

**OGGETTO :** richiesta chiarimenti applicazione combinata degli art.li 17 e 21, RR 2/2015 per la realizzazione delle pertinenze in funzione della identificazione di un “edificio” ai sensi dell’art.7, c1, let. m), LR 1/2015,.

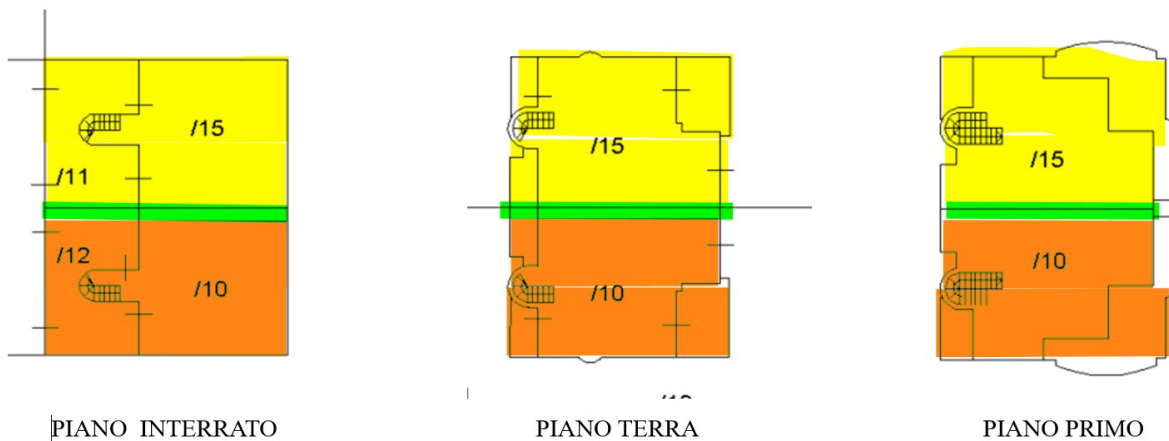
Come meglio si può evincere dall’esempio di seguito allegato si è a richiedere il chiarimento in oggetto.

*Occorre innanzi luogo premettere che:*

la realizzazione di una pertinenza ai sensi dell’art.21, RR2/2015 può esser effettuata su un “**edificio**”, così come meglio disposto dalla LR1/15, all’art. 7, c1, let. m);

l’art. 7, c1, let. m), definisce lo stesso edificio, quale un insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi e architettonici reciprocamente connessi in modo da formare 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;

trattasi, ad esempio, come nella figura allegata, di una struttura cielo terra (sub.ni 11 e 15 in giallo), su tre piani, e collegata ad altre strutture cielo terra adiacenti (sub.ni 12 e 10 in arancio);



*va altresì specificato che:*

le due unità cielo terra, hanno a loro volta un’entità strutturalmente autonoma, costituita da cielo a terra da pilastri e/o murature portanti, travi di collegamento e solai, ancorché collegate tra di loro con un muro centrale e/o pilastri (in verde) ed il tutto non reso strutturalmente autonomo da giunti sismici di adeguata ampiezza;

*Visto anche il chiarimento già espresso dalla Vs circolare Regionale, n.0023038 del 26/08/2016:*

che nella fattispecie esprimeva che “ la normativa di cui all’art. 21 del RR 2/2015 consente di realizzare le pertinenze con riferimento all’edificio.....”

Con la presente si chiede

se, la realizzazione delle opere pertinenziali, nella fattispecie possano trovare applicazione a tutte e due le unità cielo terra (giallo e arancio), poiché in virtù di quanto sopra detto, sembrerebbe che entrambe le strutture si possano pacificamente ricondurre alla anzidetta nozione di edificio e se di conseguenza, ad ognuna delle stesse, si possano applicare le quantità massime di realizzazione dei mq 40 o del 5% della suc, previsti ai sensi dell’art.17 RR 2/15 comma 3, lettera i).



## 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

Collegio Provinciale Geometri e Geometri  
Laureati di Terni  
collegio.terni@geopec.it

**Oggetto:** Richiesta parere per la realizzazione di pertinenze in funzione della definizione di "edificio".

Si riscontra la Vostra richiesta di chiarimento acquisita al protocollo di questa Regione al numero 100636 del 20 aprile 2026 in merito all'applicazione delle quantità massime consentite per la realizzazione di opere pertinenziali in riferimento a due unità immobiliari "cielo-terra" adiacenti.

La richiesta in questione descrive due unità cielo-terra aventi ciascuna una propria entità strutturalmente autonoma *costituita da pilastri, murature portanti, travi e solai da cielo a terra*, ancorché collegate tra loro e non separate da giunti sismici di adeguata ampiezza. A tal proposito, si rileva che la normativa regionale distingue nettamente la definizione di "edificio" da quella di "isolato edilizio" (art. 7, c. 1, lett. n, L.R. 1/2015); solo quest'ultima richiede espressamente che le costruzioni siano *"rese strutturalmente indipendenti da giunti sismici di adeguata ampiezza"*. Al contrario, la definizione di "edificio" ricomprende anche le strutture *"collegate ad altri edifici adiacenti"*.

Al fine di rispondere al quesito, risulta in primo luogo necessario riportare quanto descritto dall'articolo 7 della L.R. 1/2015 – *Definizioni di carattere generale* – comma 1, lettera m), che definisce il concetto di "edificio" quale: *"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"*.

Per quanto concerne le pertinenze, l'articolo 17 del R.R. 2/2015 – *Superficie utile coperta-Suc* – stabilisce al comma 3 le casistiche che non devono essere conteggiate nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio. La lettera i) del medesimo comma prevede espressamente che non vengano conteggiate *"le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all'articolo 21, comma 3,*



## Regione Umbria

Giunta Regionale

*lettera a) e comma 4, lettere b) e c), nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio". L'articolo 21 del medesimo R.R. vincola infatti le opere pertinenziali a un rapporto di subordinazione funzionale con "uno o più edifici principali".*

Ciò posto, in linea di continuità con alcuni precedenti pareri di questo Servizio, tenuto conto di quanto si evince dai dati riportati nella richiesta di chiarimento, **si ritiene che le due strutture "cielo-terra" descritte nell'istanza siano riconducibili alla nozione autonoma di "edificio"** di cui all'art. 7, c. 1, lett. m) della L.R. 1/2015.

Conseguentemente, **si ritiene che a ciascuna delle due unità (costituente autonomo "edificio") si possano applicare, in modo separato e indipendente, i limiti massimi per la realizzazione di opere pertinenziali** (mq 40 o il 5% della SUC), così come disposti per "ogni edificio" dall'art. 17, comma 3, lettera i) del R.R. 2/2015.

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.

Distinti saluti,

PT/AC

*FIRMATO DIGITALMENTE*

**Leonardo Arcaleni**