



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 sull'applicazione combinata art. 264, comma 9, art. 91, comma 1 e art. 88, comma 1, lett. c) della L.R. 1/2015.

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo di questa Regione al numero 101060 del 20 aprile 2026, con la quale viene posto un quesito in merito alla possibilità di applicare l'ampliamento volumetrico di 100 mq previsto dall'art. 91, comma 1, della L.R. 1/2015 a un edificio (Fabbricato "A") che acquisisca la destinazione d'uso residenziale a seguito di un trasferimento di destinazione d'uso da un altro edificio (Fabbricato "B") ai sensi dell'art. 264, comma 9, della medesima legge.

L'articolo 264, comma 9, della L.R. 1/2015 stabilisce che: *"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"*. Tale norma legittima, di per sé, l'operazione di trasferimento di destinazione d'uso prospettata nell'istanza, a parità di SUC e nel rispetto del limite temporale del 2008.

L'art. 91, comma 1, dispone che *"Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi [...] per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC"*.

La nozione di "edificio esistente" da applicare a tale comma è definita dall'**articolo 88, comma 1, lettera c)** della medesima L.R. 1/2015, il quale specifica che ai fini dell'applicazione dell'art. 91, gli edifici esistenti *"sono quelli [...] presenti e legittimati al momento dell'intervento nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, purché sia stato rilasciato il titolo abilitativo e siano iniziati i lavori alla data del 13 novembre 1997"*.

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 15:59:20 CEST

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



Regione Umbria

Giunta Regionale

Dal combinato disposto di tali norme si evince che il beneficio dell'ampliamento di 100 mq è riservato a quegli edifici che, **al momento della presentazione della pratica edilizia ovvero "l'intervento", risultino già legittimati con destinazione d'uso residenziale** e la cui esistenza fisica (e legittimità) sia tracciabile antecedentemente al 13 novembre 1997.

Nel caso in questione il mutamento in destinazione residenziale si realizza contestualmente all'intervento stesso, e quindi non costituisce uno stato di fatto o di diritto storicizzato. Ne consegue che il Fabbricato "A" non possiede il requisito della "legittimazione (residenziale) al momento dell'intervento" richiesto dall'art. 88, comma 1, lett. c) per accedere a quanto previsto dall'art. 91, comma 1.

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