



## 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 parere sulla disciplina dei termini di ultimazione dei lavori e recupero volumetrico in zona agricola (artt. 91, comma 10 e 121, comma 4 della LR 1/2015).

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo di questa Regione al numero 40833 del 11 febbraio 2026, con la quale viene posta una richiesta di chiarimento in merito ad un intervento di ristrutturazione edilizia in zona agricola, volto alla demolizione e ricostruzione di un annesso rurale con conseguente cambio d'uso a residenziale. Alla data odierna il titolo rilasciato risulta scaduto senza però essere stata avviata la fase di ricostruzione.

L'articolo 7 della L.R. 1/2015, che tratta le definizioni di carattere generale, al comma 1 lett. d) richiama gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 che recita *“Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino degli edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.”*

Da quanto riportato nella richiesta, la legittimità delle opere già realizzate e il possesso del titolo pregresso rilasciato nel corso del 2015, hanno permesso al Comune di accertare univocamente tale consistenza.

Preme ricordare il rispetto di quanto espresso dall'articolo 91 della L.R. 1/2015 dove si evince inoltre la possibilità di delocalizzazione rispetto al sito valutato in precedenza, sempre nel rispetto delle distanze enunciate.

Fermo restando la norma urbanistica comunale vigente, si precisa che qualora si verificassero delle nuove previsioni urbanistiche atte a modificare la destinazione agricola dell'area interessata, verrebbero di conseguenza a mancare le condizioni sopra enunciate come riportato all'articolo 121

LEONARDO ARCALENI  
REGIONE UMBRIA - GIUNTA  
REGIONALE  
06.03.2026 14:33:39 CET

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



## Regione Umbria

Giunta Regionale

della L.R. 1/2015 – *Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire* – al comma 5 recita “*Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di cui ai commi 1 e 2*”.

Per tutto quanto sopra, si ritiene legittimo il rilascio di un nuovo titolo abilitativo conseguente al primo, volto a recuperare la capacità edificatoria dell'immobile demolito.

Si richiama infine, l'orientamento espresso dal Servizio Attività Legislativa della Giunta Regionale nel parere del 29 giugno 2017, i cui principi restano validi nonostante i successivi aggiornamenti normativi. Tale parere riporta che: “*la vigente definizione normativa esclude, diversamente dal passato, sia il requisito temporale della contestualità fra demolizione e ricostruzione sia la condizione del rispetto della preesistente sagoma (con l'eccezione degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004), subordinando il ripristino al solo limite della volumetria preesistente*”.

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**