

**Semplificazioni per i cambi di
destinazione d'uso degli
immobili da destinare a
residenze universitarie**

**Art. 1-quater Legge 338/2000
(come inserito dal
DL 19/2024 e integrato dal DL
160/2024 e dal DL 19/2026)**

13 marzo 2026

Premessa

Nell'ambito dei finanziamenti previsti dal PNRR per gli studentati (Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1), **l'art. 1-quater della Legge 338/2000** - come **inserito dal Decreto-legge 19/2024** (convertito dalla Legge 56/2024) – prevede una **serie di misure per agevolare la trasformazione di immobili in nuove residenze universitarie**, fra cui la possibilità di cambiarne la destinazione d'uso in deroga agli strumenti urbanistici comunali.

Si tratta di una norma che, riprendendo alcune proposte dell'Ance, intende **garantire** entro il termine di completamento del PNRR **l'obiettivo di dotare il Paese di 60.000 nuovi posti letto per studenti universitari, portandoli da 40.000 a oltre 100.000.**

Il PNRR, come rivisto da ultimo nel novembre 2025, ha stanziato per questo obiettivo in totale **1,198 miliardi/€** e, a tal fine, ha previsto che venga incentivato il coinvolgimento di soggetti privati, grazie alla **copertura degli oneri relativi ai primi tre anni di gestione delle strutture**, da parte del Ministero dell'Università.

Possono usufruire delle misure di semplificazione urbanistica e edilizia dell'art. 1-quater Legge 338/2000, oltre agli interventi da realizzarsi sugli immobili oggetto delle domande di finanziamento presentate nell'ambito del **Bando del Ministero dell'Università e della Ricerca, pubblicato con il DM n. 481 del 26 febbraio 2024**, anche gli interventi da realizzarsi sugli immobili oggetto delle domande di finanziamento presentate nell'ambito dell'**Avviso pubblicato da Cassa Depositi e Prestiti il 19 gennaio 2026 con termine di scadenza al 29 giugno 2026.**

La **Legge di bilancio per il 2026** (Legge 199/2025, art. 1, commi 884-893) ha previsto infatti la possibilità che il MUR affidi a **CDP la realizzazione della seconda trance dell'investimento pari a 30.000 posti letto per un valore di 599 milioni/€**, disponendo espressamente l'applicazione delle agevolazioni dell'art. 1-quater Legge 338/2000 anche per i lavori necessari per gli alloggi studenteschi finanziati attraverso il nuovo Bando di CDP.

L'art. 1-quater è stato **integrato**:

- **prima dal Decreto-legge 160/2024** (come convertito dalla Legge 199/2024) che ha ampliato la deroga nei cambi d'uso anche alle prescrizioni e limitazioni previste da specifiche normative regionali e statali. Peraltro, il DL 160/2024 ha esteso alcune delle semplificazioni dell'art. 1-quater anche agli **immobili dello Stato** e a **quelli confiscati alla criminalità organizzata** destinati ad essere trasformati, con il supporto dell'Agenzia del Demanio, in residenze universitarie ai sensi dell'art. 15 del DL 13/2023;
- **poi dal Decreto-legge 19/2026** che ha specificato, attraverso l'introduzione del **comma 2-ter**, che per gli interventi relativi alla realizzazione di studentati finanziati con fondi PNRR **non è necessaria**, laddove prevista dagli strumenti urbanistici, **la previa approvazione di un piano attuativo** o di un piano di secondo livello comunque denominato. Qualora sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione a potenziamento di quelle già esistenti, gli interventi possono essere realizzati con **permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'articolo 28-bis del Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia".

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito **il testo dell'art. 1-quater della Legge 338/2000 come risultante da ultimo dalla integrazione apportata dal Decreto-legge 19/2026** (evidenziata in *corsivo e sottolineato*), ed entrata in vigore il 20 febbraio 2026.

