

Interpretazione della norma in merito agli equilibri funzionali - possibilità di realizzare nuovi insediamenti

Tipo di consulenza: Legale

Data richiesta: 14 Gennaio 2020

Area tematica: Urbanistica, edilizia e lavori pubblici

Ente richiedente: Charvensod

Problema riscontrato

In data 17/09/2019 è stato un richiesto di permesso di costruire per realizzazione di nuovo fabbricato da adibire a civile abitazione.

In data 01/10/2019 è stata fatta, da parte dell'ufficio tecnico comunale, un'istanza di integrazioni con la quale veniva richiesta la verifica degli equilibri funzionali.

In data 06/11/2019 venivano consegnate presso l'ufficio Tecnico Comunale le integrazioni di cui sopra nelle quali veniva esplicitato che "il richiedente dichiara di non essere proprietario di unità immobiliari nello stesso comune".

Effettuando un'analisi approfondita, è stato verificato che, il richiedente del titolo abilitativo, ha ceduto, un mese prima della richiesta del permesso di costruire, al proprio figlio, gli immobili di sua proprietà su detto Comune.

L'art. 15 nelle N.T.A. recita testualmente:

1. Fatta comunque salva la disciplina degli ambiti inedificabili sono assentibili nuove abitazioni, purché previste nella relativa tabella di sottozona, qualora non sia superato il rapporto massimo di $\frac{1}{2}$ tra la superficie urbanistica relativa ai nuovi insediamenti e quella relativa agli interventi di recupero in sottozona A con riferimento a tutto il territorio comunale.

Tale limitazione è temporaneamente valida fino al completo recupero del patrimonio edilizio in disuso o ritenuto igienicamente inagibile ancora presente nelle sottozona A.

A – ABITAZIONI PERMANENTI O PRINCIPALI, di cui al precedente art. 10, comma 1, lettera d) (abitazione permanente o principale)

2. Si prescinde dalla verifica del suddetto rapporto:

- Se il richiedente ed i componenti del suo nucleo familiare non siano già proprietari di idonei immobili residenziali nel Comune o non dispongano di immobili da assoggettare ad un recupero atto a soddisfare le relative e documentate esigenze abitative. I motivi di non idoneità delle abitazioni in atto, tali da giustificare la realizzazione di nuova abitazione permanente o principale, sono precisati nel R.E.

- Se l'intervento concerne l'edilizia sovvenzionata e/o agevolata;

- Per le abitazioni legate ad attività agro – silvo – pastorali qualora i terreni adibiti a tali usi siano prevalentemente localizzati nell'ambito comunale.

Riferimenti normativi

Art.li 10 e 15 delle N.T.A.

Ipotesi di risoluzione da parte dell'ente

Applicazione restrittiva degli articoli del P.R.G.

Quesiti

Considerato che il nucleo familiare del richiedente il titolo abilitativo è composto anche dal figlio (minorenne), si desume che non è corretto sostenere che viene rispettato quanto previsto dal P.R.G., pertanto, nonostante il richiedente abbia ceduto i suoi immobili ad un altro componente del suo nucleo familiare, chiediamo se è corretto sostenere che lo stesso non abbia i requisiti per poter ottenere un permesso per la realizzazione di un nuovo fabbricato di civile abitazione

Quesito

https://www.celva.it/download/?file=/elementi/www/adhoc/2020/dom_charvensod_20200114_1_4130976.doc

Risposta del consulente 4 Febbraio 2020

Consulente: Consulenti legali del CELVA

Equilibri funzionali – Proprietà di immobili da parte di componenti del nucleo familiare – Parere

parere in formato pdf

https://www.celva.it/download/?file=/elementi/www/adhoc/2020/ris_saracco-formentin-finocchiaro-sommo-legal

parere firmato in formato p.7m

https://www.celva.it/download/?file=/elementi/www/adhoc/2020/ris_saracco-formentin-finocchiaro-sommo-legal