



Regione Umbria

Giunta Regionale

Comune di

Documento elettronico sottoscritto
mediante firma digitale e conservato
nel sistema di protocollo informatico
della Regione Umbria

Oggetto: Richiesta di chiarimento in merito all'art. 91, commi 10 e 11, LR 1/2015. Demolizione e ricostruzione annessi agricoli e cambio di destinazione d'uso.

Si riscontra la Vostra nota prot. del acquisita in pari data al protocollo regionale al numero 264058, di richiesta del chiarimento in oggetto.

Nel particolare la richiesta riguarda la possibilità cambio d'uso a residenziale, ai sensi dell'articolo 91, comma 10, LR 1/2015, di un annesso agricolo di circa 80 mq di SUC posto all'interno della proprietà di una azienda agricola. Viene altresì specificato che la azienda agricola in questione deriva da una più ampia proprietà fondiaria che, successivamente al 13 novembre 1997, veniva suddivisa in più proprietà autonome; si specifica, inoltre, che da una delle dette proprietà fondiarie – derivanti dalla suddivisione di quella principale – è stato già effettuato un cambio di destinazione d'uso di un annesso agricolo, trasformandolo in residenziale, in forza dell'allora vigente LR 1/2004.

Si precisa, sin dal principio, che la presente nota non costituisce, come non può, un'istruttoria tecnica che deve essere espletata dall'Amministrazione comunale che ha la competenza e la responsabilità sul rilascio dei titoli abilitativi edilizi e sul controllo del territorio, in base alla normativa vigente - locale, regionale e nazionale - e che è titolare delle scelte in materia urbanistica e di gestione del territorio. La presente viene predisposta in base agli elementi dati e con il solo fine di fornire un chiarimento per l'applicazione della normativa regionale.

L'articolo 91, comma 10 della LR 1/2015, riporta: *"10. Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8, purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6, nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a cinquanta metri da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di duecento metri quadrati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a cento ettari, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a duecento metri quadrati di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche*

GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale Governo del territorio,
ambiente e protezione civile.

Servizio Urbanistica, politiche della casa e
rigenerazione urbana, tutela del paesaggio

Dirigente

Dott. Paolo Gattini

REGIONE UMBRIA
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia

Telefono: .075 504 2776
FAX:

Indirizzo email:
pgattini@regione.umbria.it

Indirizzo PEC:
direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it



Regione Umbria

Giunta Regionale

derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di duecento metri quadrati deve comunque costituire un unico edificio.”

Il comma 11 del medesimo articolo, prevede: *“11. Negli interventi di cui al comma 10 sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, nonché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. Gli ampliamenti previsti ai commi 1 e 4, ancorché già realizzati o autorizzati in applicazione di normative previgenti, possono essere utilizzati ai fini agrituristici, nonché per le attività delle fattorie didattiche e delle fattorie sociali di cui all'articolo 88, comma 2.”*

Dalla lettura dei commi indicati e da quanto riportato nella nota citata si può desumere che per l'intera proprietà, come definita al 13 novembre 1997, in quanto unica proprietà fondiaria di circa 128 Ha, è possibile effettuare interventi con cambio d'uso con le modalità previste ai commi 6 e seguenti stesso articolo 91, per una SUC complessiva di 200 mq anche in caso di frazionamenti della proprietà originaria effettuati successivamente a quella data.

Tenuto conto che precedentemente all'entrata in vigore della LR 1/2015 è stato effettuato un cambio d'uso a residenziale di un annesso agricolo per una superficie di circa 50 mq di SUC, ne deriva che la SUC disponibile per ulteriori cambi di destinazione è pari a 150 mq di SUC, come differenza tra la massima consentita e quello già realizzato, nel rispetto e con le modalità riportate all'articolo 91 della LR 1/2015.

L'intervento dovrà verificare tutto quanto previsto dalla normativa regionale per lo spazio rurale, di cui al titolo IV, capo I, sezione III della stessa LR 1/2015 e dalla DGR 420/2007, relativamente agli interventi sugli edifici esistenti, nonché le specifiche modalità attuative di cui al RR 2/2015.

Resta ferma la normativa sulla tutela ambientale e paesaggistica e le altre normative di settore.

Distinti saluti.

FIRMATO DIGITALMENTE

Paolo Gattini