



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 in merito alla nozione di ristrutturazione edilizia nello spazio rurale

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo di questa Regione al numero 57003 del 25 febbraio 2026, con la quale viene posta una richiesta di chiarimento in merito ad un intervento di ristrutturazione edilizia in zona agricola di un immobile residenziale che prevede la demolizione dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione con spostamento del sedime di circa 50 metri.

Il caso in questione pone l'accento sul concetto di ristrutturazione edilizia.

L'articolo 91 della L.R. 1/2015, che tratta gli interventi relativi a edifici esistenti nello spazio rurale, al comma 1 recita *"Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente."*

In merito alla nozione di ristrutturazione edilizia l'articolo 7, comma 1, lettera d) della L.R. 1/2015 rimanda alla definizione data all'interno dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001.

Preme però ricordare, in merito allo spostamento di sedime, quanto normato all'articolo 7 del R.R. 2/2015 che al comma 3 recita: *" Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU, consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, all'interno dello spazio rurale di cui alla sezione III del titolo IV del TU, l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la*

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
16.03.2026 15:04:44 CET

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



Regione Umbria

Giunta Regionale

variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.

L'ipotesi di progetto prospettata nella richiesta apparirebbe legittima – ove venisse comunque assicurato quanto espresso dall'articolo 91 della L.R. 1/2015 - soltanto se si mantenesse il punto di contatto con l'area di sedime esistente, come previsto al citato articolo 7, comma 3 del R.R. 2/2015. Diversamente non rientrerebbe nella definizione di ristrutturazione edilizia come da TU regionale.

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, con particolare riferimento alla DGR 420/2007 relativa alla disciplina degli interventi sugli edifici esistenti.

Distinti saluti,

PT/AC

FIRMATO DIGITALMENTE

Leonardo Arcaleni