Art. 1-quater. Semplificazioni in tema di cambi di destinazione d'uso degli immobili da destinare a residenze universitarie

1. Al fine di favorire la dotazione di alloggi e residenze per studenti mediante l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, nell'ambito della Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1, del PNRR, è sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso funzionale all'impiego di tali immobili quali residenze universitarie anche in deroga alle eventuali prescrizioni e limitazioni previste dagli strumenti urbanistici o dalle specifiche normative regionali e statali, fermo restando il rispetto della normativa in materia di sicurezza e di requisiti igienico-sanitari.

2. Gli interventi connessi al mutamento della destinazione d'uso, di cui al comma 1, sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Tali interventi, qualora debbano essere eseguiti in aree sottoposte a tutela ai sensi della parte terza del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, se implicano modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e incrementi di volumetria, sono realizzabili secondo quanto previsto dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; ove richiesta nei casi previsti dall'articolo 146 del citato codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 e dall'allegato B al regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31, in luogo dell'autorizzazione paesaggistica è presentata una segnalazione alla soprintendenza, la quale, in caso di accertata carenza dei requisiti, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta i motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa. L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata, anche nei casi di cui al secondo periodo, dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al secondo periodo, la soprintendenza competente per territorio adotta comunque i provvedimenti in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990. Nel caso di attestazioni false e non veritiere, la soprintendenza competente può inibire la prosecuzione dei lavori e ordinare l'eliminazione delle opere già eseguite e il ripristino dello stato dei luoghi anche dopo la scadenza del termine di cui al secondo periodo, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

2-bis. Ai fini della realizzazione di alloggi e residenze per studenti nell'ambito della Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1 del PNRR, sono di interesse pubblico gli interventi finalizzati alla riconversione di aree già interamente impermeabilizzate, per cui è consentito il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 14 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Le disposizioni del presente comma non si applicano alle aree sottoposte a tutela ai sensi della parte terza del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2-ter. Per gli interventi edilizi di cui al presente articolo non è necessaria, laddove prevista dagli strumenti urbanistici, la previa approvazione di un piano attuativo o di un piano di secondo livello comunque denominato. Gli interventi di cui al primo periodo possono essere realizzati con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, qualora sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione a potenziamento di quelle già esistenti, funzionali all'intervento, da cedere al comune.

3. Sugli edifici interessati dagli interventi di cui ai commi 1 e 2 permane un vincolo di destinazione funzionale per la durata prevista dal decreto di finanziamento, o comunque per una durata non inferiore a dodici anni.
4. Gli alloggi e le residenze per studenti, rientranti nell'ambito della Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1, del PNRR, non sono assoggettati al reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, e dalle disposizioni di legge regionale, né sono soggetti al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi prevista dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.
5. 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.
6. Qualora, a seguito del mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 1, il valore della rendita catastale dell'immobile dovesse variare in aumento, tale incremento, nel periodo del finanziamento, non si applica ai fini della determinazione della tassazione sugli immobili nonché delle imposte ipotecarie e catastali.
7. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 relativi ad immobili da destinare ad alloggi o residenze per studenti delle istituzioni di formazione superiore, gli interventi di cui al comma 1 possono determinare incrementi di volumetria non superiori al 35 per cento della volumetria originaria, legittima o legittimata. Resta fermo quanto previsto dall'ultimo periodo della lettera d) del citato all' articolo 3, comma 1 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.
8. Al fine di assicurare il monitoraggio degli immobili suscettibili di essere destinati a residenze universitarie, fino al 30 giugno 2026, le università statali comunicano al Ministro dell'università e della ricerca, che si esprime con parere entro sessanta giorni dalla ricezione, le ipotesi di acquisizione di diritti reali o di godimento su immobili aventi durata ultranovennale.

