

COMUNE DI AREZZO

**Servizio
Governo del Territorio**

Il Direttore

Prot.
Arezzo,

**Egr. DIRETTORE
UFFICIO EDILIZIA
Geom. Gianna Pezzuoli
Sede**

OGGETTO: DECRETO-LEGGE N. 69 DEL 29 MAGGIO 2024 RECANTE "DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA" CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE N. 105 DEL 24 LUGLIO 2024

A.1. OGGETTO DEL DECRETO: mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso.

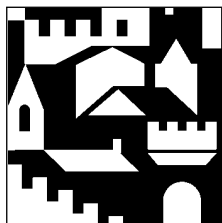
A.2. CONTENUTO IN BREVE: è liberalizzato il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante di singole unità immobiliari¹ esistenti alla data di entrata in vigore della legge situate oltre il primo piano fuori terra² di immobili localizzati all'interno delle zone omogenee zone A, B e C.

A.3. SPECIFICA: i Comuni possono imporre specifiche condizioni alla possibilità di cambiare la destinazione d'uso, sia all'interno della stessa categoria funzionale che tra categorie funzionali differenti.

Le linee di indirizzo, emanate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti in data 29 gennaio 2025, hanno chiarito che le condizioni possono essere volte a prevedere misure di contingentamento delle richieste di mutamento di destinazione d'uso, al fine di preservare l'assetto e lo sviluppo armonico del territorio, oltre che una distribuzione equilibrata dei carichi insediativi³.

- 1 secondo l'articolo 2 del decreto del Ministero delle finanze n. 28 del 2 gennaio 1998 (Regolamento sul catasto dei fabbricati), l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.
- 2 la legge speciale statale si applica direttamente solo alle unità immobiliari dal primo piano (incluso) in su. Restano disciplinati dalla restante normativa statale generale (articolo 10 del DPR n. 380/2001), dalla normativa regionale (articolo 99 della legge regionale n. 65/2014) e dalle eventuali prescrizioni dei piani urbanistici comunali, i seguenti casi:
 - a) il cambio d'uso di singole unità immobiliari poste al primo piano fuori terra (piano terra) o seminterrate o interrate, in qualsiasi zona si trovino;
 - b) il cambio d'uso di interi edifici, in qualsiasi zona si trovino;
 - c) il cambio d'uso di singole unità immobiliari nell'ambito di immobili localizzati nelle zone D, E e F.
- 3 Secondo la Corte costituzionale le condizioni fanno riferimento a misure di carattere specifico e non ostativo, che riguardano in modo oggettivo l'intero territorio comunale e costituiscono «un





COMUNE DI AREZZO

**Servizio
Governio del Territorio**

Il Direttore

Secondo le linee di indirizzo emanate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per introdurre tali condizioni nelle NTA dei piani urbanistici locali occorrerebbe un'apposita variante.

A.4. ATTUAZIONE: In linea generale le nuove regole si applicano, nella versione definitiva pubblicata nella Gazzetta ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024, a partire dal 28 luglio 2024.

A.5. IL CASO TOSCANO: in Toscana l'articolo 252 septies⁴ della L.R. 65/2014 ha sospeso la liberalizzazione dei mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso subordinando il recepimento esplicito dei suoi disposti negli strumenti urbanistici comunali.

La Corte costituzionale, con sentenza n. 61 del 30 aprile 2026, ha spiegato che il DL Salva casa ha rango di principio fondamentale e come tale ha applicazione diretta e immediata. Le disposizioni regionali non devono più essere applicate a partire dal 7 maggio 2026.

I termini di applicazione del Decreto in Toscana sono quindi:

- dal 28 luglio 2024 al 29 agosto 2025;
- in via definitiva dal 7 maggio 2026.

—

A.6. LEGITTIMITÀ DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO DI AREZZO: Le NTA del piano operativo del Comune di Arezzo, nella versione in vigore al 28 luglio 2024, contenevano già delle prescrizioni relative al cambio di destinazione d'uso: quelle potenzialmente soggette a interferenze derivanti dall'emanazione del DL Salva casa sono gli articoli 10, 11, 12, 26, 27, 28.

Tali prescrizioni, pur essendo basate sulla normativa statale e regionale precedente alle novità introdotte dal DL Salva casa, risultano compatibili con le disposizioni di quest'ultimo, rendendo inopportuna l'attivazione di una specifica variante⁵. Per il dettaglio vedasi il paragrafo B.

A.7. ONEROSITÀ DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE

Il cambio d'uso urbanisticamente rilevante di singole unità immobiliari che si trovino ai piani superiori rispetto al primo piano fuori terra e localizzati nelle zone A, B e C è escluso dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria⁶.

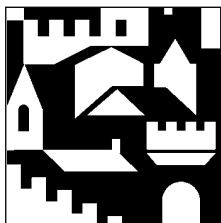
meccanismo di flessibilità che consente all'ente locale di tenere conto delle esigenze concrete di ordinato assetto del territorio» (paragrafo n. 10 della sentenza n. 61 del 30 aprile 2026).

4 introdotto dalla legge regionale n. 51/2025 vigente dal 29/08/2025

5 Infatti, il principio di economicità dell'azione amministrativa impone di conservare le regole sul cambio di destinazione d'uso, manifestate sotto forma di «condizioni» contenute nelle NTA del piano operativo approvato nel 2021, qualora basate su appropriate motivazioni e se orientate a raggiungere gli obiettivi fissati dalla nuova disciplina statale sopravvenuta nel 2024.

