



Regione Umbria

Giunta Regionale

Direzione regionale Governo del territorio, ambiente e protezione civile, riqualificazione urbana, coordinamento PNRR
Servizio Urbanistica, edilizia, politiche della casa, paesaggio e rigenerazione urbana

Oggetto: richiesta chiarimento su alcune modalità applicative dell'articolo 91 comma 8 della L.R. 1/2015

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo di questa Regione al numero 167143 del 4 settembre 2025, con la quale viene posto un quesito interpretativo in merito al cambio di destinazione d'uso di un immobile residenziale edificato prima del 1997, per il quale si chiede il passaggio ad attività ricettiva extralberghiera (country house).

Da quanto riportato nella richiesta, l'immobile in questione è un fabbricato edificato ante 1997, ricadente in zona agricola E1, non connesso all'attività agricola e attualmente con destinazione d'uso residenziale.

Si ricorda che deve essere comunque assicurato il rispetto di quanto specificato all'articolo 88 comma c) della LR 1/2015.

L'articolo 91, inerente agli interventi relativi agli edifici esistenti nel territorio agricolo, al comma 8 recita *"gli interventi negli edifici destinati a residenza di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, comprese le parti non residenziali, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per attività connesse all'attività agricola"*.

Fermo restando il rispetto della DGR 420/2007, si ritiene che sia possibile il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad attività extralberghiera (country house), per un immobile a destinazione residenziale, edificato prima del 1997, senza la necessità di connessione con l'attività agricola. La struttura ricettiva country house rientra nelle tipologie di esercizi extralberghieri come elencato all'articolo 22 comma 1 della LR 23/2024 in materia di turismo.

Dirigente Leonardo Arcaleni
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia
Telefono: 075 504 2632

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

LEONARDO ARCALENI
REGIONE UMBRIA - GIUNTA
REGIONALE
06.10.2025 14:40:42 CEST

Documento amministrativo informatico sottoscritto con firma digitale e conservato nel sistema di protocollo della Regione Umbria



Regione Umbria

Giunta Regionale

Si precisa inoltre che il cambio d'uso, effettuato ai sensi dell'articolo 155 comma 4 della L.R 1/2015 con il passaggio dalla categoria residenziale a quella turistico-ricettiva, debba seguire le modalità previste dal comma 7 del medesimo articolo.

Si specifica infine che la presente nota non costituisce un'istruttoria tecnica che deve essere espletata dal Comune che ha la competenza e la responsabilità sul rilascio dei titoli abilitativi edilizi e sul controllo del territorio previa verifica di tutti gli atti documentali relativi alle singole richieste.

Resta ferma tutta la normativa avente incidenza sulla materia edilizia, urbanistica e del paesaggio seppur non espressamente citata.

Distinti saluti,

PT/AC

FIRMATO DIGITALMENTE

Leonardo Arcaleni