



## Regione Umbria

Giunta Regionale

Comune di

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

**Oggetto:** richiesta di chiarimento in merito al mantenimento delle distanze preesistenti.

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo regionale al numero 227442 del 10 ottobre 2023, di richiesta di chiarimento su quanto in oggetto.

La richiesta fa riferimento ad un "(...) *intervento di demolizione di una porzione di edificio esistente e la sua successiva ricostruzione con modifica della sagoma ed il mantenimento delle distanze preesistenti per la parte che mantiene il sedime attuale ed il rispetto delle distanze minime dagli altri edifici (...)*".

La nota trasmessa specifica che "(...) *si tratta di un unico complesso edilizio di civile abitazione, ricadente in un'unica particella, costituito da due unità della stessa proprietà, strutturalmente indipendenti ma in aderenza tra loro con il solo giunto tecnico, con da sempre esistenti ai vari piani, porte di collegamento*". La nota specifica, inoltre, che l'intervento previsto non contempla aumento di SUC.

Viene chiesto se l'intervento può essere classificato come ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) della LR 1/2015, con le modalità previste all'articolo 23, comma 2 del RR 2/2015.

L'articolo 7, comma 1, lettera m) della LR 1/2015 definisce "*edificio*", *l'insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma, sia isolata o collegata ad altri edifici adiacenti, composta da una o più unità immobiliari, indipendentemente dal regime delle proprietà*

Dalla descrizione fatta nella nota comunale si può desumere che il compendio immobiliare in oggetto sia costituito da due edifici, in quanto strutturalmente indipendenti, collegati tra di loro, inserito in un'unica particella. I due edifici mantengono una reciproca distanza dettata dalla normativa sismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dal DPR 380/2001, articolo 3, comma 1, lettera d), come previsto all'articolo 7, comma 1, lettera d) della LR 1/2015 sono definiti come "*gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi*

### GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale Governo del territorio,  
ambiente e protezione civile

Servizio Urbanistica, politiche della casa e  
rigenerazione urbana, 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



**Regione Umbria**

Giunta Regionale

*dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico (...)*".

Su questo argomento, l'articolo 12 del RR 2/2015 – *Sagoma di un edificio – Se* – al comma 2 recita: *"Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU, la sagoma di un edificio esistente può essere modificata, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia, ferma restando la possibilità di mantenere il volume, le superfici, le distanze e le altezze preesistenti e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche"*

Sempre il RR 2/2015, all'articolo 23 – *Distanze tra edifici – De* – al comma 2, stabilisce: *"Negli interventi di cui all' articolo 7, comma 1, lettere b), c) e d) del TU le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti"*.

Per tutto quanto sopra, si ritiene che l'intervento descritto nella nota regionale, possa essere inquadrato come ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, modifica della sagoma e modifica parziale dell'area di sedime, conformemente a quanto disposto dalle norme citate.

La distanza con gli altri edifici preesistenti nell'area di intervento dovrà rispettare quanto previsto all'articolo 23 del RR 2/2015.

Rimangono ferme le disposizioni previste per ristrutturazioni edilizie di edifici situate in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e nei centri storici, previste dallo stesso articolo 7, comma 1, lettera d) della LR 1/2015, qui non esplicitate in quanto nulla è stato specificato, nella richiamata nota comunale, nonché tutte le norme aventi incidenza sull'attività edilizia e urbanistica.

Si precisa, in fine, che la presente nota non costituisce 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, in base alla normativa vigente - locale, regionale e nazionale - e che è titolare delle scelte in materia urbanistica e di gestione del territorio. La presente viene predisposta in base agli elementi dati e con il solo fine di fornire un chiarimento per l'applicazione della normativa regionale.

Distinti saluti.

PT

**FIRMATO DIGITALMENTE**

**Paolo Gattini**



**Regione Umbria**  
Giunta Regionale