



COMUNE DI TERNI
DIREZIONE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE
EDILIZIA PRIVATA

Corso del Popolo 30
05100 Terni

Alla Regione Umbria
Servizio Urbanistica Espropriazioni
Piazza Partigiani 1 06100 PERUGIA

direzioneambiente.regione@postacert.umbria.it

OGGETTO: Richiesta chiarimenti sulla corretta applicazione delle disposizioni di cui all'art. 17 c. 3 lett. b) (*verande e serre solari*) e art. 17 comma 3 lett. a) (*extra-spessori*) del R.R. 2/2015 e s.m.i.

Con la presente,
si chiedono chiarimenti circa il **titolo abilitativo** da acquisire per la realizzazione delle opere di cui all'art. 17 c. 3 lett. b) punto 1 e comma 7 del R.R. 2/2015 "*verande e serre solari non riscaldate disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie riferita alle pareti esterne necessarie a delimitare la veranda e serra solare, vetrata per almeno il cinquanta per cento. La superficie delle verande e serre non può superare il trenta per cento della superficie utile coperta del piano corrispondente a quello della veranda o serra solare*".

Da precedente circolare regionale (a riscontro di nota prot. 1139 del 7/7/2016) in risposta al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Terni, si evince che detta opera doveva essere qualificata come soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'art. 119, senza ulteriori specificazioni.

Per quanto, come espressamente disciplinato dallo stesso e citato art. 17, essa sia esclusa dal calcolo della Superficie utile coperta.

Si evidenzia infatti quanto contenuto:

- all'art. 119 L.R. 1/2015 (richiamato nella circolare), evidenziando che sono soggetti a **permesso di costruire**:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero **l'ampliamento planivolumetrico** di quelli esistenti, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6) ;

6) le opere pertinenziali di edifici di cui all' articolo 21 delle norme regolamentari, Titolo I, Capo I attuative del presente TU, *che comportino nuova superficie utile coperta ai sensi dell' articolo 17 delle stesse norme regolamentari*;

- all'art. 124 della L.R. 1/2015 (Interventi subordinati a Scia):

1. Sono realizzabili mediante SCIA obbligatoria tutti gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 118 e 119

Considerato il non esplicitato (nella Circolare Regionale) richiamo alle fattispecie di cui all'art. 119 e al cogente principio di residualità contenuto all'art. 124;

Considerato, altresì, quanto previsto al D.P.R. 380/01, per analoghe fattispecie:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

Dette disposizioni si pongono in possibile antinomia tra definizione nazionale (*ampliamento all'esterno della sagoma esistente*) e quella regionale (ove non è richiamato il limite dell'ampliamento oltre sagoma ma genericamente un *ampliamento planivolumetrico*) che evidentemente pone rilievo al contestuale aumento sia della conformazione planimetrica che a quelle volumetrica come declinata in SUC dalla norma regionale.

Deve inoltre rilevarsi che dette opere non vengono (correttamente) annoverate dal Regolamento Regionale nell'alveo delle *opere pertinenziali* (pur potenzialmente condividendone i presupposti di cui al comma 1 dell'art. 21 - *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*). Detta eventuale qualificazione, pur non contenuta nella norma regionale incontrerebbe comunque un potenziale difficile confronto parametrico tra l'art. 3 comma 1 lett. e.6) del DPR 380/01, ove lo stesso pone il limite del 20% di aumento di volume rispetto al volume dell'edificio principale, e l'art. 17 del R.R. 2/2015 che ammette un incremento della SUC (non costituente esso stesso SUC) fino al 30% della sola SUC del piano corrispondente (escludendo la verifica dell'intero volume dell'edificio principale).

Analoga difficoltà si riscontra, inoltre, nella eventuale equiparazione o differenziazione tra le *verande* e le *serre solari* ove, in assenza di distinte definizioni, è comunque condivisa la medesima fattispecie e condivisi tutti i parametri tecnici, senza possibilità nella norma regionale di arrivare ad una possibile divergenza tra le due opere che potrebbero essere invece oggetto di due distinte fattispecie.