Le agevolazioni per il mutamento di destinazione d'uso di immobili da destinare a residenze universitarie

Nell'ambito dell'attuazione del PNRR, l'art. 1-quater della Legge 338/2000 prevede una **serie di misure per favorire la realizzazione di nuovi studentati attraverso il cambio di destinazione d'uso di immobili**, andando così incontro all'obiettivo UE del consumo di suolo netto pari a zero nel 2050, che comporta prioritariamente il recupero e la ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, del patrimonio edilizio esistente.

Di seguito le agevolazioni previste dalla norma.

 ***È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili, funzionale al loro impiego quali residenze universitarie, anche in deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni previste dallo strumento urbanistico o dalle specifiche normative regionali e statali, fermo restando il rispetto della normativa in materia di sicurezza e di requisiti igienico-sanitari (art. 1-quater, comma 1).***

La norma facilita il cambio d'uso degli immobili a studentati, dichiarando per legge **questa destinazione sempre ammissibile in qualsiasi ambito del territorio comunale e qualunque sia la destinazione d'uso di partenza dell'immobile**, superando anche l'eventuale presenza di prescrizioni o limiti fissati dallo strumento urbanistico comunale (es. *limiti percentuali di superficie/volume totale ammesso in un determinato ambito territoriale*).

Il Decreto-legge 160/2024 ha ulteriormente ampliato la **possibilità di deroga**, prevedendo che la stessa riguardi anche le **prescrizioni e limitazioni previste da specifiche normative regionali e statali, con l'unica condizione del rispetto della normativa in materia di sicurezza e di requisiti igienico-sanitari**. Tale deroga sembrerebbe fare riferimento a tutte quelle **discipline** dettate dal **legislatore sia statale, sia regionale** che abbiano un **impatto limitante** ai fini della possibilità di usufruire della normativa agevolativa sui cambi d'uso.

Quanto al rispetto della normativa in materia di **requisiti igienico-sanitari**, tale previsione si ritiene che continui a **mantenere comunque salve tutte le previsioni normative derogatorie di tali requisiti**, come espressamente previste dalla legislazione vigente per **alcune tipologie di immobili** (es. art. 10, comma 2 DL 76/2020, in base al quale i requisiti relativi all'altezza minima e igienico-sanitari dei locali di abitazione del DM sanità 5 luglio 1975 non si considerano riferiti agli immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al DM 1444/1968) o per **perseguire altri interessi** come, ad esempio, quello alla riqualificazione energetica degli edifici (es. art. 2 dell'allegato al DM 26 giugno 2015).

L'art. 1-quater rappresenta, pertanto, una **norma fortemente innovativa** che consente di "by-passare", almeno per gli interventi connessi al PNRR, una **situazione molto frammentata a livello locale**: in assenza di indicazioni da parte della normativa statale in tema di cambi d'uso di cui all'art. 23-ter del Dpr 380/2001, **ciascun Comune classifica in modo differente le residenze universitarie** con conseguente difficoltà nel mutamento dell'uso degli immobili verso questa destinazione. Nella maggior parte degli strumenti urbanistici, gli studentati risultano inclusi nella categoria "residenziale", mentre in altri casi rientrano in quella "ricettiva" o in quella "direzionale" ovvero ancora nella categoria "servizi".

Pertanto, risulta anche che alcune Regioni (es. Liguria, Friuli-Venezia Giulia, ecc.), nell'ambito della propria normativa urbanistico-edilizia, intervengono direttamente a classificare gli alloggi universitari in una specifica categoria funzionale.

✚ **Gli interventi edilizi connessi al mutamento della destinazione d'uso sono realizzabili mediante SCIA ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/1990** (art. 1-quater, comma 2, primo periodo).

Ciò significa che sono **soggetti a SCIA** gli interventi edilizi nell'ambito dei quali l'art. 3 del Dpr 380/2001 consente il cambio della destinazione d'uso dell'immobile e cioè quelli di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (compresa la demolizione e ricostruzione)**. Queste tipologie di opere edilizie, quando finalizzate alla realizzazione di nuovi alloggi universitari che beneficino dei finanziamenti PNRR, potranno quindi usufruire della presente semplificazione.

