



Regione Umbria
Giunta Regionale

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di
Perugia
collegio.perugia@geopec.it

Documento elettronico sottoscritto
mediante firma digitale e conservato
nel sistema di protocollo informatico
della Regione Umbria

Oggetto: richiesta parere per la corretta applicazione delle disposizioni contenute all'articolo 91, commi 6 e 10 della l.r. 1/2015, relativamente agli interventi di recupero e riqualificazione di edifici rurali esistenti nel territorio agricolo da adibire a residenza.

Facendo seguito alla Vostra nota pari oggetto acquisita al prot. regionale n. 0038128 del 25.02.2022, in merito ai singoli quesiti si riporta quanto segue.

- Quesito a): ***“rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza cambio d'uso, nei limiti previsti ai commi 6 e 10 dell'articolo 91 della L.R. 1/2015, quelli di demolizione e ricostruzione parziale o totale di edifici rurali che possano comportare anche variazione di sagoma, sedime, prospetti, caratteristiche plano volumetriche e tipologiche, ma alle condizioni previste dalle disposizioni regolamentari regionali innanzi citate (articolo 7 , comma 3 del R. reg. n. 2/2015- mantenimento di un punto di contatto), senza la possibilità di utilizzare un nuovo sito”***.

Si evidenzia che il comma 6 dell'art. 91 elenca le tipologie di interventi consentiti per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza; al comma 10 viene previsto che gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, fermo restando le altre condizioni ivi previste. Nel caso in cui l'intervento consista nella ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d) l.r. 1/2015, come previsto dall'art. 7 comma 3 r.r. 2/2015, l'area di sedime dell'edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la 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

GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale Governo del territorio,
ambiente e protezione civile.

Servizio Urbanistica, politiche della casa,
tutela del paesaggio

Dirigente

Dott. Paolo Gattini

REGIONE UMBRIA
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia

Telefono: .075 504 2776
FAX:

Indirizzo email:
pgattini@regione.umbria.it

Indirizzo PEC:
direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it



comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche.

- Quesito b): **“il cambio d'uso degli edifici rurali nei limiti previste ai commi 6 e 10 dell'articolo 91 della L.R. 1/2015, può essere ricompreso in ognuno degli interventi edilizi consentiti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica”.**

Il citato comma 10 dell'art. 91 stabilisce che, per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi ammessi possono comprendere **anche** il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8 dello stesso art. 91, purché detti edifici presentino le caratteristiche ivi descritte, fermo restando il rispetto di tutte le altre norme che disciplinano i cambiamenti di destinazione d'uso.

- Quesito c): **“rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia in ambito agricolo anche quelli previsti all' articolo 7, comma 3, ultimo periodo, del r.r. n. 2/2015 che consentono la delocalizzazione di edifici in applicazione di norme speciali, riconducibili alla sicurezza idraulica e geologica (PAI), o di tutela della rete stradale (art. 105, comma 3, L.R. 1/2015) o di ricostruzione a seguito di pubbliche calamità”.**

L'art. 7 comma 3 secondo periodo del r.r. 2/2015 prevede espressamente che, tra gli interventi di ristrutturazione edilizia rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area, nel rispetto comunque anche di quanto previsto per le delocalizzazioni dalla D.G.R. 853/2015.

- Quesito d): **“rientrano tra gli interventi di ristrutturazione urbanistica in ambito agricolo, con o senza cambio d'uso, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che prevedono lo spostamento dell'immobile in un nuovo sito, determinando le condizioni di una sostanziale modifica dell'assetto edilizio e ambientale in un determinato ambito territoriale che, comunque, rientrino nella definizione dettata dall'articolo 3, comma 1, lettera f) e dell'articolo 91, comma 6 della L.R.1/2015”.**

Il comma 6 citato prevede che **“.... Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non**



Regione Umbria

Giunta Regionale

superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante", l'art. 3 della l.r. 1/2015 alla lettera f) definisce gli interventi di ristrutturazione urbanistica come quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati edilizi e della rete stradale, contemplando pertanto espressamente nella definizione gli ambiti rurali oggetto della nota inviataci.

E' comunque attribuita alle competenze dei Comuni l'applicazione della normativa anzidetta agli specifici progetti che saranno di volta in volta portati all'esame delle strutture comunali, che dovranno nei singoli casi esaminare la pratica relativa.

Distinti saluti

FIRMATO DIGITALMENTE

Paolo Gattini

MLF/MEF