



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 parere per la realizzazione di pertinenze in funzione della definizione di "edificio".

Si riscontra la Vostra richiesta di chiarimento acquisita al protocollo di questa Regione al numero 100636 del 20 aprile 2026 in merito all'applicazione delle quantità massime consentite per la realizzazione di opere pertinenziali in riferimento a due unità immobiliari "cielo-terra" adiacenti.

La richiesta in questione descrive due unità cielo-terra aventi ciascuna una propria entità strutturalmente autonoma *costituita da pilastri, murature portanti, travi e solai da cielo a terra*, ancorché collegate tra loro e non separate da giunti sismici di adeguata ampiezza. A tal proposito, si rileva che la normativa regionale distingue nettamente la definizione di "edificio" da quella di "isolato edilizio" (art. 7, c. 1, lett. n, L.R. 1/2015); solo quest'ultima richiede espressamente che le costruzioni siano *"rese strutturalmente indipendenti da giunti sismici di adeguata ampiezza"*. Al contrario, la definizione di "edificio" ricomprende anche le strutture *"collegate ad altri edifici adiacenti"*.

Al fine di rispondere al quesito, risulta in primo luogo necessario riportare quanto descritto dall'articolo 7 della L.R. 1/2015 – *Definizioni di carattere generale* – comma 1, lettera m), che definisce il concetto di "edificio" quale: *"insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma, sia isolata o collegata ad altri edifici adiacenti, composta da una o più unità immobiliari, indipendentemente dal regime delle proprietà"*.

Per quanto concerne le pertinenze, l'articolo 17 del R.R. 2/2015 – *Superficie utile coperta-Suc* – stabilisce al comma 3 le casistiche che non devono essere conteggiate nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio. La lettera i) del medesimo comma prevede espressamente che non vengano conteggiate *"le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all'articolo 21, comma 3,*



Regione Umbria

Giunta Regionale

lettera a) e comma 4, lettere b) e c), nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio". L'articolo 21 del medesimo R.R. vincola infatti le opere pertinenziali a un rapporto di subordinazione funzionale con "uno o più edifici principali".

Ciò posto, in linea di continuità con alcuni precedenti pareri di questo Servizio, tenuto conto di quanto si evince dai dati riportati nella richiesta di chiarimento, **si ritiene che le due strutture "cielo-terra" descritte nell'istanza siano riconducibili alla nozione autonoma di "edificio"** di cui all'art. 7, c. 1, lett. m) della L.R. 1/2015.

Conseguentemente, **si ritiene che a ciascuna delle due unità (costituente autonomo "edificio") si possano applicare, in modo separato e indipendente, i limiti massimi per la realizzazione di opere pertinenziali** (mq 40 o il 5% della SUC), così come disposti per "ogni edificio" dall'art. 17, comma 3, lettera i) del R.R. 2/2015.

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