



Associazione per la promozione del cohousing
coabitazione@gmail.com | <https://coab.news.blog>

Procedimento giuridico per la realizzazione di un cohousing con case mobili su terreno agricolo non edificabile

- a) Costituzione associazione di promozione sociale (APS)**
- b) Registrazione al Registro Unico del Terzo Settore (RUNTS)**
- c) Disponibilità di terreno agricolo non edificabile**
- d) Comunicazione al Comune**
- e) Rilascio di SCIA da parte del Comune**

Disponibilità di terreno agricolo non edificabile

Il terreno va acquistato o affittato da parte dell'associazione. Se questo non è possibile (es. terreno di proprietà di persona fisica) va fatto un contratto di comodato d'uso gratuito tra il proprietario e l'associazione.

Comunicazione al Comune

La comunicazione al Comune avviene tramite invio di PEC da parte dell'APS

Oggetto: Trasmissione documentazione preliminare – Progetto di cohousing solidale su terreno agricolo ai sensi dell'art. 71 D.lgs. 117/2017

Il sottoscritto [Nome e Cognome], in qualità di legale rappresentante dell'Ente del Terzo Settore [Nome ETS], regolarmente iscritto al RUNTS, trasmette in allegato la documentazione preliminare relativa al progetto di villaggio abitativo temporaneo con finalità di cohousing solidale, da realizzarsi su terreno agricolo sito in [Comune], identificato al Catasto Terreni al Foglio [n.], Particella [n.], concesso in comodato d'uso gratuito all'ETS medesimo. Il progetto è conforme alle attività di interesse generale di cui all'art. 5, lettere q) e w) del D.lgs. 117/2017 presenti nello statuto dell'ETS e si avvale della deroga urbanistica prevista dall'art. 71 del medesimo decreto. Si chiede cortesemente di voler avviare un confronto tecnico per la verifica della compatibilità urbanistica e l'individuazione del titolo edilizio più idoneo per la realizzazione del progetto.

Documenti allegati:

- Relazione tecnica preliminare
- Contratto di comodato d'uso gratuito
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 71 CTS
- Visura RUNTS
- Statuto dell'ETS
- Visura e Planimetria catastale del terreno

In attesa di cortese riscontro, si porgono distinti saluti.

[Luogo, Data]
[Associazione/Nome e Cognome Presidente]
[Recapiti telefonici]
[PEC mittente]

A. Relazione Tecnica Preliminare

1. Introduzione

La presente relazione è redatta dall'Ente del Terzo Settore [Nome ETS], iscritto al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) [N. Iscrizione], al fine di illustrare la compatibilità urbanistica e funzionale del progetto denominato "Cohousing Solidale", da realizzarsi su terreno agricolo non edificabile, mediante l'installazione di unità mobili ad uso abitativo.

2. Localizzazione e contesto urbanistico

- Comune: [Nome Comune]
- Identificazione catastale: Foglio [n.], Particella [n.]
- Superficie interessata: [mq]
- Destinazione urbanistica vigente: Zona agricola (non edificabile)

Il terreno oggetto di intervento è attualmente classificato come agricolo dal vigente strumento urbanistico. Non sono previste destinazioni residenziali o produttive.

3. Finalità del progetto

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di un insediamento abitativo temporaneo, destinato a soggetti in condizione di fragilità sociale. La proposta si configura come cohousing solidale, ovvero una forma di abitare collaborativo e inclusivo, con spazi condivisi e servizi comuni, promossa da un ETS per finalità istituzionali non produttive.

2. Descrizione del progetto

- Tipologia di installazione: Case mobili prefabbricate, non ancorate al suolo, rimovibili
- Servizi condivisi: Spazi comuni per cucina, lavanderia, socializzazione
- Durata prevista: 12 mesi rinnovabili
- Accessibilità: Percorsi pedonali e carrabili in materiale permeabile
- Sostenibilità: Impianti fotovoltaici, raccolta acque piovane, materiali ecocompatibili
- Allacciamenti: Temporanei e rimovibili, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie

Descrizione delle unità abitative

Le unità abitative previste sono veicoli mobili omologati ad uso abitativo, con carrozzeria furgonata e struttura in acciaio e fibrocemento, dotati di sistema telescopico per il ricompattamento e la circolazione su strada. Le unità presentano le seguenti caratteristiche:

- Sono rimovibili e non ancorate al suolo, poggiate su piedi stabilizzatori
- Non sono collegate in modo permanente alle utenze

- Sono omologate con targa e libretto, e non richiedono concessione edilizia se utilizzati in modalità di sosta temporanea
- Rientrano nella definizione di unità mobili temporanee, compatibili con l'art. 71 del D.lgs. 117/2017
- Sono conformi al Codice della Strada e non superano le dimensioni massime consentite per la circolazione (larghezza 2,55 m)
- Non si configurano come nuova costruzione ai sensi del DPR 380/2001
- Sono compatibili con l'art. 71 del D.lgs. 117/2017 per attività istituzionali non produttive promosse da ETS
- Non sono soggette a IMU o TASI, ma solo a bollo veicoli (circa €20/anno)

A titolo esemplificativo si fornisce un esempio delle unità abitative suindicate:

<https://www.rimorchi.eu/catalogo-rimorchi/soluzioni-innovative/>

3. Inquadramento normativo

3.1 Terreno agricolo non edificabile

Il terreno oggetto di intervento è classificato come agricolo dal vigente PRG. Non sono previste destinazioni residenziali o produttive.