Si pensi ad esempio a Consiglio di Stato Sez. III n. 7486 del 24/09/2025, ove, sostanzialmente, *la veranda non è configurabile come pertinenza urbanistica se comporta un maggiore carico urbanistico* (Cons. Stato, sez. II, 28/06/2024 n. 5722). *La veranda, infatti, integra un nuovo locale autonomamente utilizzabili il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie* (Cons. Stato, sez. VI, 23/07/2024, n. 6627)

Dette differenziazioni si rilevano anche richiamando TAR Umbria Sez. I n. 213 del 2 aprile 2024

La giurisprudenza amministrativa ha, altresì, evidenziato che, con riferimento alla «*realizzazione di una serra solare, è necessario prendere in esame quelle che ne sono le caratteristiche costruttive. In tal senso, una serra bioclimatica altro non è se non un porticato abitabile chiuso con vetrate ... L'opera di chiusura di uno spazio con vetri,*

tuttavia, può considerarsi alla stregua di una serra solare, come tale distinta dalla veranda, soltanto qualora essa sia in grado di assolvere alla funzione di introitare la radiazione solare e di coadiuvare il riscaldamento dell'immobile cui accede, garantendo una riduzione del consumo energetico (TAR Toscana, sez. III, 16 ottobre 2019 n. 1361; TAR Lombardia, Brescia, sez. I, 10 ottobre 2018 n. 970). In tal senso, la serra bioclimatica, per la sua funzione essenziale di completamento e di risparmio energetico dell'immobile cui accede, appare riconducibile alla nozione di "volume tecnico" che, quindi, come tale, pur potendo essere di per sé accessibile e abitabile, non può essere legittimamente destinato alla stabile permanenza delle persone» (T.A.R. Lazio, Latina, sez. I, 6 agosto 2020, n. 320; cfr. C.d.S., sez. VI, 14 aprile 2022, n. 2840; T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 11 febbraio 2010, n. 172).

Viste le verificazioni disposte dal Collegio, svolte nel contenzioso citato circa:

- a) l'idoneità della relazione energetica depositata unitamente alla SCIA;
- b) l'idoneità del manufatto realizzato sul lastrico solare denominato "serra solare" come poi effettivamente realizzato, a svolgere «funzione di captazione solare» consentendo l'«ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare» dell'edificio;
- c) l'inidoneità del manufatto di cui al punto precedente ad essere «destinato alla stabile permanenza delle persone»;

Si prega pertanto di chiarire l'effettivo titolo abilitativo corrispondente a detta fattispecie di cui all'art. 17 c. 3 lett. b) punto 1 e comma 7 del R.R. 2/2015 e le eventuali limitazioni, non ricavabili dalla disciplina regionale citata, circa la presenza di impianti, escluso, ovviamente quello di riscaldamento (es. illuminazione, idrico, raffrescamento) e la stabile permanenza di persone.

Se sussistono, ovvero, limitazioni all'utilizzo di tali ambienti ricavabili dalle norme regionali ivi compresa la necessità di apporre limitazioni fisiche (vetrate, tramezzi) tra i vani destinati a serra solare e quelli residui delle unità immobiliari già ad uso abitabile, ovvero destinati alla stabile permanenza delle persone.

Ed, in ultimo, se possono rilevarsi differenze anche ai fini del richiesto titolo abilitativo tra **verande e serre solari**, chiarendo anche le differenze emerse in giurisprudenza tra le prime e le seconde. Anche ai fini della diversa utilizzazione, eventuale aumento del carico urbanistico, eventuale onerosità delle prime.

Ulteriore quesito riguarda la corretta applicazione dell'art. 17 comma 3 lett. a) punti 1) e 2) del R.R. 2/2015, come modificato con l' Art. 2 commi 3 e 4 del Regolamento Regione Umbria 13/07/2023 n. 5), per quanto riguarda l'esclusione degli extra-spessori murari e dei solai dal calcolo della SUC, e dell'altezza.

