

# Alloggi universitari PNRR: tutte le semplificazioni per facilitare i cambi d'uso

9 Gennaio 2025



**Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.**

Per favorire la dotazione di alloggi per studenti universitari nell'ambito dell'attuazione del PNRR (*Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1*), il Decreto-legge 19/2024 ha introdotto nella Legge 338/2000 **l'art. 1-quater** contenente 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**.

Di recente il **Decreto-legge 160/2024**, come **convertito dalla Legge 199/2024** (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27/12/2024) ha **ampliato tale deroga** 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 l'analisi e l'approfondimento dei contenuti si rinvia alla nota tecnica predisposta dall'Ance come aggiornata alla luce della nuova norma.

## **Allegati**

[Semplificazioni\\_cambi\\_d'uso\\_alloggi\\_universitari\\_modifiche\\_DL\\_160\\_2024\\_nota\\_tecnica](#)

[Apri](#)