



Prot. n. 0271906
del 12/12/2006

OGGETTO: Possibilità di realizzazione dell'abitazione destinata al titolare della azienda o all'eventuale custode in una zona produttiva mista.

Il Comune fa presente che ai sensi del Piano regolatore generale comunale nella sottozona D1 (artigianale e nuclei commerciali) "è possibile realizzare una S.U.L. complessiva pari a mq 0,55 per ogni mq della superficie del lotto" e che "tra le prescrizioni particolari della zona, è data anche la facoltà, nel rispetto della S.U.L. ammissibile, di realizzare abitazioni a servizio degli insediamenti produttivi e cioè destinate o al titolare dell'azienda o all'eventuale custode, con una superficie utile lorda pari a 0,15 mq/mq e comunque con una superficie abitabile non superiore a mq 100".

Chiede quindi se l'attuale proprietario di una porzione di un fabbricato produttivo, già comprensivo di abitazione, che il tribunale aveva suddiviso in lotti e poi venduto all'asta, possa "realizzare una nuova abitazione per la residenza del custode, in base a quanto prescritto per la zona D1 dalle norme tecniche di attuazione del PRG", dato che la parte che possiede ne è priva.

Il Comune ritiene che non sia "possibile concedere il permesso per la realizzazione di ulteriori locali residenziali in zona artigianale" in quanto "la possibilità offerta dalle prescrizioni particolari dello strumento urbanistico, per il lotto originario di riferimento, è stata già sfruttata" "la concessione di una nuova abitazione risulterebbe lesiva dello spirito della norma".

Ciò premesso, si fa in primo luogo notare che ai sensi della [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#) questo Servizio può esprimere pareri a favore degli enti locali esclusivamente attraverso l'interpretazione delle norme giuridiche e senza riferimento a casi specifici, la cui soluzione spetta agli enti competenti in materia.

Pertanto in ordine al quesito in oggetto, in termini di carattere generale si osserva che il proprietario di un insediamento produttivo, che è parte di un più vasto insediamento suddiviso in lotti dal tribunale e poi venduto all'asta (si presume in base ad una procedura fallimentare), può realizzare una abitazione per il custode nei termini e nei limiti in cui è prevista tale possibilità dalle norme del PRG.

Infatti se, come è esposto nel quesito, ai sensi delle NTA del vigente PRG nella sottozona di che trattasi è data la facoltà "di realizzare abitazioni a servizio degli insediamenti produttivi, questa spetta sia agli insediamenti produttivi sorti con l'originaria urbanizzazione della zona sia a quelli derivanti da loro vendite o divisioni, in particolar modo quando la divisione degli insediamenti originari è avvenuta con provvedimenti dell'autorità amministrativa o giudiziaria. Naturalmente i parametri urbanistici dettati dal PRG saranno calcolati sul lotto di proprietà del richiedente.

Si osserva infine che le abitazioni per il custode o per il titolare dell'impresa annesse ad impianti produttivi, realizzate ai sensi di norme di legge o dei piani urbanistici, non possono essere considerate come entità a se stanti ma, in quanto contenute in un rapporto servente rispetto al complesso produttivo, devono essere considerate strutturalmente oltre che accessoriamente collegate a questo, come viene spiegato nel parere espresso dal Servizio legislativo della Giunta



GIUNTA REGIONE MARCHE
Servizio governo del territorio
mobilità e infrastrutture
Posizione di funzione urbanistica

Parere n. 21/2006

regionale in data [17.11.1983, prot. n. 295](#), che si allega in copia ed al quale si rimanda, in quanto sotto questo aspetto è tuttora attuale.