



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE CC-2025-52 DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 29/09/2025

Oggetto: ATTO RICOGNITIVO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE IN MATERIA DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO AI SENSI DELL'ART. 28, COMMA 2 ULTIMO PERIODO, DELLA L.R. N. 15/2013, COME MODIFICATO DALL'ART. 6 DELLA L.R. 31 MARZO 2025, N. 2 E IN RECEPIMENTO DEL D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69 E DELL'ART. 6 DELLA L.R. 25 LUGLIO 2025, N. 5. I.E.

L'anno 2025, questo giorno ventinove (29) del mese di settembre alle ore 15:06 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione ordinaria di 1ª convocazione, il Consiglio Comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Con la presidenza dell'adunanza di Alinovi Michele, nella sua qualità di Presidente Del Consiglio, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Vice Segretario Generale del Comune, dott. Barani Roberto, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano.

Il Presidente Del Consiglio, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto.

Al momento della votazione dell'argomento risultano presenti n. 23 Consiglieri e precisamente:

ALINOV MICHELE	Presente
GUERRA MICHELE	Presente
ARCIDIACONO MARCO ALFREDO	Presente
BOCCHI PRIAMO	Presente
BOSCHINI MARCO	Presente
BRANDINI SERENA	Assente
CAMPANINI SANDRO MARIA	Presente
CANTONI STEFANO	Presente
CARPI FEDERICA	Assente
CARRILLO HEREDERO ALICIA MARIA	Presente
CAVANDOLI LAURA	Presente
CHIASTRA VIRGINIA	Presente
CONFORTI CATERINA	Presente
CORSARO GABRIELLA	Presente
COSTI DARIO	Assente
DALLA TANA ARTURO	Assente
GIOVANNACCI SABA	Assente

GUATELLI GIULIO	Presente
LAZZERONI DAVIDE	Presente
MARSICO MANUEL	Presente
NOUVENNE ANTONIO	Presente
OLUBOYO VICTORIA INIOLUWA	Presente
OSIO MARCO	Assente
OTTOLINI ENRICO	Presente
PALLINI FABRIZIO	Assente
PINTO ORONZO	Presente
PIZZIGALLI SEBASTIANO	Presente
SELETTI INES	Assente
TAZZI ALESSANDRA	Presente
TORREGGIANI FRANCO	Presente
TRAMUTA GIUSEPPE	Presente
UBALDI MARIA FEDERICA	Assente
VIGNALI PIETRO	Assente

Risultano inoltre presenti, senza diritto di voto, gli Assessori Aimi Beatrice, Bonetti Caterina, Borghi Gianluca, Jacopozzi Daria, Vernizzi Chiara

Fungono da scrutatori i Consiglieri: Carrillo Heredero Alicia Maria, Pinto Oronzo, Tramuta Giuseppe.

Uditi gli interventi dei Consiglieri risultanti dal file audio conservato presso la Segreteria Generale, con n.18 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 5 voti astenuti (Bocchi Priamo, Cavandoli Laura, Chiastra Virginia, Ottolini Enrico, Tramuta Giuseppe) su n. 23 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (deliberazione n. CC-2025-52) e reca l'oggetto sopra esplicitato.

Quindi con separata votazione con n. 19 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 4 voti astenuti (Bocchi Priamo, Cavandoli Laura, Chiastra Virginia, Tramuta Giuseppe) su n. 23 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale dichiara l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi delle vigenti disposizioni e proseguono i lavori.

Comune di Parma

Proposta n. 4723 del 19/09/2025

OGGETTO: ATTO RICOGNITIVO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE IN MATERIA DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO AI SENSI DELL'ART. 28, COMMA 2 ULTIMO PERIODO, DELLA L.R. N. 15/2013, COME MODIFICATO DALL'ART. 6 DELLA L.R. 31 MARZO 2025, N. 2 E IN RECEPIMENTO DEL D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69 E DELL'ART. 6 DELLA L.R. 25 LUGLIO 2025, N. 5. I.E.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

con l'entrata in vigore delle modifiche al **D.P.R. n. 380/2001** (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), apportate dal **Decreto Legge n. 69/2024 (c.d. DL "Salva casa")**, convertito con modificazioni in Legge n. 105/2024, il legislatore statale ha introdotto una disciplina innovativa in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili;