Il riferimento all'art. 19 della legge 241/1990, seppure corretto sotto un profilo sistematico, non tiene conto che nel settore edilizio la Scia è prevista e regolata, con alcune specificità, dall'art. 22 e 23 del Dpr 380/2001 e, pertanto, si ritiene che il rinvio debba essere inteso a questi articoli. In particolare, considerando l'intento di semplificazione, si ritiene che tutti questi interventi possano essere eseguiti previa presentazione di una **SCIA con inizio lavori immediato**, invece che previa SCIA differita, alternativa a permesso di costruire.

✚ **Gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr 380/2001 possono determinare incrementi di volumetria non superiori al 35% della volumetria originaria, legittima o legittimata** (art. 1-quater, comma 7).

Anche questa previsione presenta un **carattere fortemente innovativo** e una grande rilevanza non solo perché assicura una più ampia possibilità di realizzare nuovi alloggi universitari garantendo maggiormente l'equilibrio economico-finanziario di queste operazioni, ma anche a livello sistematico in quanto sembra consentire di dare concretezza e una lettura più ampia alla norma contenuta nell'art. 3, comma 1, lett. d), 4° periodo del Dpr 380/2001 (come introdotta dal DL 76/2020), in base alla quale "l'intervento può prevedere

altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”.

Il Dpr 380/2001, quindi, già prevede la possibilità di incrementi volumetrici nell’ambito della ristrutturazione edilizia *“anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”* e l’art. 1-quater, in linea con questa previsione, esplicita tale possibilità anche con riferimento alla riconversione di immobili ad alloggi universitari, così da estendere il contenuto della norma del Testo Unico Edilizia.

La realizzazione di nuove residenze universitarie, peraltro, considerato **l’alto valore sociale di queste strutture nel contesto cittadino** nonché le ricadute a livello di servizi e dotazioni collettive ad esse connesse, ben potrebbe integrare un intervento di rigenerazione urbana come previsto dall’art. 3, comma 1, lett. d), 4° periodo Dpr 380/2001.

✚ **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 (art. 1-quater, comma 4).**

In considerazione del preminente interesse pubblico che gli alloggi e le residenze universitarie rivestono, come riconosciuto anche nel successivo comma 2-bis, la norma consente di **derogare all’obbligo di reperimento e cessione al comune di ulteriori aree per servizi di interesse generale**. In questo modo viene riconosciuta anche la difficoltà, se non l’impossibilità, per gli interventi che si inseriscono in ambiti urbani “consolidati”, di rispettare gli obblighi “quantitativi” che nascono dal DM 1444/1968 circa la necessità di reperire aree circostanti e libere da destinare a standard, obblighi che in molti casi precludono la fattibilità dell’intervento.

Ugualmente, al fine di rispondere alle concrete esigenze connesse alla vita universitaria caratterizzata dalla scarsa necessità di sistemi di mobilità legati all’utilizzo di autovetture con preferenza per la mobilità sostenibile, è consentito **derogare all’obbligo di riservare nelle costruzioni appositi spazi per parcheggi** (che devono essere in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi), come stabilito dall’art. 41 sexies della legge 1150/1942.

Si evidenzia infine che con **Note del 19 novembre 2024 e del 2 dicembre 2024**, pubblicate sul sito del Ministero dell’Università (<https://www.mur.gov.it/it/housing-universitario/faq-e-chiarimenti>), il **Commissario straordinario per l’housing universitario** ha fornito **specifici chiarimenti per le pratiche edilizie e i titoli abilitativi in attuazione dell’art. 1-quater della Legge 338/2000**.

