



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 chiarimento interpretativo in merito all'applicazione del parere regionale avente ad oggetto "Artt. 17 e 21 del RR 2/2015 e art. 76 della LR 1/2015. Chiarimenti" - Locali interrati sottostanti serre solari in zona agricola.

Si riscontra la Vostra nota del 3 giugno 2026, acquisita in data 4 giugno 2026 al protocollo regionale al numero 131794, con la quale si richiede un chiarimento interpretativo inerente a un intervento edilizio in zona agricola su un edificio esistente. L'intervento proposto prevede la realizzazione di verande / serre solari non riscaldate e il conseguente ampliamento della corrispondente porzione interrata sottostante, mediante prosecuzione della struttura esistente. Tale intervento comporterebbe la traslazione verso l'esterno della "facciata scoperta" esistente, al fine di portarla sul nuovo perimetro dell'ampliamento.

Il caso in questione pone l'accento sulla corretta interpretazione di un precedente chiarimento regionale. Tale atto specificava che eventuali locali interrati sottostanti a serre solari o porticati possono essere ammessi nel rispetto dell'art. 17, comma 1, lett. d) del R.R. 2/2015, a condizione che siano comunicanti con le porzioni interrate dell'edificio principale e **"non munite di autonoma apertura verso l'esterno"**.

L'articolo 17 del R.R. 2/2015 disciplina le regole di calcolo della Superficie Utile Coperta (S.U.C.). Il comma 1, lettera d), stabilisce per le zone agricole che la superficie delle pareti fuori terra è conteggiata rispetto al piano naturale di campagna e che la superficie del piano completamente interrato o seminterrato deve comunque far parte di edifici costituiti da uno o più piani fuori terra senza eccedere quella del piano sovrastante.

La finalità della condizione posta dal precedente chiarimento regionale è quella di garantire che le nuove porzioni interrate, generate per l'avanzamento del perimetro della serra sovrastante, rimangano un volume tecnico o accessorio asservito al piano interrato principale, evitando che esse si configurino come unità dotate di potenziale indipendenza funzionale o accessibilità diretta e autonoma dall'esterno.

LEONARDO ARCALENI
REGIONE UMBRIA - GIUNTA
REGIONALE
26.06.2026 13:15:43 CEST

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



Regione Umbria

Giunta Regionale

Nella fattispecie, l'ampliamento della porzione interrata associato alla *traslazione* della "facciata scoperta" sul nuovo filo perimetrale determinerebbe, di fatto, **la creazione di un accesso diretto verso l'esterno a servizio del nuovo volume interrato.**

Ciò premesso, **l'interpretazione prospettata non appare condivisibile in quanto in contrasto con le limitazioni stabilite dal precedente parere regionale richiamato.**

Si specifica infine che la presente nota non costituisce un'istruttoria tecnica, che deve essere espletata dal Comune, il quale 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.

Distinti saluti

PT/AC

FIRMATO DIGITALMENTE

Leonardo Arcaleni