in base alla Relazione illustrativa accompagnatoria al decreto legge cd "Salva Casa" il provvedimento nasce con la finalità di "fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo.";

in particolare l'intervento legislativo all'art. 1 comma 1, lettera c), del DL 69/2024 prevede modifiche all'articolo 23-ter in materia di mutamento d'uso volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale;

tale disposizione è stata recentemente coordinata con la disciplina edilizia della L.R. n. 15/2013 ("Semplificazione della disciplina edilizia") dalla Regione Emilia Romagna in due tempi: con alcune disposizioni nell'ambito dell'approvazione della **L.R. 31 marzo 2025 n. 2** mentre con la **L.R. 25 luglio 2025 n. 5** è stata completata la riforma modificando sia la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" che la L.R. n. 23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia";

con l'approvazione della L.R. 2/2025 sono state anticipate due disposizioni urgenti relative alla disciplina urbanistica del mutamento delle destinazioni d'uso allo scopo, da un lato, di assicurare la certezza della disciplina vigente e, dall'altro, di fornire ai Comuni dotati di piani non recenti una modalità per il celere aggiornamento degli stessi;

in particolare la L.R. 2/2025 ha introdotto una modifica normativa all'art. 28 della L.R. n.15/2013, stabilendo:

- all'ultimo periodo del comma 2, che: ***“Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione, i Comuni individuano, con apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale, la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 sopra citato decreto-legge.”***;
- al comma 2 bis che: ***“I Comuni stabiliscono la disciplina dei cambi d'uso nel piano urbanistico generale (PUG) ovvero, nelle more dell'approvazione dello stesso, attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata e approvata con il procedimento semplificato disciplinato dall'articolo 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3 (Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità).”***;

Dato atto che

il Comune di Parma ha dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla previgente L.R. n. 20/2000 ed in particolare:

- con deliberazione consiliare n. 53 del 22 luglio 2019, il Comune di Parma ha approvato la variante generale al **Piano Strutturale Comunale (PSC 2030)**, per mezzo della quale ha definito la pianificazione di livello strategico del territorio comunale, coordinandola con i vincoli territoriali, paesaggistici e ambientali derivanti dai piani sovraordinati;
- con deliberazione consiliare n. 57 del 28 maggio 2009 e successive varianti, il Comune di Parma ha approvato il **Piano Operativo Comunale (POC)**;
- con deliberazione consiliare n. 96 del 13 dicembre 2021 il Comune di Parma ha approvato la variante al **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** di adeguamento della variante generale di PSC 2030;

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 31 marzo 2025, è stato adottato il **Piano Urbanistico Generale (PUG)** in ossequio alla Legge Urbanistica Regionale n. 24/2017, che determina effetti di salvaguardia, ai sensi dell'art. 27 della medesima legge come meglio dettagliato all'art. 1.2.3 della Disciplina normativa del PUG;

Rilevato che il PUG adottato è stato trasmesso al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) competente che, secondo le disposizioni della LR 24/2017, sta procedendo all'esame della documentazione adottata al fine di esprimere il parere motivato sul piano stesso allo scopo della sua successiva approvazione;

Ritenuto pertanto, al fine di assicurare certezza applicativa alla disciplina vigente, di dover dar seguito a quanto previsto dall'art. 28, comma 2, ultimo periodo, della L.R. n. 15/2013 così come novellato dall'art. 6 della L.R. n. 2/2025, e procedere ad una ricognizione delle disposizioni normative contenute negli strumenti urbanistici vigenti oltre che del Piano adottato (PUG) al fine di individuare le parti della disciplina urbanistica comunale vigente e adottata relativa al mutamento di destinazione d'uso **che continuano a trovare applicazione** in quanto conformi alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105;

Ricordato inoltre che

il Comune di Parma, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 08 marzo 2016, aveva proceduto all'adeguamento, ai sensi dell'art. 34 comma 2 della Legge regionale n. 9/2015, delle Norme tecniche di Attuazione del RUE, in recepimento delle previsioni di cui all'articolo 28, della

