



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: cambio di destinazione d'uso da residenziale ad agriturismo di fabbricati esistenti al 31.12.2009

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo di questa Regione al numero 2542 del 09 gennaio 2026, con la quale viene posto un quesito interpretativo in merito al cambio di destinazione d'uso da residenziale ad agriturismo interessando anche il piano seminterrato di immobili esistenti collocati in ambito agricolo.

Nella fattispecie viene chiesta la definizione di piano seminterrato e le caratteristiche necessarie affinché questi piani possano essere abitabili e se tali locali possano inoltre essere destinati ad attività ricettiva.

In via preliminare, si ribadisce che deve essere garantito il pieno rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del piano attuativo richiamato nella relazione tecnica di progetto.

Per quanto concerne la definizione di **piano seminterrato**, si osserva che la normativa regionale non ne fornisce una specifica; risulta pertanto necessario far riferimento al Regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, allegato A, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, che considera:

- **Piano seminterrato:** piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

LEONARDO ARCALENI
REGIONE UMBRIA - GIUNTA
REGIONALE
19.02.2026 16:52:10 CET

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



Regione Umbria

Giunta Regionale

Per quanto riguarda il cambio di utilizzo del piano seminterrato da accessorio a residenza preme ricordare quanto descritto dall'articolo 155 della LR 1/2015 - Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo – che al comma 8 dice “ *Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui al comma 4 si considera non rilevante ed è consentito, purché non risulti in contrasto con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, della presente legge o delle norme regolamentari, previa comunicazione di cui all' articolo 118 , commi 2 e 3 e nel rispetto delle condizioni di cui al medesimo articolo 118 , commi 4, 5 e 6.*”

L'articolo 156 della medesima normativa risponde ancor di più al caso in questione per quanto concerne il cambio di destinazione a piano seminterrato, esplicitando le specifiche tecniche ivi riportate. Tale principio trova ulteriore conferma nel DPR 380/2001 all'articolo 23ter – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante – che al comma 1 bis recita “*Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni*”.

Tenuto conto del comma 3 del medesimo articolo, le specifiche temporali espresse dall'articolo 156 della LR 1/2015 vanno intese superate nell'attesa dell'adeguamento della norma regionale alla norma nazionale.

Infine in merito all'ultima richiesta relativa alla destinazione ricettiva si rimanda alle disposizioni del Titolo VIII della L.R. 12/2015, *Testo Unico in materia di agricoltura* e al relativo Regolamento Regionale n. 1/2019, come anche alla L.R. 23/2024 *Testo Unico in materia di turismo*.

In merito poi alla citata attività agrituristica appare opportuno richiamare l'articolo 91 della LR 1/2015 – *Interventi relativi agli edifici esistenti* – che al comma 9 chiarisce “*Le attività agrituristiche, di fattorie didattiche e di fattorie sociali di cui al Titolo VIII della l.r.12/2015 sono consentite negli edifici che rientrano nella disponibilità dell'impresa agricola, esistenti alla data del 31 marzo 2006, esclusivamente con le modalità previste ai commi 6 e 8*”.

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



Regione Umbria

Giunta Regionale

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