6 E' possibile aspettarsi che vengano formulate richieste di rimborso da parte di cittadini che hanno versato al Comune di Arezzo gli oneri di urbanizzazione primaria, per effetto di cambio d'uso urbanisticamente rilevante effettuato con provvedimenti, o titoli, formati in applicazione del comma 2 bis dell'articolo 99 della legge regionale n. 65/2014, nella versione in vigore dal 29 agosto 2025 al 6





COMUNE DI AREZZO

**Servizio
Governio del Territorio**

Il Direttore

Nei seguenti casi il contributo di costruzione va invece corrisposto secondo la consueta tariffa già applicata:

- 1) cambio d'uso di singole unità immobiliari poste al primo piano fuori terra (piano terra) o seminterrate o interrate, in qualsiasi zona si trovino;
- 2) cambio d'uso di interi edifici, in qualsiasi zona si trovino;
- 3) cambio d'uso di singole unità immobiliari nell'ambito di immobili localizzati nelle zone D, E e F.

B. APPLICABILITA' DELLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL PO DI AREZZO

Articolo 10

Il cambio d'uso urbanisticamente rilevante di singole unità immobiliari che si trovino ai piani superiori rispetto al primo piano fuori terra e localizzati nelle zone A, B e C è escluso dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria

Per quanto attiene eventuali siti inquinati l'obbligo di una nuova indagine prima del cambio di destinazione d'uso così come l'obbligo di un'eventuale nuova bonifica secondo quanto previsto al comma 4 deve essere applicato in quanto rappresenta una condizione legittima e non una limitazione.

Articolo 11

L'individuazione del carico urbanistico associato alle categorie di destinazione d'uso continua a essere applicato.

Articolo 12

Le superfici per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'articolo precedente, e si articolano come segue:

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: 2 mq ogni 10 mc di costruzione.

In caso di frazionamento devono essere inoltre garantite le seguenti dotazioni:

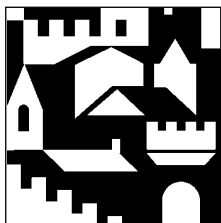
- 1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq;
- 2 posti auto per unità immobiliari oltre i 50 mq».

Il comma 4 prevede che le dotazioni di parcheggio siano monetizzabili secondo quanto stabilito dal "Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile" approvato con DCC 153/2021.

maggio 2026.

In questi casi, non è possibile accogliere le domande di rimborso perché i pagamenti degli oneri di urbanizzazione primaria sono stati eseguiti sulla base di una norma regionale che al tempo dei versamenti era valida e obbligatoria; pertanto, trattandosi di situazioni giuridiche ormai perfezionate e inoppugnabili, la dichiarazione di incostituzionalità non può incidere retroattivamente su tali rapporti esauriti.





COMUNE DI AREZZO

Servizio
Governo del Territorio

Il Direttore

Tali disposizioni rappresentano una prescrizione legittima in quanto si tratta di una condizione e non di una limitazione.

Articolo 26

Il comma 2 dell'articolo 26 prevede che negli ambiti della mixité urbana (zone omogenee A e B) di cui agli art. 30, 31 e 32 delle presenti norme non sono ammessi i seguenti usi:

- DU_C Commerciale, fatti salvi gli usi DU_C1 e DU_C4. L'uso DU_C2 è ammesso qualora esistente.
- DU_G Rurale.

La disposizione si applica solo nei seguenti casi:

- 1) cambio d'uso di singole unità immobiliari poste al primo piano fuori terra (piano terra) o seminterrate o interrate, in qualsiasi zona si trovino;
- 2) cambio d'uso di interi edifici.

L'applicazione differenziata consente di rispettare il nuovo regime del cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, come disposto dall'articolo 23-ter del DPR n. 380/2001.

Articolo 27

Il contenuto della disposizione è conforme a quanto previsto dall'articolo 23-ter del DPR n. 380/2001, così come modificato dal DL Salva casa in quanto riferito alle zone omogenee D.

Articolo 28

Il comma 20 dell'art. 28 prevede che nell'ambito del perimetro del Centro Storico del capoluogo (zona omogenea A) sono consentite tutte le destinazioni d'uso con esclusione della destinazione DU_G Rurale e fatte salve seguenti prescrizioni:

- la destinazione DU_B industriale e artigianale è ammessa purché non rechi disturbo alla residenza;
- la destinazione DU_C grandi strutture di vendita - centri commerciali non è ammessa;

Inoltre:

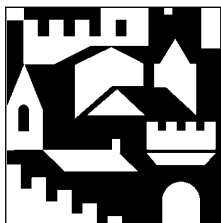
- le attività commerciali all'ingrosso e le sale giochi (intese come punti vendita dediti in via esclusiva al gioco) sono ammesse solo se esistenti.

Le disposizioni vanno applicate esclusivamente nei seguenti casi:

- 1) cambio d'uso di singole unità immobiliari poste al primo piano fuori terra (piano terra) o seminterrate o interrate;
- 2) cambio d'uso di interi edifici.

L'applicazione differenziata consente di rispettare il nuovo regime del cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, come disposto dall'articolo 23-ter del DPR n. 380/2001.





COMUNE DI AREZZO

**Servizio
Governo del Territorio**

Il Direttore

Deve per contro essere applicato l'obbligo del rispetto del contenuto delle schede e delle prescrizioni indicate dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico previsto nella parte finale del comma 20 in quanto si tratta di una condizione e non di una limitazione.

Servizio Governo del Territorio
Il Direttore

