



Prot. n. 398873
del 24/07/2008

OGGETTO: Richiesta di parere relativa all'applicazione dei commi 1 e 3 dell'art. 60 del Regolamento edilizio comunale.

Il Comune, in considerazione del fatto che è stato richiesto il permesso di costruire per la realizzazione di un immobile su di un'area generata dal frazionamento di una particella preesistente il cui volume è stato già in parte utilizzato per la costruzione di un edificio che in questa insiste, chiede se alla luce di quanto stabilito dall'art. 60, commi 1 e 3, del Regolamento edilizio comunale e dell'art. 11 delle N.T.A. del vigente P.R.G. sia "possibile consentire la realizzazione di un nuovo edificio/nuovo volume su di un'area pertinente generata da un frazionamento di una particella che, parzialmente, è già stata considerata "superficie fondiaria" per la realizzazione di un immobile, oppure sulla "nuova particella" è consentito realizzare solo la volumetria "residuale" rispetto all'intervento originario, in conformità al nuovo indice previsto dal piano vigente".

Si premette che questo Servizio "Governo del territorio" deve esprimere i pareri che gli sono richiesti nel rispetto di quanto stabilito dalla [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#) (pubblicata nel B.U.R. n. 70 del 7 luglio 2006), secondo la quale i Servizi della Giunta regionale debbono svolgere la propria attività di consulenza a favore degli Enti locali esclusivamente attraverso l'interpretazione delle norme giuridiche e senza riferimento ai casi specifici.

Pertanto, in termini di carattere generale e prescindendo dal caso che ha dato luogo alla richiesta di parere, sul quale competente a pronunciarsi è il solo Comune, sulla questione di che trattasi si osserva quanto segue.

Dal testo riportato nel quesito risulta che i commi 1 e 3 dell'art. 60 del Regolamento edilizio comunale ripetono quanto stabilito dai commi 1 e 3 dell'art. 60 del Regolamento edilizio tipo della Regione (R.E.T.).

L'art. 60, comma 3, del R.E.T., come l'art. 60, comma 3, del Regolamento edilizio comunale, dispone che "l'area pertinente a costruzioni eseguite od autorizzate non può essere computata per il rilascio di altre concessioni quando ciò risulti in contrasto con gli indici o le caratteristiche urbanistiche di zona". Trattasi questo di un accertamento di fatto che deve essere svolto, caso per caso, dalla Struttura comunale competente al rilascio del titolo abilitativo edilizio che è stato richiesto.

A parere di questo Servizio si deve poi accertare se il frazionamento della particella di terreno che è stato eseguito sia stato di natura puramente catastale oppure se ad esso abbia fatto seguito la vendita ad un altro soggetto della nuova particella derivante da quella originaria che è stata divisa.

Nel primo caso (frazionamento puramente catastale senza trasferimento della proprietà del bene) non vi è stata alcuna conseguenza sull'applicazione della normativa urbanistico - edilizia riguardante l'area di che trattasi.

Nel secondo caso (frazionamento catastale seguito dalla vendita della nuova particella) si deve appurare se sia applicabile al caso di specie il comma 3 dell'art. 11 delle N.T.A. del vigente P.R.G. il cui testo è stato riportato nel quesito, dato che esso fa riferimento soltanto alle "modificazioni alla



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

Parere n. 94/2008

proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del PRG” stesso.