Gli immobili ubicati in aree soggette a vincolo paesaggistico

Con riferimento agli **immobili ubicati in aree soggette a vincolo paesaggistico**, la norma prevede che gli interventi connessi al cambio d’uso di immobili a studentati *“qualora debbano essere eseguiti in aree sottoposte a tutela ai sensi della parte terza del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, se implicano modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e incrementi di volumetria, sono realizzabili secondo quanto previsto dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”* (art. 1-quater, comma 2, secondo periodo).

In via preliminare si ricorda che **le aree sottoposte a tutela paesaggistica** ai sensi della parte terza del D.lgs. 42/2004 sono:

- quelle **ricomprese negli ambiti territoriali vincolati per legge dall'art. 142** (cd. ex aree Galasso);
- quelle **ubicate nei territori vincolati con decreto ministeriale o regionale** ai sensi dell'art. 136, comma 1, **lett. c)** (*complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici*) e **lett. d)** (*bellezze panoramiche*);
- le **ulteriori aree** come individuate ai sensi dell'art. 136 e vincolate dai **piani paesaggistici regionali** (art. 134, comma 1, lett. c).

Ciò premesso, la norma chiarisce che **gli interventi connessi ai cambi di destinazione d'uso** anche in deroga allo strumento urbanistico comunale e alle normative statali e regionali a carattere limitativo, **sono realizzabili anche su immobili ubicati in queste aree vincolate e anche se implicanti modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e incrementi di volumetria, secondo quanto previsto dal Dpr 380/2001.**

Il richiamo alle previsioni del Dpr 380/2001 è finalizzato a garantire quindi un **miglior coordinamento con la normativa edilizia vigente del Testo Unico Edilizia**, rinviando alla necessità di **acquisire i titoli richiesti in via ordinaria** per ciascuna tipologia di intervento qualora ubicato in aree vincolate.

Ad esempio, sotto il profilo edilizio:

- un **intervento di manutenzione straordinaria** con modifica dei prospetti, come l'apertura di una finestra, su un immobile vincolato è consentito previa Scia (anziché Cila) (art. 3, comma 1, lett. b);
- una **ristrutturazione edilizia** mediante **demolizione e ricostruzione** o ripristino di edifici corollati/demoliti, **con modifiche di sagoma, prospetti, sedime o incrementi di volumetria** è espressamente soggetta a **permesso di costruire** (anziché Scia), se riguarda edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del D.lgs. 42/2004 (art. 10, comma 1, lettera c).

In questo modo viene garantita anche la coerenza interna dell'art. 1-quater che al comma 7, ultimo periodo stabilisce che *"Resta fermo quanto previsto dall'ultimo periodo della lettera d) del citato all'articolo 3, comma 1 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001"*.

Al riguardo si ricorda che **l'art. 3, comma 1, lett. d) ultimo periodo**, in tema di **ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione o ripristino di edifici crollati/ demoliti**, prevede che tali interventi, se riguardano immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico.

L'art. 1-quater, comma 2, secondo periodo prosegue poi stabilendo che *"ove richiesta nei casi previsti dall'articolo 146 del citato codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 e dall'allegato B al regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31, in luogo dell'autorizzazione paesaggistica è presentata una segnalazione alla soprintendenza, la quale, in caso di accertata carenza dei requisiti, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta i motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa"* (comma 2, secondo periodo).

Anche in questo caso il richiamo all'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e al Dpr 31/2017 (Regolamento sull'autorizzazione paesaggistica semplificata e sui casi esclusi dal rilascio della stessa) è finalizzato a **garantire un miglior coordinamento con la normativa vigente in materia di tutela del paesaggio**, essendo

così chiaro che **l'assenso dell'autorità preposta alla tutela**, agli interventi connessi al mutamento della destinazione d'uso di un immobile a studentato **è necessario nei soli casi già previsti dalla legge**.

Quanto al riferimento al Dpr 31/2017, si ricorda che esso, oltre ad individuare i casi di interventi per i quali è possibile ottenere il rilascio della autorizzazione paesaggistica in via semplificata, elenca anche numerose fattispecie di opere esentate da tale atto di assenso in considerazione della loro lieve entità e relativo impatto paesaggistico (allegato A).

