COMUNE DI PISA
Edilizia Privata

Direzione 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, 31.08.2026

VERBALE DI CONFERENZA INTERNA

del 31 agosto 2026

Oggetto: Interpretazione del comma 1-quater 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"), in relazione all'obbligo di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria per i mutamenti di destinazione d'uso "verticali" relativi alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra e/o seminterrate, in assenza di legislazione regionale attuativa della delega di cui all'ultimo periodo del medesimo comma.

Premesso che

- l'art. 23-ter, comma 1-quater, del D.P.R. 380/2001, come introdotto dal D.L. 69/2024 ("Salva Casa"), testualmente dispone quanto segue: "Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.";
- dalla lettura testuale della disposizione emerge una struttura in due blocchi distinti: (i) una regola generale, per cui il mutamento verticale delle singole unità immobiliari è sempre consentito, non richiede aree standard né dotazioni minime di parcheggi, e comporta il pagamento del solo contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria, ove previsto dalla legislazione regionale; (ii) una deroga specifica per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, per le quali l'applicazione della medesima disciplina di favore (commi da 1-ter a 1-quinquies) non opera automaticamente, ma è rimessa a una scelta della legislazione regionale, chiamata a individuare i casi in cui i Comuni possono, mediante propri strumenti urbanistici, estendere tale regime a specifiche zone comprendenti anche tali unità;
- allo stato, non risulta vigente in Toscana alcuna legislazione regionale che eserciti la delega di cui all'ultimo periodo del comma 1-quater dell'art. 23-ter D.P.R. 380/2001, né risultano individuate dal Comune di Pisa specifiche zone alle quali sia stata estesa, in attuazione di tale delega, l'applicazione dei commi da 1-ter a 1-quinquies alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate;

- in assenza della richiamata legislazione regionale attuativa, le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate non rientrano, per espressa previsione dello stesso comma 1-quater, nel perimetro applicativo del regime di favore riservato in via generale ai mutamenti verticali delle singole unità immobiliari, e restano pertanto soggette, per tale profilo, alla disciplina ordinaria del contributo di costruzione di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001;

Discussione

La conferenza si è riunita per esaminare l'esatta portata del comma 1-quater dell'art. 23-ter D.P.R. 380/2001, con specifico riguardo all'ultimo periodo, che rimette alla legislazione regionale la scelta di estendere, in specifiche zone individuate dai Comuni, il regime di favore previsto per i mutamenti verticali anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

È stato osservato che tale rinvio ha natura di delega condizionata: il regime di favore (mutamento sempre consentito, nessun obbligo di aree standard o di dotazioni minime di parcheggi, pagamento del solo contributo per oneri di urbanizzazione secondaria) si applica alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate soltanto se, e nella misura in cui, la legislazione regionale eserciti la delega individuando i casi e le zone di estensione. In assenza di tale intervento normativo regionale, come allo stato accertato per la Regione Toscana, l'estensione non opera, e le predette unità restano estranee al perimetro applicativo dei commi da 1-ter a 1-quinquies.

Ne consegue che, per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra e/o seminterrate (ivi comprese, a fortiori, le unità totalmente interrate), il mutamento di destinazione d'uso verticale non beneficia dell'esclusione dal regime ordinario del contributo di costruzione, e trova pertanto applicazione la disciplina generale di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/2001, comprensiva sia della quota di oneri di urbanizzazione primaria sia di quella secondaria, oltre al costo di costruzione ove dovuti.

Per le unità immobiliari poste a piani diversi da quelli sopra indicati, invece, trova piena applicazione il regime generale del comma 1-quater, che, facendo espressamente e unicamente "salvo" il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria, esclude, per implicito ma univoco disposto testuale, il pagamento della quota di urbanizzazione primaria.

Decisione

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

1) richiedere, in sede istruttoria e autorizzatoria, il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, oltre agli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le regole ordinarie, per i mutamenti di destinazione d'uso "verticali" relativi a unità immobiliari poste al primo piano fuori terra e/o seminterrate (nonché, a fortiori, alle unità totalmente interrate), in quanto tali unità, non essendo stata esercitata dalla Regione Toscana la delega di cui all'ultimo periodo del comma 1-quater dell'art. 23-ter D.P.R. 380/2001, non rientrano nel regime di favore ivi previsto e restano soggette alla disciplina ordinaria del contributo di costruzione;

2) dare atto che, per i mutamenti di destinazione d'uso verticali relativi a unità immobiliari poste a piani diversi da quelli indicati al punto 1), resta dovuto, ai sensi del comma 1-quater dell'art. 23-ter D.P.R. 380/2001, il solo pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, restando escluso il pagamento della quota di urbanizzazione primaria;

3) dare atto che la presente interpretazione ha natura ricognitiva dello stato della legislazione regionale vigente alla data odierna e dovrà essere aggiornata qualora sopravvenga una legge della Regione Toscana attuativa della delega di cui all'ultimo periodo del comma 1-quater dell'art. 23-ter D.P.R. 380/2001, ovvero

un atto del Comune di Pisa che, in attuazione di tale sopravvenuta legge regionale, individui specifiche zone di estensione del regime di favore;

4) stabilire che la presente interpretazione costituisce indirizzo univoco e vincolante per tutti gli uffici comunali competenti in materia edilizia e urbanistica, ai fini dell'uniforme applicazione della disciplina di cui trattasi in sede di istruttoria dei titoli abilitativi relativi ai mutamenti di destinazione d'uso verticali.

Chiusura

La conferenza si è chiusa alle ore 10.00 del che si è redatto il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto.

Nome e cognome	Ruolo/Ufficio	Firma
Daisy Ricci	Dirigente	
Marco Fredianelli	EQ Ufficio Permessi di Costruire e Cila	
Carlotta Pierazzini	EQ Ufficio Edilizia Produttiva e Centro Storico	
Roberto Serrentino	EQ Ufficio SCIA, Sanatoria e Condono Edilizio	