accordo tra il Governo, le regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, l'ANCI e l'UPI, del 6 luglio 2017, recante “Integrazione, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, dell'Accordo tra il Governo, le Regioni e gli enti locali del 4 maggio 2017 (Atto n. 46/CU) concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze, per estendere il modulo «Notifica ai fini della registrazione» a tutti gli operatori del settore alimentare (OSA) laddove non sia prescritto il riconoscimento.(Repertorio atti n. 77/CU)”;

RITENUTA la necessità di adeguare la suddetta modulistica edilizia alle modifiche apportate al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dal decreto-legge n. 69 del 2024, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 105 del 2024;

VISTA l'Agenda per la semplificazione 2020-2026, adottata, previa intesa tra il Governo, le regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, l'ANCI e l'UPI, l'11 maggio 2022, che, al punto 1.1, prevede la semplificazione e la reingegnerizzazione delle procedure e l'adozione di una modulistica standardizzata, individuando, inoltre, al punto 4.2, l'edilizia e la rigenerazione urbana tra i settori chiave del piano per il rilancio;

VISTA la nota prot. n. 188 del 25 febbraio 2025, acquisita, in pari data, al prot. DAR n. 3433, con la quale l'Ufficio legislativo del Ministro per la pubblica amministrazione ha trasmesso lo schema di accordo concernente le modifiche alla modulistica unificata e standardizzata in materia edilizia relative alla segnalazione certificata di inizio attività, al permesso di costruire, alla segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e alla comunicazione d'inizio lavori



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

asseverata, unitamente alla relativa documentazione allegata, ai fini del perfezionamento dell'accordo in sede di Conferenza unificata;

VISTA la nota prot. DAR n. 3466 del 25 febbraio 2025, con la quale l'Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ha trasmesso il predetto schema, unitamente alla relativa documentazione allegata, alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, all'ANCI e all'UPI, nonché alle amministrazioni statali interessate, con contestuale convocazione di una riunione tecnica per il giorno 10 marzo 2025;

VISTA la comunicazione, acquisita al prot. DAR n. 3533 del 26 febbraio 2025, con la quale il Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato del Ministero dell'economia e delle finanze ha comunicato di non rilevare elementi di competenza sul predetto schema di accordo e sulla relativa documentazione allegata;

VISTI gli esiti della riunione tecnica del 10 marzo 2025, nel corso della quale le amministrazioni partecipanti alla riunione hanno concordato circa la necessità di un ulteriore incontro tecnico per raggiungere un accordo in merito alle modifiche da apportare allo schema di accordo e alla relativa documentazione allegata;

VISTA la nota prot. n. 249 del 14 marzo 2025, acquisita al prot. DAR n. 4567 del 17 marzo 2025, con la quale l'Ufficio legislativo del Ministro per la pubblica amministrazione ha trasmesso la proposta di schema in oggetto e la documentazione allegata, con modifiche, ai fini del conseguimento dell'accordo in sede di Conferenza unificata;

VISTA la nota prot. DAR n. 4716 del 18 marzo 2025, con la quale l'Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ha trasmesso il predetto schema di accordo aggiornato alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, all'ANCI e all'UPI, nonché alle amministrazioni statali interessate, con contestuale convocazione di una riunione tecnica per il giorno 1° aprile 2025;

VISTA la nota prot. n. 280 del 19 marzo 2025, acquisita al prot. DAR 4855 del 20 marzo 2025, con la quale l'Ufficio legislativo del Ministro per la pubblica amministrazione ha trasmesso il testo aggiornato dello schema di accordo, precisando la necessità del richiamo, per esigenze di ordine sistematico, al documento recante "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)", pubblicato sul sito del Ministero delle infrastrutture in data 30 gennaio 2025, e, in particolare, alla sezione 1 relativa allo "Stato legittimo degli immobili" e alla sezione 3.4 relativa ai "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo", in coerenza con quanto già previsto nelle modifiche alla modulistica di cui all'allegato 1;

CONSIDERATO, pertanto, che, secondo le precisazioni indicate nella nota sopra citata del 19 marzo 2025 e nei relativi allegati, «ai fini dell'interpretazione delle disposizioni del decreto legge n. 69 del 2024, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha pubblicato su proprio sito istituzionale, in data 30 gennaio 2025, un documento recante "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n.



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

105 (DL Salva Casa)”, non aventi “valore vincolante”, con la finalità di inquadrare il contesto applicativo del provvedimento e facilitarne l’attuazione da parte delle amministrazioni competenti e di fornire ai cittadini linee di orientamento e di indirizzo, indicazioni di massima e suggerimenti operativi su elementi attuativi di particolare rilievo che caratterizzano le procedure edilizie»;

CONSIDERATO, altresì, che, secondo le precisazioni indicate nella nota sopra citata e nei relativi allegati, risulta che «la sezione 1 delle predette linee di indirizzo relativa allo “Stato legittimo degli immobili” ha chiarito come “sulle condizioni per far valere il titolo edilizio più recente che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, si ritiene possibile assumere che l’amministrazione competente abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi: [omissis] b2) con riferimento ai titoli rilasciati con formale provvedimento ovvero formati implicitamente, per silenzio-assenso (come nel caso della SCIA, della SCIA alternativa al permesso di costruire), laddove sia stata fornita l’indicazione degli estremi del titolo originario e di quelli successivi relativi all’immobile o unità immobiliare, e, in considerazione della documentazione prodotta, non sia stata formulata alcuna contestazione dall’Amministrazione su eventuali difformità rispetto allo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare oggetto dell’intervento”»;

