Residenze universitarie, ecco i chiarimenti sulle pratiche edilizie relative Pnrr

3 Dicembre 2024

Pubblicati i chiarimenti del **Commissario straordinario per l'housing universitario relativi alle misure urbanistiche ed edilizie,** decise dal governo, per agevolare i cambi di destinazione d'uso degli immobili da destinare a nuove residenze universitarie (art. 1 -quater della Legge 338/2000, come introdotto dal Decreto-legge 19/2024 convertito dalla Legge 56/2024 – vedi News Ance 2 maggio 2024).

La nota, pubblicata sul sito del Ministero dell'Università (https://www.mur.gov.it/it/housing-universitario/faq-e-chiarimenti) chiarisce alcune questioni interpretative e fornisce importanti delucidazioni sulle nuove misure di semplificazione urbanistica e edilizia **per gli interventi che vanno incontro all'obiettivo del Pnrr di dotare il Paese di 60.000 nuovi posti letto per studenti universitari entro il 30 giugno 2026, con un investimento complessivo di 1,198 miliardi di euro**. Interventi che comprendono anche quelli da realizzare sugli immobili che oggetto delle domande di finanziamento al

MUR (Bando pubblicato con il DM n. 481 del 26 febbraio 2024 – vedi News Ance del 10/04/2024) e, in particolare, quellli individuati come idonei a seguito della manifestazione d'interesse indetta dallo stesso Ministero dell'Università nel maggio 2023.

Ecco, in particolare, le principali indicazioni fornite dal Commissario straordinario nella nota.

Deroga agli strumenti urbanistici comunali

Qualora l'intervento rientri nell'ambito di applicazione dell'art. 1-quater, si intende derogato anche l'eventuale rinvio da parte dello strumento urbanistico comunale all'obbligo di previa approvazione di un piano attuativo o particolareggiato finalizzato al recupero e/o alla riqualificazione di aree già urbanizzate. L'intervento connesso al mutamento di destinazione d'uso, pertanto, potrà essere eseguito in via diretta mediante la Scia o, qualora debba essere eseguito in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004, con previsione di modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e incrementi di volumetria, mediante il titolo edilizio previsto dal Dpr 380/2001.

Riconversione di aree già interamente impermeabilizzate mediante permesso di costruire in deroga

La norma contenuta nel comma 2-bis dell'art. 1-quater riconosce di interesse pubblico gli interventi finalizzati alla riconversione di aree già interamente impermeabilizzate e per essi consente il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del Dpr 380/2001. La nota specifica che il riferimento al permesso di costruire in deroga non comporta l'applicazione della relativa disciplina ma costituisce un "mero richiamo all'istituto"; inoltre, il pubblico interesse è automatico e di conseguenza non è richiesta la sua valutazione da parte del Consiglio comunale; qualora sia necessario realizzare alcune opere di urbanizzazione, si ritiene possibile, previa istruttoria comunale in ordine alla ricorrenza dei presupposti, anche l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del Dpr 380/2001, che potrà essere eventualmente approvato dal Consiglio comunale.

Contributo di costruzione

La deroga all’obbligo di reperimento e cessione al Comune di ulteriori aree per servizi di interesse generale così come alla dotazione minima di parcheggi (art. 1-quater, comma 4) non ha lo scopo di introdurre una agevolazione economico-finanziaria ma di semplificare gli oneri e i vincoli connessi a tali specifici interventi. Di conseguenza, la nota specifica che la deroga non esonera l’interessato dal pagamento del contributo di costruzione;

Classificazione acustica

L’applicazione delle deroghe agli strumenti urbanistici per la realizzazione delle residenze universitarie non costituisce variante urbanistica e pertanto non muta la classificazione acustica prevista dalle normative regionali; in ogni caso resta fermo il necessario rispetto dei requisiti acustici passivi dell’edificio da effettuarsi in fase di presentazione della pratica edilizia.

Rilascio titoli edilizi

Le Amministrazioni possono rilasciare i titoli abilitativi necessari agli interventi anche prima della conclusione della valutazione di ammissibilità al finanziamento; l’efficacia dei titoli sarà comunque subordinata alla positiva conclusione dell’iter di finanziamento.

In allegato Nota MIUR del 19 novembre 2024

Allegati

2024-11-19_Chiarimenti_Deroghe_housing_universitario
Apri