Ovvero se quanto previsto al primo e secondo periodo di detti punti possa applicarsi agli **interventi di nuova costruzione**, mentre per quanto previsto all'ultimo periodo, con il richiamo alle disposizioni di cui all'art. 17 comma 7 del d.Lgs. 102/2014 e s.m.i., lo stesso debba applicarsi esclusivamente a interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia** secondo quanto previsto dalla disciplina nazionale. Si fa riferimento a precedente Circolare regionale del 13/10/2020

ove detta disciplina regionale, previgente alla modifica del R.R. 2/2015, veniva considerata, nelle more di un eventuale adeguamento dello stesso regolamento inapplicabile.

Si deve inoltre chiedere, con riguardo all'art. 51 c. 6 della L.R. 1/2015, se la possibilità: *il numero dei piani e l'altezza massima di edificazione consentiti dallo strumento urbanistico possono essere incrementati sino ad un massimo di metri lineari 3,50*, sia, come sembra dal tenore letterale della disposizione con semplice richiamo agli interventi di cui ai commi 1 e 2, riferibile ad entrambe le fattispecie della classe "A" e "B", senza alcuna differenziazione tra le due classi, eccezion fatta per la diversa capacità volumetrica della "sopraelevazione" derivante (25% per la classe A, 15% per la classe B).

Certi di un cortese riscontro si porgono,

Cordiali Saluti

Il Responsabile

Ufficio Edilizia Residenziale e Controlli Edilizi

Dott. Michele Zacaglioni

Il Dirigente

Dott. Arch. Claudio Bedini



Comune di Terni – P.zza Ridolfi, 1 – 05100 Terni

Tel. 0744-5491 – www.comune.terni.it info@comuneterni.it comune.terni@postacert.umbria.it P.IVA 00175660554

Orari di ricevimento: Lunedì e Giovedì 11.00 - 13.00 - Martedì 15.30 – 17.30



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

Comune di Terni

comune.terni@postacert.umbria.it

Oggetto: richiesta parere sulla corretta applicazione delle disposizioni in merito serre solari/verande, extra-spessori murari e incentivi volumetrici (Art. 17, comma 3, lett. a) e b) del R.R. 2/2015 e articolo 51 c.6 della L.R. 1/2015)

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo di questa Regione al numero 118305 del 14 maggio 2026 con la quale vengono formulati tre specifici quesiti in merito alla corretta interpretazione della normativa regionale su serre solari/verande, extra-spessori murari e incentivi volumetrici per la sostenibilità ambientale.

Per una più chiara trattazione, si procede con l'esposizione dei singoli punti.

1. Verande, Serre solari e relativo Titolo Abilitativo

La norma regionale all'art. 17, comma 3, lett. b), punto 1 del R.R. 2/2015 stabilisce che non sono computate nella Superficie Utile Coperta (SUC) le soluzioni di architettura bioclimatica quali *"verande e serre solari non riscaldate disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare... la cui superficie non può superare il 30% della SUC del piano"*. Il successivo comma 7 vincola tale agevolazione alla dimostrazione, tramite specifica relazione tecnica, del *"calcolo dell'energia risparmiata per l'unità immobiliare interessata attraverso la realizzazione dell'opera"*.

- In merito alla definizione, nella normativa regionale non esiste una distinzione tra serra solare e veranda in quanto entrambe apportano all'edificio di riferimento un beneficio energetico, dimostrato attraverso una relazione che attesti le scelte operate in termini di materiali, esposizione ecc...;
- Per quanto riguarda la presenza di impianti, la limitazione riguarda soltanto quelli di riscaldamento e per analogia di raffrescamento, in quanto questi spazi svolgono una funzione di filtro a beneficio dell'edificio ma non devono essere abitabili;
- Per quanto sopra detto, sarebbe opportuno che la serra solare-veranda, configurandosi come filtro in grado di captare l'energia solare, fosse separata dall'abitazione, intesa come spazio riscaldato, così da ottenere un confort ambientale sia d'estate che d'inverno. La normativa non tratta la natura della limitazione tra serra e abitazione, ma le specifiche soluzioni progettuali saranno oggetto di studio all'interno della Relazione Tecnica Energetica.
- In relazione al titolo adeguato all'intervento di cui sopra, occorre leggere in maniera combinata l'articolo 119 comma 1, lett. a) e l'articolo 7 comma 1, lett. e), punto 1 della L.R. 1/2015 in