Resta pertanto **ferma l'esclusione dall'autorizzazione paesaggistica per gli interventi indicati nell'Allegato A del Dpr 31/2017** fra i quali si ricorda vi sono le *“opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso”* (Allegato A, punto A.1); così come sono escluse, a talune condizioni, *“le opere di modifica dei prospetti degli immobili vincolati”* (Allegato A, punto A.2).

L'art. 1-quater, comma 2, secondo periodo, contiene poi una **previsione di rilievo** poiché - nei casi in cui è richiesto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (ordinaria o semplificata) da parte della Regione (o del comune da essa delegato) previo parere vincolante della Soprintendenza - **consente in luogo della stessa la presentazione di una Segnalazione alla sola Soprintendenza**.

Si ripropone il modello di semplificazione procedurale in materia di beni vincolati già adottato nel Decreto-legge 13/2023 all'art. 46, sempre con riferimento ad opere finanziate dal PNRR e in particolare a quelle di manutenzione ordinaria di immobili di proprietà pubblica e con destinazione d'uso pubblico, soggetti a vincolo culturale ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, che sono consentite previa segnalazione alla Soprintendenza competente per territorio.

Il relativo procedimento, come delineato dalla norma similmente a quanto previsto in via generale per la Scia dall'art. 19 della Legge 241/1990, prevede che la Soprintendenza, in caso di accertata carenza dei requisiti, nel termine di 30 giorni dal ricevimento della segnalazione, adotta i motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa.

L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata, anche nei casi di cui al secondo periodo, dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente (art. 1-quater, comma 2, terzo periodo). Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al secondo periodo, la Soprintendenza competente per territorio adotta comunque i provvedimenti in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990 (art. 1-quater, comma 2, quarto periodo).

Infine si precisa che, nel caso di attestazioni false e non veritiere, la soprintendenza competente può inibire la prosecuzione dei lavori e ordinare l'eliminazione delle opere già eseguite e il ripristino dello stato dei luoghi anche dopo la scadenza del termine di cui al secondo periodo, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (art. 1-quater, comma 2, quinto periodo).

Le agevolazioni per il cambio d'uso e la trasformazione di aree impermeabilizzate

Il **comma 2-bis** dell'art. 1-quater è volto ad **estendere la semplificazione dei cambi d'uso anche alle aree in precedenza impermeabilizzate** (es. aree destinate a parcheggi, depositi, ecc..) ai fini della loro trasformazione a residenze universitarie.

In particolare, il comma 2-bis **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.

Per garantire il rispetto dei principi alla base del PNRR, la norma consente dunque l'applicazione delle semplificazioni solo a quelle aree che, in quanto già impermeabilizzate, possano essere trasformate senza comportare consumo di nuovo suolo.

Gli interventi potranno essere autorizzati ai sensi dell'art. 14 del Dpr 380/2001 e, pertanto, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati ivi previsti, nonché in deroga alle destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/1968.

Sono espressamente escluse dall'applicazione della norma le aree sottoposte a tutela ai sensi della parte terza del D.lgs. 42/2004 come elencate sopra.

Le agevolazioni per gli interventi edilizi soggetti a piano attuativo

Il comma 2-ter, come introdotto dal DL 19/2026, contiene **un'altra norma fortemente innovativa** per accelerare le opere connesse all'apertura di nuovi studentati universitari finanziati con risorse del PNRR. Si prevede infatti che, **qualora lo strumento urbanistico richieda la previa approvazione di un piano attuativo** o di un altro piano di secondo livello comunque denominato, **la stessa non sia necessaria** e gli interventi, in presenza della necessità di realizzare opere di urbanizzazione a potenziamento di quelle già esistenti da cedere al comune, possono essere realizzati con **permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'articolo 28-bis del Dpr 380/2001.

