

Pnrr: tutte le semplificazioni per accelerare la realizzazione di alloggi universitari

16 Marzo 2026

Per accelerare la realizzazione di nuovi alloggi per studenti universitari finanziati con le risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Pnrr), il legislatore ha introdotto una serie di **misure di semplificazione urbanistica ed edilizia** volte a favorire la riconversione del patrimonio edilizio esistente.

In questa direzione si inserisce l'**articolo 1-quater della Legge 338/2000**, introdotto dal **Decreto-legge 19/2024**, che disciplina un regime speciale per il cambio di destinazione d'uso degli immobili destinati a residenze universitarie, prevedendo deroghe agli strumenti urbanistici, semplificazioni procedurali e specifiche agevolazioni sugli standard urbanistici. Di seguito, le principali disposizioni introdotte:

- 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 o 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);
- sono riconosciuti di interesse pubblico gli interventi finalizzati alla riconversione di aree impermeabilizzate (ad esempio aree destinate a parcheggi, depositi, ecc.) in residenze universitarie e per essi è consentito il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del Dpr 380/2001 (comma 2-bis).

Per accelerare ulteriormente la realizzazione di studentati finanziati dal Pnrr, il quadro normativo è stato recentemente **rafforzato dal Decreto-legge 19/2026**, che ha introdotto ulteriori misure per velocizzare gli interventi. Si prevede infatti che, qualora lo strumento urbanistico richieda l'approvazione preventiva 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 (nuovo comma 2-ter).

Per un'analisi dettagliata delle disposizioni contenute nell'articolo 1-quater della Legge 338/2000, si

rinvia alla **nota tecnica predisposta dall'Ance**, aggiornata alla luce delle più recenti modifiche normative.

Allegati

Semplificazioni_cambi_d'uso_alloggi_universitari_modifiche_DL_19_2026_nota_tecnica
[Apri](#)