



**Regione Umbria**

Giunta Regionale

Comune di

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

**Oggetto: Applicazione articolo 21, comma 1, RR 2/2015**

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo di questa Regione al numero 267375 del 21 novembre 2023, con la quale viene richiesto un chiarimento su quanto riportato in oggetto, ed in particolare si chiede se per un'opera pertinenziale, e specificatamente quella individuata all'articolo 21, comma 4, RR 2/2015, "*è possibile posizionarla all'interno del sedime di un fabbricato di civile abitazione da realizzare ex-novo (quindi inglobandola nello stesso), permettendo un'ulteriore accesso all'unità abitativa*".

L'articolo 21 del RR 2/2015 – opere pertinenziali – al comma 1, recita:

*"1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:*

- a) dalla oggettiva strumentalità;*
- b) dalla limitata dimensione;*
- c) dalla univoca destinazione d'uso;*
- d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;*
- e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente".*

Dalla lettura della norma si evince che un'opera pertinenziale, per essere definita tale, deve possedere, tra le altre, le caratteristiche di "*propria individualità*", "*autonomia*" e "*collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale (...)*".

Dagli elementi forniti nella nota comunale richiamata, dette caratteristiche non appaiono essere presenti tenuto conto che l'opera

**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

pertinenziale risulta inserita all'interno di un immobile in costruzione e con un accesso ulteriore all'unità immobiliare.

Questo Servizio regionale, con nota 245229 del 20.11.2017 trasmessa a tutti i comuni della Regione, aveva chiarito che *"la disposizione di cui all'articolo 21 del RR 2/2015 definisce le pertinenze quali manufatti aventi un esclusivo rapporto di proprietà e di subordinazione funzionale con l'edificio principale con il quale devono avere un nesso oggettivo, ma devono anche mantenersi ben individuabili ed autonomi anche in termini di superficie, volume e tipologia secondo le disposizioni normative specifiche"*. La medesima nota aggiunge che *"le opere costituenti pertinenze si distinguono per le caratteristiche che possiedono rispetto all'edificio principale senza il quale non sono diversamente utilizzabili per cui è necessaria l'accessione ad un edificio preesistente e legittimato (articolo 22, commi 1 e 2 del RR 2/2015"*.

Si ritiene, inoltre ed in linea generale, che le opere edilizie comunque intese debbano sempre possedere caratteristiche congruenti con la funzione da assolvere secondo le definizioni riportate nella normativa di riferimento.

Si vuole in ultimo specificare che la presente nota non costituisce, come non può, un'istruttoria tecnica che deve essere espletata dal Comune, competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, titolare delle scelte in materia urbanistica e di gestione del territorio. La presente nota è predisposta in base agli elementi dati e con il solo fine di fornire un chiarimento circa l'applicazione della normativa regionale.

Distinti saluti

*FIRMATO DIGITALMENTE*

**Paolo Gattini**

PT