La norma riprende quanto già previsto dalla **Nota del Commissario straordinario per l'housing universitario del 19 novembre 2024** come sopra richiamata, nella quale si afferma che *“La ratio della norma è chiaramente quella di agevolare la realizzazione di alloggi universitari compatibilmente alle rigorose tempistiche di cui alla Missione in oggetto, anche derogando ai vigenti strumenti urbanistici che appongano eventuali limitazioni all'attivazione di siffatta procedura derogatoria. Ciò posto, nel caso in cui l'intervento risponda effettivamente ai crismi di cui alla normativa derogatoria di che trattasi **si può intendere derogato l'eventuale rimando da parte della pianificazione generale all'obbligo di redazione di piani attuativi o particolareggiati volti al recupero e/o riqualificazione di aree già urbanizzate.**”*

Rapporti con norme regionali

Il comma 5 dell'art. 1-quater fa **salve le normative regionali e comunali che prevedono disposizioni di maggiore incentivazione e semplificazione nell'ambito della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso**. Si tratta di una previsione finalizzata a salvaguardare l'applicazione di quelle discipline regionali vigenti in tema di cambi d'uso che potrebbero risultare maggiormente favorevoli ai fini della realizzazione delle residenze universitarie.

A livello regionale vi sono, infatti, una pluralità di normative differenti, alcune delle quali potrebbero risultare maggiormente incentivanti rispetto all'art. 1-quater e il legislatore ritiene opportuno che continuino ad essere applicate.

Le agevolazioni fiscali

Il comma 6 dell'art. 1-quater stabilisce che *“qualora, a seguito del mutamento della destinazione d'uso, il valore della rendita catastale dell'immobile dovesse variare in aumento, tale incremento, nel periodo del finanziamento, non si applica ai fini della determinazione della tassazione sugli immobili, nonché delle imposte ipotecarie e catastali”*.

Pertanto, **l'eventuale maggiore rendita attribuita al fabbricato non avrà effetti ai fini dei tributi sugli immobili la cui base imponibile viene calcolata in funzione del valore catastale.** Oltre alle imposte ipotecarie e catastali espressamente indicate dalla norma, si ritiene rientrino nell'ambito operativo della disposizione anche l'IMU e l'imposta di registro.

Il vincolo di destinazione funzionale

Sugli edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso permane un **vincolo di destinazione funzionale a residenze universitarie per la durata prevista dal decreto di finanziamento, o comunque per una durata non inferiore a dodici anni** (art. 1-quater, comma 3).

Tale previsione deriva dall'art. 1-bis, comma 7 della Legge 338/2000 (come inserito dall'art. 25 del DL 144/2022) che impone, a fronte del finanziamento, che venga assicurato sull'immobile un vincolo di destinazione a residenza universitaria pari ad almeno 9 anni successivi ai primi 3 anni di gestione come finanziata - per un totale quindi di 12 anni - con decorrenza dall'acquisizione della disponibilità degli alloggi o delle residenze per l'utilizzo previsto.

L'autorizzazione all'esercizio delle residenze universitarie

Il DL 160/2024 (art. 6, comma 1-ter) ha **soppresso l'art. 1-ter della Legge 338/2000** che demandava alle Regioni il **rilascio della autorizzazione all'esercizio delle residenze universitarie** beneficiarie delle risorse del PNRR e l'approvazione di una disciplina specifica su questo tema. Tale soppressione è stata richiesta dalla Conferenza delle Regioni che aveva evidenziato l'inattuazione della norma, a causa della mancanza di competenze specifiche in materia di esercizio delle attività economiche (Documento del 7/11/2024).

Le Regioni avevano sottolineato che l'avvio di un'attività economica (es. un esercizio ricettivo) richiede la presentazione di una dichiarazione amministrativa (una SCIA), al SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune di localizzazione della struttura, consistente in un'autocertificazione attestante il possesso dei requisiti.