



ALLOGGI UNIVERSITARI PNRR: TUTTE LE SEMPLIFICAZIONI PER FACILITARE I CAMBI D'USO

Posted on 10 Gennaio 2025



Category: [Urbanistica e territorio](#)

Facendo seguito alle nostre precedenti news in materia di alloggi per gli studenti universitari previsti nel PNRR (Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1), si ricorda che il Decreto-legge 19/2024 (introdotto nella Legge 338/2000 l'art. 1-quater) (si veda nostra news ["Cambi d'uso per le residenze universitarie – Le novità introdotte dalla Legge di conversione del DL. 19/2024"](#)) contiene una **serie di misure per agevolare la trasformazione di immobili in nuove residenze universitarie**, fra cui la possibilità di cambiarne l'uso in deroga alle prescrizioni e limitazioni eventualmente previste dagli strumenti urbanistici comunali.

Con il recente **Decreto-legge 160/2024** come convertito dalla Legge 199/2024 (pubblicata sulla [Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27/12/2024](#)) la **deroga è stata ampliata**, specificando il superamento anche delle prescrizioni e limitazioni previste da specifiche normative regionali e statali, fermo restando il rispetto della normativa in materia di sicurezza e di requisiti igienico-sanitari.

Il Decreto-legge 160/2024 ha esteso inoltre alcune delle semplificazioni dell'art. 1-quater agli immobili dello Stato e a quelli confiscati alla criminalità organizzata destinati ad essere trasformati in residenze universitarie ai sensi dell'art. 15 del DL 13/2023.

Le misure contenute nell'art. 1-quater della Legge 338/2000 possono essere così riassunte:

- è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso funzionale all'impiego di immobili quali residenze universitarie anche in deroga a eventuali prescrizioni e limitazioni dello strumento urbanistico e ora anche di specifiche normative statali e regionali (comma 1);
- gli interventi edilizi connessi al mutamento della destinazione d'uso (ossia manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) sono realizzabili mediante SCIA. Tali interventi, qualora debbano essere eseguiti in aree sottoposte a tutela paesaggistica, se implicano modifiche dell'edificio preesistente e incrementi di volumetria, sono realizzabili secondo le previsioni del Dpr 380/2001 (comma 2);
- gli interventi di ristrutturazione edilizia possono determinare incrementi di volumetria non superiori al 35% della volumetria originaria, legittima o legittimata (comma 7);
- gli alloggi e le residenze per studenti finanziati dal PNRR non sono assoggettati al reperimento di ulteriori aree a standard ai sensi del DM 1444/1968 e delle disposizioni regionali, né all'obbligo della dotazione minima dei parcheggi ai sensi della Legge 1150/1942 (comma 4);
- sono fatte salve le normative regionali e comunali che prevedono disposizioni di maggiore incentivazione e semplificazione nell'ambito della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso (comma 5);

La semplificazione dei cambi d'uso riguarda anche aree in precedenza impermeabilizzate (es. aree destinate a parcheggi, depositi, ecc..) ai fini della loro trasformazione a residenze universitarie. In questi casi, il comma 2-bis riconosce l'interesse pubblico degli interventi finalizzati alla riconversione di queste aree e per essi consente il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del Dpr 380/2001.

Per un'analisi di maggior dettaglio e di approfondimento dei contenuti si rinvia alla [**nota tecnica predisposta dall'Ance**](#), aggiornata alla luce della Legge 199/2024.

