



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: trasferimento della destinazione d'uso di cui all'articolo 264, comma 9, LR 1/2015.

Si riscontra la nota inviata da codesto Comune in data 26 novembre 2025 ed assunta al protocollo regionale al numero 230465, in merito a quanto riportato in oggetto e, nello specifico, si chiede di precisare "(...) *a quale intervento edilizio previsto all'articolo 7 [della stessa LR 1/2015] può essere ricondotto*" il trasferimento della destinazione previsto dal richiamato comma 9 dell'articolo 264 della LR 1/2015 e "(...) *come va commisurato il contributo di costruzione*".

L'articolo 264 della LR 1/2015 – Norme transitorie generali e finali in materia edilizia, urbanistica e finanziaria – al comma 9, recita: "*Nel territorio agricolo è consentito il trasferimento della destinazione d'uso dall'edificio residenziale all'edificio rurale non adibito a residenza, esistenti alla data del 27 novembre 2008, purché della stessa proprietà fondiaria ed a compensazione delle rispettive superfici utili coperte*".

La norma citata detta alcune condizioni al fine di attivare l'istituto del trasferimento della destinazione d'uso (esistenza degli edifici alla data del 27.11.2008, stessa proprietà fondiaria e compensazione delle rispettive superfici) senza entrare nel merito di ulteriori dettagli.

L'intervento di mutamento della destinazione d'uso degli immobili è disciplinato dalla LR 1/2015 all'articolo 155 – *Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo* – dove al comma 4 viene specificato che "*Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo degli edifici o di singole unità immobiliari diversa da quella in atto, tale da comportare il passaggio tra le categorie funzionali, indipendentemente dalle diverse tipologie di attività riconducibili alle stesse, quali: a) residenziale; b) turistico – ricettiva; c) produttiva e direzionale; d) commerciale; e) agricola*".

Il successivo comma 6, recita: "*Per la determinazione del contributo di costruzione di cui al Titolo V, Capo IV della presente legge e delle norme regolamentari, Titolo I, Capo II si tiene conto di quanto segue: a) il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 4 produce effetti ai fini del contributo sugli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 131, comma 3 e all'articolo 37 delle norme regolamentari*".

L'articolo 131 della LR 1/2015 – *Oneri di urbanizzazione* – al comma 3, stabilisce che "*gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica (...), mentre l'articolo 132 della stessa LR 1/2015 – Costo di costruzione – prevede al comma 5 che "nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, in base all'elenco regionale dei*

LEONARDO ARCALENI
REGIONE UMBRIA - GIUNTA
REGIONALE
30.12.2025 20:34:49 CET

Dirigente Leonardo Arcaleni
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia
Telefono: 075 504 2632
Indirizzo PEC :direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it



Regione Umbria

Giunta Regionale

prezzi, secondo le modalità stabilite dal Comune. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione relativo non può superare l'ottanta per cento dei valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del presente articolo. (...)".

Infine il comma 7 dell'articolo 155, LR 1/2015, specifica *"Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 4, fatto salvo quanto previsto all'articolo 118, comma 2, lettere e) ed h), il titolo abilitativo richiesto è: a) la SCIA nel caso di modifica della destinazione d'uso o per la realizzazione di attività agrituristiche o di attività connesse all'attività agricola, realizzate senza opere edilizie o nel caso in cui la modifica sia contestuale alle opere di cui all'articolo 118, comma 1; b) il permesso di costruire o la SCIA in relazione all'intervento edilizio, da effettuare con opere, al quale è connessa la modifica della destinazione d'uso"*.

In merito al concetto di intervento con o senza opere edilizie, la recente modifica al DPR 380/2001 – Testo unico edilizia – effettuata dal DL 69/2024, convertito con modificazioni nella legge 105/2024, al comma 1 dell'articolo 23 ter, ha specificato che *"(...) il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6"*.

Da quanto sopra esposto consegue che l'applicazione dell'articolo 264, comma 9, LR 1/2015 comporta necessariamente un mutamento della destinazione d'uso rilevante, con passaggio dalla categoria funzionale residenziale a quella agricola in un caso, ed il passaggio dalla categoria funzionale agricola a quella residenziale nell'altro. Il titolo abilitativo richiesto è il Permesso di costruire o la SCIA in base agli interventi edilizi previsti nel progetto, secondo le modalità di cui agli articoli 119 e 124 della LR 1/2015. Il mutamento di destinazione rilevante è oneroso e la determinazione del contributo di costruzione è in capo al progettista, ai sensi dell'articolo 130, comma 2, LR 1/2015.

Come previsto al citato comma 7 dell'articolo 155, il titolo edilizio necessario al cambio d'uso rilevante può essere la SCIA o il PdC in relazione all'intervento previsto in progetto; sulla base di dette considerazioni si ritiene che l'intervento sia tendenzialmente riconducibile a quello della ristrutturazione edilizia, fermo restando che detta valutazione debba essere condotta in concreto sulla base del progetto edilizio presentato.

Sul punto, appare opportuno ricordare le disposizioni previste dalla DGR 420/2007, come aggiornata dalla DGR 852/2015, inerente alla disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In merito all'ultimo chiarimento richiesto nella citata nota comunale, *"Nel caso di trasferimento della destinazione, l'edificio abitativo (ex annesso) può essere ampliato ai sensi dell'articolo 91, comma 1 della legge regionale 21 gennaio 2015, n.1?"*.

L'articolo 91 – *interventi relativi agli edifici esistenti* [nello spazio rurale] – al comma 1, recita: *"Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente"*.

Da quanto sopra emerge che l'ampliamento è consentito solamente per gli edifici residenziali esistenti alla data del 13 novembre 1997; si ritiene, pertanto, che l'edificio che oggi effettua un mutamento di destinazione d'uso da rurale a residenziale, non possieda i suddetti requisiti.



Regione Umbria

Giunta Regionale

La presente nota è stata predisposta sulla base agli elementi esposti dal Comune e con il solo fine di contribuire a fornire possibili chiarimenti circa l'applicazione della normativa regionale.

Cordiali saluti.

PT

FIRMATO DIGITALMENTE

Leonardo Arcaleni