Dirigente Leonardo Arcaleni
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia
Telefono: 075 504 2632
Indirizzo PEC :direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it



Regione Umbria

Giunta Regionale

quanto la soluzione bioclimatica si configura come un aumento planivolumetrico, che rientra nella casistica del Permesso a Costruire; la normativa, per incentivarne la costruzione visti i benefici di risparmio energetico, ha adottato l'agevolazione di calcolo in termini di SUC che ha valore esclusivamente economico/metrico e non incide sul titolo edilizio necessario per l'esecuzione dei lavori.

2. Applicazione dell'esclusione degli extra-spessori (Art. 17, c. 3, lett. a, R.R. 2/2015)

Il secondo quesito riguarda la possibilità di applicare l'esclusione dal calcolo della SUC degli extra-spessori murari (fino a 30 cm) e dei solai (fino a 10 cm) previsti dall'art. 17, comma 3, lett. a) del R.R. 2/2015 sia alle nuove costruzioni che agli interventi sull'esistente; l'articolo 17 al comma 6 del medesimo R.R. 2/2015 recita *"Le disposizioni di cui al comma 3 si applicano sia agli edifici di nuova costruzione che agli edifici esistenti"*. Il richiamo al D.Lgs. 102/2014 nell'ultimo periodo del punto 1) e 2) non entra in contrapposizione con quanto sopra espresso poiché rappresenta un'ulteriore casistica, limitata ai soli *"interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia"* e vincolata ai limiti di trasmittanza previsti dal D. Lgs 192/2005 e successive modificazioni.

3. Incremento delle altezze per Sostenibilità Ambientale (Art. 51, L.R. 1/2015)

Il quesito riguarda l'interpretazione dell'art. 51, comma 6, della L.R. 1/2015, il quale dispone che *"Per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, il numero dei piani e l'altezza massima di edificazione consentiti dallo strumento urbanistico possono essere incrementati sino ad un massimo di metri lineari 3,50..."*. Si chiede se tale limite massimo di altezza sia applicabile indistintamente sia per la Classe A che per la Classe B. La formulazione della norma richiama l'intera casistica della premialità per la sostenibilità ambientale, includendo sia gli edifici certificati in Classe A sia quelli in Classe B. Il legislatore regionale ha inteso fissare un tetto massimo assoluto +3,50 metri per l'innalzamento della sagoma fisica dell'edificio **indipendentemente dalla classe energetica raggiunta**, fermo restando il rispetto del contesto urbano e dei vincoli paesaggistici, sulla base di una valutazione del Comune.

Si specifica infine che la presente nota non costituisce, come non può, un'istruttoria tecnica che deve essere espletata dal Comune che ha la competenza 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 locale, regionale e statale avente incidenza sulla materia edilizia, urbanistica e del paesaggio seppur non espressamente citata.

Distinti saluti

PT/AC

FIRMATO DIGITALMENTE

Leonardo Arcaleni

POSTA CERTIFICATA: Regione Umbria, trasmissione protocollo nr. 2026-0139004**Mittente:** REGIONE UMBRIA <direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it>**Destinatari:** Comune di Terni <comune.terni@postacert.umbria.it>**Inviato il:** 15/06/2026 17.50.39**Posizione:** 01 - PEC istituzionale Comune di Terni - Protocollo Generale/Posta in ingresso

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

NR_029766_2026.pdf ()