



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 di chiarimenti riguardo a interventi di recupero di vani esistenti con e senza cambio di destinazione d'uso – artt. 156 e 157 della L.R. 1/2015

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo di questa Regione al numero 111583 del 05 maggio 2026, con la quale viene posto un quesito interpretativo in merito alla corretta applicazione degli artt. 156 e 157 della L.R. 1/2015 in riferimento a interventi di recupero di vani esistenti con e senza cambio di destinazione d'uso.

Nella fattispecie, a partire da un edificio legittimamente esistente alla data del 31 dicembre 2009, si espongono due diversi tipi di intervento in due vani adiacenti:

1. Locale attualmente destinato a garage, posto a piano terra con altezza interna pari a mt 2.50, oggetto di cambio di destinazione d'uso;
2. Vano adiacente, già destinato a residenza, con altezza interna pari a mt 2.70, che a seguito di un intervento di "recupero", per l'alloggiamento di impiantistica, arriverebbe ad avere un'altezza pari a mt 2.50.

Risulta necessario analizzare separatamente i due interventi previsti, a partire dalla lettura degli articoli 156 e 157 della L.R. 1/2015 e coordinandoli con la recente legislazione nazionale introdotta dal D.L. 69/2024:

1. Per quanto attiene al recupero del **locale accessorio (garage)** con cambio di destinazione d'uso, trova giusta applicazione l'art. 156, comma 1 della L.R. 1/2015. La norma stabilisce che negli edifici esistenti al 31 dicembre 2009 sono consentiti interventi con cambio d'uso dei vani posti al piano terreno, ammettendo, per le coperture in piano, un'altezza interna non inferiore a ml. 2,20. L'altezza di progetto di ml. 2,50 risulta quindi conforme ai limiti previsti.

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
26.05.2026 15:59:19 CEST

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



Regione Umbria

Giunta Regionale

2. In riferimento al **vano già destinato a residenza**, la disciplina di cui all'art. 156, comma 1, è circoscritta ai soli *"interventi con cambio di destinazione d'uso"*. Il successivo comma 3, infatti, precisa che per gli interventi di recupero *"senza cambiamento d'uso"* è ammessa la deroga unicamente ai "rapporti tra la superficie di pavimento e le superfici finestrate".

In riferimento all'ultimo punto, preme riportare quanto recentemente introdotto dal D.L. 69/2024 ovvero il comma 5-bis dell'art 24 del D.P.R. 380/2001, che dispone la possibilità di attestare l'agibilità per locali aventi caratteristiche ridotte, secondo le condizioni e le modalità ivi previste.

Riguardo alla possibilità di avvalersi dell'articolo 157 comma 4 che prevede la possibilità di uniformare le altezze interne dei locali contigui posti allo stesso piano, in deroga ai limiti del D.M. 5 luglio 1975, si rappresenta che la predetta disposizione si applica *"nel caso di ampliamento planimetrico di edifici esistenti"*. Trattandosi in questo caso di un intervento interno sul volume esistente, non è ammissibile estendere l'applicazione di tale norma.

Si specifica infine che la presente nota non costituisce, come non può, un'istruttoria tecnica che deve essere espletata dal Comune che ha la competenza 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 locale, regionale e statale avente incidenza sulla materia edilizia, urbanistica e del paesaggio seppur non espressamente citata.

Distinti saluti

PT/AC

FIRMATO DIGITALMENTE

Leonardo Arcaleni