

Salva Casa: cosa cambia davvero dopo l'Accordo in Conferenza Unificata?

L'Accordo in Conferenza Unificata per l'adeguamento della modulistica edilizia alle nuove disposizioni del Salva Casa ha effetti immediati?

di [Gianluca Oreto](#) – 01.04.2025

Se c'è una certezza, in questo Paese, è che l'incertezza normativa è diventata la regola. In un'Italia dove l'edilizia privata è ostaggio di norme scritte male, applicate peggio e interpretate in modo schizofrenico, il Testo Unico Edilizia o TUE (d.P.R. n. 380/2001) continua a essere oggetto di interventi a raffica, figli di una logica emergenziale che nulla ha a che fare con la pianificazione legislativa.

Un Testo Unico per modo di dire

Da anni ormai, il TUE viene modificato a colpi di Decreti-Legge e leggi di conversione: strumenti pensati per affrontare situazioni eccezionali ma ormai usati come scorciatoie per sopperire all'assenza di una visione strutturale. Il risultato? Un mosaico normativo sempre più incoerente, con provvedimenti che entrano in vigore immediatamente, lasciando gli operatori del settore in un limbo operativo e giuridico.

Due i problemi principali:

- tempistiche impossibili: le norme entrano in vigore da un giorno all'altro, ma enti locali e professionisti non hanno il tempo (né spesso i mezzi) per adeguarsi;
- contenuti instabili: le modifiche sono oggetto di continui ripensamenti, deroghe e interpretazioni (il Superbonus è l'emblema di questa deriva).

L'ultimo ritocco al TUE è arrivato con la Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Salva Casa). Un provvedimento presentato come rivoluzionario, ma che a distanza di mesi non ha ancora prodotto effetti concreti. Le pratiche edilizie languono, mentre il sistema resta inchiodato alla solita attesa:

- **la PA** aspetta la modulistica aggiornata e l'allineamento delle piattaforme digitali;
- **i professionisti** si muovono sul filo del rasoio tra autocertificazioni, moduli "fai da te" e incertezze interpretative.

L'Accordo in Conferenza Unificata: un passo avanti?

Il 27 marzo 2025 è stato sottoscritto l'Accordo n. 35/CU in Conferenza Unificata, sullo schema relativo all'adeguamento della modulistica edilizia (segnalazione certificata di inizio attività, permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e comunicazione d'inizio lavori asseverata).

Attenzione: l'Accordo non aggiorna direttamente la modulistica, ma fornisce alle Regioni le istruzioni operative per farlo. Insomma, un altro giro di giostra nella catena decisionale più contorta d'Europa.

Dalla Conferenza Unificata agli Enti locali la marcia della modulistica è ancora lunga e prevede una precisa timeline prevista dall'Accordo:

- entro il 9 maggio 2025, le Regioni dovranno adattare i quadri variabili (indicati con asterisco) alle normative regionali;
- entro il 23 maggio 2025, i Comuni dovranno pubblicare i moduli aggiornati nei loro siti istituzionali (o almeno fornire un link alla piattaforma dove sono disponibili).

Per i dati locali (come oneri e diritti), sarà il singolo Comune a dover provvedere.

Ma non basta pubblicare un modulo per dire di essere pronti. I Comuni dotati di SUE digitali dovranno adeguare anche le piattaforme: digitalizzazione non significa scaricare un PDF, compilarlo e inviarlo via PEC. Il rischio? Che tutto si riduca, ancora una volta, a un'operazione di facciata.

Conclusione

Finché Regioni e Comuni non avranno completato l'intero iter – recepimento normativo, pubblicazione formale, adeguamento tecnico-operativo – il Salva Casa resterà un provvedimento sospeso, ottimo per le conferenze stampa ma inutile per chi ogni giorno si confronta con la realtà degli uffici tecnici.

A distanza di quasi un anno dalla sua approvazione, il Salva Casa resta un ennesimo provvedimento “emergenziale” che, in assenza di una vera regia legislativa, non è ancora atterrato nella vita reale. E nel frattempo, i professionisti continuano a camminare sulle sabbie mobili normative che, in Italia, sono diventate il terreno naturale dell'edilizia.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*