COMUNE DI PISA

Edilizia Privata
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

PEC comune.pisa@postacert.toscana.it

Amministrativi tel:
050-910 792 / 793/ 795
Ricevimento previo appuntamento

Pisa, 16.07.2026

VERBALE DI CONFERENZA INTERNA

del 16 luglio 2026

Oggetto: Applicazione dell'art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (come modificato dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con L. 24 luglio 2024, n. 105 – c.d. "Decreto Salva Casa"), recepito dall'art. 99 della L.R. Toscana 10 novembre 2014, n. 65, in relazione all'obbligo di reperimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali per i mutamenti di destinazione d'uso di cui agli artt. 04.12 e 04.13 del vigente Regolamento Urbanistico comunale, anche alla luce della sentenza della Corte Costituzionale 30 aprile 2026, n. 61.

Premesso che

- l'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001, come riformato dal D.L. 69/2024 ("Salva Casa"), disciplina il mutamento della destinazione d'uso degli immobili distinguendo tra mutamenti "orizzontali" (nell'ambito della medesima categoria funzionale) e "verticali" (tra categorie funzionali diverse), prevedendo per questi ultimi, nelle zone omogenee A, B e C di cui al D.M. 1444/1968, una regola di generale ammissibilità;
- la citata norma statale, per i mutamenti "verticali", esclude l'obbligo di reperire ulteriori aree per servizi di interesse generale e le dotazioni minime di parcheggi di cui alla L. 1150/1942, facendo salvo unicamente il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, e rimette agli strumenti urbanistici comunali la facoltà di stabilire specifiche condizioni;
- l'art. 99 della L.R. Toscana 65/2014 recepisce la disciplina statale di cui all'art. 23-ter D.P.R. 380/2001;
- gli artt. 04.12 e 04.13 del vigente Regolamento Urbanistico comunale disciplinano l'obbligo di reperimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali in caso di mutamento della destinazione d'uso, sia per la destinazione residenziale, sia per tutte le altre destinazioni d'uso;
- con sentenza 30 aprile 2026, n. 61, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale degli artt. 3, commi 1 e 2, e 36 della L.R. Toscana 20 agosto 2025, n. 51 (che modificava la L.R. 65/2014), ritenendo che il legislatore regionale avesse ecceduto i limiti della propria competenza in materia di "governo del territorio", sia mantenendo, per i mutamenti "verticali", oneri ulteriori rispetto a quelli previsti dalla norma statale interposta, sia

attribuendo ai Comuni la facoltà di introdurre non solo "condizioni" ma anche "limitazioni" ai mutamenti di destinazione d'uso;

- la Consulta ha chiarito che i principi dell'art. 23-ter D.P.R. 380/2001 trovano applicazione diretta e che gli strumenti urbanistici comunali possono unicamente fissare specifiche condizioni, non anche limitazioni, ai mutamenti di destinazione d'uso agevolati dalla disciplina statale.

Discussione

La conferenza si è riunita per esaminare le modalità applicative dell'art. 23-ter D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 99 L.R. 65/2014, in rapporto con la disciplina degli artt. 04.12 e 04.13 del Regolamento Urbanistico vigente, tenuto conto degli orientamenti espressi dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 61/2026. Sono stati posti a confronto, da un lato, l'esigenza di garantire l'applicazione uniforme dei principi di semplificazione dettati dal legislatore statale per i mutamenti di destinazione d'uso e, dall'altro, la persistente esigenza istruttoria e pianificatoria di assicurare adeguate dotazioni di parcheggi pertinenziali in relazione al carico urbanistico indotto dai cambi di destinazione, quale profilo distinto dal regime degli oneri di urbanizzazione oggetto della pronuncia della Consulta.

Decisione

La conferenza, all'unanimità dei presenti, ha deliberato di:

- continuare a richiedere, in sede istruttoria e autorizzatoria, il rispetto degli artt. 04.12 e 04.13 del vigente Regolamento Urbanistico in ordine all'obbligo di reperimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali per i mutamenti di destinazione d'uso, sia per la destinazione residenziale sia per tutte le altre destinazioni d'uso, in quanto le dotazioni di parcheggi di cui all'art. 04.12 del vigente Regolamento Urbanistico non derivano e non coincidono con le dotazioni minime di parcheggi previste dalla L. 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), bensì costituiscono una specifica condizione stabilita dallo strumento urbanistico comunale nell'esercizio dell'autonoma potestà pianificatoria riconosciuta dalla medesima norma statale, in quanto tale non incisa dalla sentenza Corte Cost. n. 61/2026, che ha censurato unicamente le "limitazioni" regionali ulteriori rispetto alle "condizioni" consentite;
- dare atto, di conseguenza, che l'obbligo di reperimento dei parcheggi di cui agli artt. 04.12 e 04.13 R.U. resta pienamente applicabile, quale specifica condizione urbanistica comunale, distinta e non sovrapponibile al regime delle dotazioni minime ex L. 1150/1942 e al regime degli oneri di urbanizzazione oggetto della pronuncia della Consulta;
- monitorare gli sviluppi normativi e giurisprudenziali sul tema, con particolare riguardo a eventuali ulteriori pronunce della Corte Costituzionale o indirizzi regionali attuativi dell'art. 99 L.R. 65/2014.

Chiusura

La conferenza si è chiusa alle ore 16.20. Del che si è redatto il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto.

Nome e cognome	Ruolo/Ufficio	Firma
Ing. Daisy Ricci	DIRIGENTE	
Arch. Davide Berrugi	EQ UFFICIO URBANISTICA E ESPROPRI	
.Arch. Sandro Ciabatti	EQ UFFICIO PIANIFICAZIONE E PAESAGGIO	
Arch. Carlotta Pierazzini	EQ UFFICIO EDILIZIA PRODUTTIVA E CENTRO STORICO	
Geom. Roberto Serrentino	EQ UFFICIO SCIA, SANATORIA E CONDONO EDILIZIO	