L.R. 15/2013 come modificati dalla legge Comunitaria per il 2015 (L.R. 9/2015), al fine di facilitare e rendere esplicita l'applicazione delle suddette disposizioni legislative, dirette a semplificare la disciplina del mutamento di destinazione d'uso, operando, nel contempo le modifiche necessarie per perseguire il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata (art. 18bis della Legge regionale n. 20 del 2000);

il Comune di Parma, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 24 marzo 2015, ha approvato una variante normativa al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) finalizzata alla definizione delle zone territoriali omogenee introducendo nelle NTA del RUE all'Art. 3.2.1 "Articolazione del territorio in zone urbanistiche" una tabella atta a risolvere la corrispondenza tra Zone omogenee ai sensi del DM 1444/68 e Zone urbanistiche del RUE;

la suddetta variante si è resa necessaria alla luce del fatto che la L.R. 20/2000 ha cercato di superare la distinzione in zone omogenee introducendo la suddivisione del territorio comunale in ambiti i cui obiettivi funzionali, sociali ambientali, morfologici e i relativi requisiti prestazionali sono definiti nell'Allegato A alla medesima L.R. 20/2000;

Considerato che ai sensi dell'art. 33 della L.R. n. 24/2017, il PUG, per ciascuna parte del territorio, definisce, tra l'altro, gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni a cui è subordinato l'intervento;

Dato atto che

si è provveduto ad effettuare una ricognizione complessiva della disciplina urbanistica comunale vigente e adottata al fine di verificare le parti che continuano a trovare applicazione in quanto conformi alle disposizioni del D.L. 29 maggio 2024, n. 69;

la suddetta ricognizione, per ragioni di completezza e prudenza, ha preso in considerazione tutte le previsioni incidenti sui cambi d'uso;

tale verifica è meglio esplicitata all'Allegato "A" del presente atto e ne costituisce parte integrante e sostanziale;

Precisato che

in merito al mutamento d'uso di **una singola unità immobiliare** e all'applicazione della deroga agli obblighi di reperimento di dotazioni territoriali e pertinenziali ai sensi dell'art. 28 comma 5-bis della L.R. 15/2013 e nello specifico alla **non assoggettabilità**:

- all'obbligo di reperimento e cessione al Comune o di monetizzazione di aree per servizi di interesse generale previsto dal DM 1444/1968 e dalle disposizioni di legge regionale e
- della dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e pertinenziali previsto dalla L.R. n. 24/2017 come attuata dalla pianificazione urbanistica comunale

trova applicazione diretta il citato comma 5bis e la deroga ivi prevista secondo quanto meglio esplicitato nell'Allegato "A" alla presente deliberazione non continuando pertanto a trovare applicazione le previsioni del RUE e del PUG e rimanendo comunque fermo e prevalente il rispetto delle norme o i piani sovraordinati, le discipline di settore, nonché eventuali provvedimenti specifici;

Dato atto che

la ricognizione effettuata ha sostanzialmente evidenziato alcune parti delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE che non risultano pienamente coerenti con i contenuti del DL 69/2024 e limitate disposizioni del PUG che necessitano di una ulteriore specificazione, da effettuare,

come previsto dall'art. 28 della L.R. 15/2013 modificato dalla L.R. 2/2025, attraverso l'approvazione del PUG;

la ricognizione è finalizzata a garantire certezza applicativa della normativa vigente tenuto conto che in caso di discordanza e incongruenza tra normativa sovraordinata e disposizioni di cui alla presente atto ricognitivo, prevalgono le disposizioni sovraordinate;

in sede di approvazione del PUG si provvederà all'inserimento delle necessarie specificazioni allo strumento adottato in data antecedente rispetto alla LR 25 luglio 2025 n. 5 allineando la pianificazione locale con le disposizioni nazionali e regionali, dettando – ove necessario - ulteriori motivate e circostanziate previsioni sulle condizioni a cui l'insediamento di determinati usi in alcune parti del territorio è subordinato;

sarà materia di Regolamento Edilizio, in corso di redazione e da approvarsi contestualmente al PUG, la specifica definizione del cambio d'uso, del sistema delle dotazioni territoriali e delle relative modalità di applicazione;

Sentito il Settore Edilizia del Comune;

