

La disciplina dei cambi di destinazione d'uso dopo le sentenze della Corte costituzionale n. 61 e n. 86 del 2026

La disciplina dei cambi di destinazione d'uso contenuta negli articoli 6, 7 e 8 delle NTA deve essere oggi letta congiuntamente all'art. 23-ter del DPR 380/2001 e alle sentenze della **Corte costituzionale n. 61 e n. 86 del 2026**. Si tratta di un elemento sopravvenuto particolarmente importante per la valutazione degli effetti economici delle nuove NTA, perché incide direttamente su standard urbanistici, parcheggi, oneri e, più in generale, sulla convenienza della rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Lo studio ha evidenziato come l'articolo 6 aumenti la capacità degli immobili di adattarsi all'evoluzione della domanda attraverso una più articolata classificazione delle funzioni e una disciplina più flessibile dei cambi di destinazione d'uso. Analisi degli effetti urbanistici, economici e amministrativi del testo coordinato 2008-2026 Studio di Visioneroma .pdf Gli articoli 7 e 8 completano questo sistema prevedendo, per il patrimonio esistente, il criterio della dotazione differenziale di parcheggi e standard e, in determinate condizioni, possibilità di riduzione o monetizzazione.

Le pronunce costituzionali impongono tuttavia di precisare che questa disciplina comunale non esaurisce il quadro normativo applicabile. La sentenza n. 61/2026 ha riconosciuto alla nuova disciplina statale dell'art. 23-ter il carattere di principio fondamentale in materia di governo del territorio. Per i mutamenti tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale, riferiti alla **singola unità immobiliare nelle zone A, B e C o equipollenti**, opera un principio di generale ammissibilità del cambio d'uso, ferme le normative di settore e le specifiche condizioni che possono essere stabilite dagli strumenti urbanistici comunali nei limiti consentiti dalla legge. La Corte ha inoltre escluso che l'efficacia della disciplina statale possa essere subordinata al preventivo adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Particolarmente significative sono le conseguenze sugli **standard urbanistici**. Nei casi ricadenti nell'art. 23-ter, comma 1-quater, non è dovuto il reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale. Ne consegue che, in tali fattispecie, non si tratta semplicemente di applicare il criterio dello standard differenziale previsto dalle NTA: viene meno lo stesso obbligo dello standard aggiuntivo e, conseguentemente, il presupposto per richiederne la monetizzazione sostitutiva. La previsione dell'articolo 8 delle NTA secondo cui, negli interventi di recupero o rifunzionalizzazione con aumento del carico urbanistico, si reperisce la sola dotazione differenziale conserva quindi la propria portata generale, ma deve essere coordinata con la disciplina statale speciale applicabile ai cambi d'uso contemplati dall'art. 23-ter.

Analogo coordinamento riguarda i **parcheggi**. L'articolo 7 delle NTA considera, per la SUL esistente interessata da cambio d'uso, la sola dotazione aggiuntiva derivante dalla nuova destinazione rispetto a quella legittimamente preesistente; lo studio ha correttamente individuato in questo criterio un'importante facilitazione alla rifunzionalizzazione. Analisi degli effetti urbanistici, economici e amministrativi del testo coordinato 2008-2026 Studio di Visioneroma .pdf La disciplina statale può tuttavia produrre, nei casi ai quali si applica, un effetto ancora più favorevole, escludendo l'obbligo delle dotazioni minime di parcheggio. La

successiva sentenza n. 86/2026 ha inoltre fornito un'interpretazione sistematica della disciplina dei cambi d'uso che estende tale principio anche ai mutamenti all'interno della medesima categoria funzionale.

Un ulteriore effetto riguarda gli **oneri di urbanizzazione**. La sentenza n. 61/2026 ha escluso, nell'ambito applicativo considerato, l'assoggettamento del cambio d'uso agli oneri di urbanizzazione primaria, mentre l'art. 23-ter fa salva la possibilità di applicare gli oneri di urbanizzazione secondaria nei casi e nei limiti previsti dalla legislazione regionale. La ratio individuata dalla Corte è collegata alla circostanza che si interviene in zone già urbanizzate, nelle quali le opere di urbanizzazione primaria risultano normalmente già presenti.

La lettura coordinata delle NTA e dell'art. 23-ter determina quindi un effetto economico potenzialmente più rilevante di quello ricavabile dalle sole norme comunali. In determinate operazioni di rifunionalizzazione del patrimonio esistente possono infatti concorrere **l'assenza di nuovi standard, l'assenza della relativa monetizzazione, l'esenzione dalle dotazioni minime aggiuntive di parcheggio e l'esclusione degli oneri di urbanizzazione primaria**. Ciò può ridurre sensibilmente i costi indiretti della trasformazione e aumentare la fattibilità economica di interventi che, soprattutto nel tessuto urbano consolidato, risultavano in precedenza penalizzati dall'impossibilità fisica o dall'elevato costo del reperimento delle dotazioni.

Questa evoluzione normativa e giurisprudenziale rafforza anche una delle conclusioni generali del presente studio: **la flessibilità funzionale costituisce un fattore di valorizzazione del patrimonio immobiliare**. La possibilità di adattare un immobile a funzioni differenti, accompagnata dalla riduzione di alcuni costi urbanistici connessi al cambio d'uso, può accrescere l'utilizzabilità economica degli edifici e ridurre il rischio che immobili concepiti per funzioni non più richieste dal mercato rimangano inutilizzati. L'effetto può essere particolarmente rilevante per gli investitori professionali e istituzionali, per i quali la possibilità di riconversione futura costituisce un elemento importante nella valutazione del rischio e della durata dell'investimento.

Occorre tuttavia evitare un'estensione eccessiva di questi principi. La disciplina dell'art. 23-ter qui considerata riguarda il cambio di destinazione della **singola unità immobiliare** e non determina una generale liberalizzazione delle destinazioni urbanistiche. Non può pertanto essere automaticamente applicata alle trasformazioni di interi comparti, alla capacità edificatoria non ancora realizzata, agli strumenti urbanistici attuativi o agli interventi regolati da specifiche convenzioni e accordi di programma. Restano inoltre ferme le normative di settore e le specifiche condizioni comunali legittimamente introducibili nel quadro definito dalla legislazione statale.

Ne deriva una conclusione più generale per la valutazione delle NTA 2008-2026: **gli effetti economici dei cambi di destinazione d'uso non possono essere misurati sulla base delle sole disposizioni del PRG**, ma devono essere valutati attraverso la loro applicazione coordinata con la legislazione statale sopravvenuta e con l'interpretazione fornita dalla Corte costituzionale. Per una parte significativa degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, questo quadro può determinare condizioni di trasformazione più favorevoli di quelle desumibili dalla lettura isolata delle NTA, rafforzandone gli effetti sulla rigenerazione urbana, sulla sostenibilità economica degli interventi e sulla capacità di attrarre investimenti.