CONSIDERATO, infine, che, secondo le precisazioni indicate nella nota sopra citata e nei relativi allegati, «la sezione 3.4 delle predette linee di indirizzo relativa ai “Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo” ha chiarito come, per gli interventi realizzati come varianti in corso d’opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, “La sanzione è quella prevista dall’articolo 36-*bis*, comma 5, lettera *b*), prima parte, e sarà, pertanto, pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dai competenti uffici dell’Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro” e che “ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, di cui agli articoli 36 e 36-*bis* del Testo unico”»;

CONSIDERATO che, con la sopra citata nota prot. n. 280 del 19 marzo 2025, acquisita al prot. DAR 4855 del 20 marzo 2025, l’Ufficio legislativo del Ministro per la pubblica amministrazione ha contestualmente richiesto l’iscrizione del provvedimento all’ordine del giorno della prima seduta utile di questa Conferenza e, conseguentemente, l’anticipazione della riunione tecnica convocata per il giorno 1° aprile 2025;

VISTA la nota prot. DAR n. 4872 del 20 marzo 2025, con la quale l’Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ha trasmesso il suddetto schema di accordo aggiornato (prot. n. 280 del 19 marzo 2025) alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, all’ANCI e all’UPI, nonché alle amministrazioni statali interessate, anticipando la riunione tecnica precedentemente convocata per il giorno 1° aprile 2025 al giorno 21 marzo 2025;

VISTI gli esiti della riunione tecnica del 21 marzo 2025, nel corso della quale sono stati fissati i termini per l’adempimento degli obblighi di recepimento posti a carico delle amministrazioni regionali e comunali, relativamente alle modifiche alla modulistica unificata e standardizzata di cui all’allegato 1;



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

VISTA la nota prot. 292 del 24 marzo 2025, acquisita, in pari data, al prot. DAR. 5057, con la quale l'Ufficio legislativo del Ministro per la pubblica amministrazione ha trasmesso il testo dello schema di accordo aggiornato secondo quanto stabilito nella riunione del 21 marzo 2025 circa: "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo" del citato documento recante "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)";

CONSIDERATO, pertanto, che, secondo le precisazioni indicate nella nota da ultimo citata e nei relativi allegati: «la sezione 3.4 delle predette linee di indirizzo relativa ai "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo" ha chiarito come, per gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, "La sanzione è quella prevista dall'articolo 36-*bis*, comma 5, lettera *b*), prima parte, e sarà, pertanto, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro", che "ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, di cui agli articoli 36 e 36-*bis* del Testo unico" e che "occorrerà indicare l'epoca di realizzazione della variante, al fine di poterla ricondurre alla validità temporale del titolo abilitativo rilasciato ante '77 cui essa si riferisca"»;

VISTA la nota prot. DAR n. 5111 del 24 marzo 2025, con la quale l'Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ha trasmesso il suddetto schema di accordo aggiornato alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, all'ANCI e all'UPI, nonché alle amministrazioni statali interessate, ai fini dell'iscrizione del punto all'ordine del giorno della seduta del 27 marzo 2025 di questa Conferenza;

CONSIDERATO che nel corso della seduta del 27 marzo 2025 di questa Conferenza:

- le regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano hanno espresso avviso favorevole alla stipula dell'accordo;
- l'ANCI ha espresso parere favorevole all'accordo, anche in ragione dell'accoglimento di alcune richieste proposte dall'ANCI medesima e, in particolare, con riferimento: all'accertamento dello stato legittimo dell'immobile e delle sanzioni da applicare nei casi di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo; all'inserimento dei sopra indicati riferimenti al citato documento recante "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)", pubblicato sul sito del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti in data 30 gennaio 2025. L'ANCI ha aggiunto che quindi è stato anche richiesto di avviare un monitoraggio costante delle procedure per le successive ed eventuali modifiche;
- l'UPI ha espresso parere favorevole all'accordo, condividendo quanto espresso dall'ANCI;

CONSIDERATO che il rappresentante del Ministro per la pubblica amministrazione ha confermato la posizione espressa dall'ANCI, aggiungendo che vi è stato un proficuo tavolo di collaborazione;

ACQUISITO l'assenso del Governo, delle regioni e delle Province autonome di Trento e di Bolzano, dell'ANCI e dell'UPI;



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

SANCISCE IL SEGUENTE ACCORDO

tra il Governo, le regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, l'ANCI e l'UPI nei termini sottoindicati:

Art. 1

(Modifiche alla modulistica unificata e standardizzata in materia edilizia)

1. Ai sensi dell'articolo 2, comma 1 del decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126 sono adottate le modifiche alla modulistica edilizia di cui agli Accordi in sede di Conferenza Unificata del 4 maggio e del 6 luglio 2017 al fine di adeguarla alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69.
2. Le modifiche ai moduli della SCIA, del permesso di costruire, della SCIA alternativa al permesso di costruire e della CILA sono contenute nell'Allegato 1, che costituisce parte integrante del presente accordo.
3. Ai sensi dell'articolo 24, commi 2-bis, 3 e 4 del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, le regioni adeguano, entro il 9 maggio 2025, i contenuti informativi dei moduli unificati e standardizzati alle modifiche di cui al comma 1, in relazione alle specifiche normative regionali. I comuni, in ogni caso, adeguano la modulistica in uso sulla base delle previsioni del presente accordo entro il 23 maggio 2025.
4. Le regioni e i comuni garantiscono la massima diffusione dei moduli della SCIA, del permesso di costruire, della SCIA alternativa al permesso di costruire e della CILA attualmente utilizzati, come modificati dal presente accordo.
5. Con successivo accordo o intesa si procede all'adeguamento della modulistica relativa alla SCIA di agibilità.

Il Segretario
Cons. Paola D'Avena

Il Presidente
Ministro Roberto Calderoli