Ritenuto che

- l'approvazione di un atto consiliare ricognitivo costituisca adempimento conforme a quanto previsto dall'art. 28, comma 2, ultimo periodo della L.R. 15/2013, e consenta di chiarire le modalità di applicazione delle norme vigenti durante la fase di salvaguardia;
- l'atto non introduce nuove previsioni urbanistiche ma si limita verificare le parti degli strumenti pianificatori urbanistici comunali che continuano a trovare applicazione in quanto conformi alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 esplicitando la modalità applicativa della disciplina vigente sino all'approvazione del PUG adottato;

Visti

- D.L. 69/2024 cd Salvacasa convertito in L. 105/2024;
- la L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 2/2025 e L.R. 5/2025;
- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii.;
- la Circolare illustrativa della legge regionale 25 luglio 2025 n. 5;
- lo Statuto del Comune di Parma.

Dato atto che si è ottemperato alle disposizioni inerenti alla “Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio” di cui all'art. 39, commi 1 e 3, del D. Lgs. n. 33/2013;

Dato atto che il Settore proponente ha identificato la presente deliberazione come misura non generazionale né potenzialmente tale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024;

Visto il decreto del Sindaco di Parma DSMG 2024/37 – PG. 201748 del 05/08/2024 col quale è stato conferito all'Arch. Emanuela Montanini l'incarico di Dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata “Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio”, confermato con DSMG 2025/17-PG.92626 dell'01/04/2025;

Dato atto che la deliberazione è stata istruita dalla Responsabile del procedimento arch. Lucia Sartori, Responsabile della S.O. Pianificazione Sostenibile del Territorio;

Acquisiti

- l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa del Responsabile del Servizio competente, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Dlgs. n.

267/2000, e s.m.i. con il quale si attesta che l'atto medesimo non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è soggetto all'attestazione di regolarità contabile;

- il parere di conformità di cui all'art. 62, comma 1, del vigente Statuto Comunale come in atti;

Ravvisata la necessità di stabilire che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. n. 267/2000, e s.m.i., stante i termini stabiliti dalla legge regionale per l'assunzione del presente atto ricognitivo, da effettuarsi entro i sei mesi dall'entrata in vigore della LR 2/2025 ossia entro il 1 Ottobre 2025;

DELIBERA

- 1. di richiamare** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2. di approvare**, ai sensi dell'art. 28 comma 2, ultimo periodo della LR 15/2013 come modificata dall'art. 6 della LR 2/2025, il presente atto ricognitivo così come illustrato e definito nel documento Allegato "A" al presente atto;
- 3. di dare atto** che in sede di approvazione del PUG si provvederà all'inserimento delle necessarie specificazioni allo strumento adottato in data antecedente rispetto alle L.R. 31 marzo 2025 n. 2 e L.R. 25 luglio 2025 n. 5, allineando la pianificazione locale con le disposizioni nazionali e regionali, dettando – ove necessario - ulteriori motivate e circostanziate previsioni sulle condizioni a cui l'insediamento di determinati usi in alcune parti del territorio è subordinato;
- 4. di dare atto** che l'Allegato A al presente atto deliberativo, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 5. di dare atto inoltre che**
 - la deliberazione è stata istruita dalla Responsabile del Procedimento, arch. Lucia Sartori, Responsabile della S.O. Pianificazione Sostenibile del Territorio;
 - la Dirigente competente provvederà all'adozione degli atti gestionali conseguenti alla presente deliberazione;
 - il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o patrimoniale dell'Ente e, pertanto, non è soggetto all'attestazione di regolarità contabile;
 - la presente deliberazione è relativa a una misura non generazionale né potenzialmente tale secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024;
 - ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 33/2013, il presente atto verrà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web del Comune di Parma;
- 6. di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.lgs. n. 267/2000, e s.m.i., stante i termini stabiliti dalla legge regionale per l'assunzione del presente atto ricognitivo da effettuarsi entro i sei mesi dall'entrata in vigore della LR 2/2025 ossia entro il 01 Ottobre 2025.

DELIBERAZIONE N. 52 DEL 29/09/2025

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo www.comune.parma.it.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Barani

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Alinovi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Elenco allegati:

1. ALLEGATO A

Nome file: ALLEGATO A.pdf