3.2 Compatibilità urbanistica ai sensi dell'art. 71 CTS

L'art. 71, comma 1, del D.lgs. 117/2017 stabilisce che: "Le sedi e i locali in cui si svolgono attività di interesse generale da parte degli enti del Terzo settore sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dagli strumenti urbanistici, indipendentemente dalla destinazione urbanistica."

Il progetto rientra tra le attività di interesse generale previste dall'art. 5 del Codice del Terzo Settore, presenti nello Statuto dell'associazione richiedente, ed in particolare:

- Lettera q): "Alloggio sociale, ai sensi del decreto del Ministero delle infrastrutture del 22 aprile 2008, e successive modificazioni, nonché ogni altra attività di carattere residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi."
- Lettera w): "Promozione e tutela dei diritti umani, civili, sociali e politici, nonché dei diritti dei consumatori e degli utenti delle attività di interesse generale di cui al presente articolo, promozione delle pari opportunità e delle iniziative di aiuto reciproco, incluse le banche dei tempi di cui all'articolo 27 della legge 8 marzo 2000, n. 53, e i gruppi di acquisto solidale di cui all'articolo 1, comma 266, della legge 24 dicembre 2007, n. 244."

Il cohousing solidale proposto si configura come forma di abitare collaborativo e temporaneo, finalizzato a rispondere a bisogni sociali e abitativi, promuovendo al contempo diritti civili, pari opportunità e forme di aiuto reciproco tra gli abitanti.

4. Titolo edilizio richiesto

Si propone l'adozione di una SCIA alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001, con riferimento alla temporaneità e rimovibilità delle strutture, e alla

compatibilità urbanistica garantita dall'art. 71 CTS.

L'ETS dichiara la propria disponibilità ad attivare un percorso di co-progettazione con il Comune suindicato, ai sensi dell'art. 55 del D.lgs. 117/2017.

5. Precedenti giurisprudenziali

Sentenza	Tribunale	Principio espresso
TAR Abruzzo n. 519/2019	TAR Abruzzo	Compatibilità urbanistica delle attività di ETS su terreni agricoli
TAR Puglia n. 682/2021	TAR Puglia	Prevalenza dell'art. 71 CTS sulle norme urbanistiche ordinarie
Consiglio di Stato n. 1737/2021	CdS	Legittimità del cambio d'uso per finalità di ETS

6. Conclusioni

Il progetto di cohousing solidale risulta conforme ai principi del Codice del Terzo Settore e alle interpretazioni giurisprudenziali vigenti. Si propone l'avvio di interlocuzione con l'Ufficio Tecnico Comunale per la verifica della procedura edilizia più idonea e l'eventuale rilascio di autorizzazione in deroga.

[Luogo, Data]

[Associazione/Nome e Cognome Presidente]

[Firma]

[Recapiti telefonici]

[PEC mittente]

B. Contratto di Comodato d'Uso Gratuito

Il contratto va registrato dall'APS all'Agenzia delle Entrate.

Contratto di Comodato d'Uso Gratuito

Tra:

Sig./Sig.ra [Nome Proprietario], nato/a il [data], residente in [indirizzo], codice fiscale [CF], di seguito denominato "Comodante",

e

[Nome Ente del Terzo Settore], con sede in [indirizzo], codice fiscale [CF], iscritto al RUNTS, rappresentato da [Nome e Cognome], in qualità di [carica], di seguito denominato "Comodatario",

Premesso che:

- Il Comodante è proprietario del terreno agricolo sito in [Comune], identificato al Catasto Terreni al Foglio [n.], Particella [n.];
- Il Comodatario intende utilizzare il terreno per finalità istituzionali non produttive, in particolare per la realizzazione di un progetto di cohousing solidale;
- Il Comodante è disponibile a concedere in uso gratuito il terreno per tali finalità;

Si conviene quanto segue:

Art. 1 – Oggetto

Il Comodante concede in comodato d'uso gratuito al Comodatario il terreno agricolo sopra descritto, affinché venga utilizzato esclusivamente per finalità sociali e istituzionali previste dallo statuto dell'ente.

Art. 2 – Durata

Il comodato ha durata di [es. 24 mesi], con decorrenza dal [data inizio] e scadenza al [data

fine], rinnovabile previo accordo scritto.

Art. 3 – Modalità d'uso

Il Comodatario si impegna a:

- Non apportare modifiche permanenti al suolo;
- Installare esclusivamente strutture mobili e rimovibili;
- Mantenere il terreno in buono stato e restituirlo nelle medesime condizioni.

Art. 4 – Spese e responsabilità

Tutte le spese relative all'utilizzo del terreno sono a carico del Comodatario, che solleva il Comodante da ogni responsabilità civile e penale.

Art. 5 – Restituzione

Alla scadenza, il Comodatario si impegna a rimuovere tutte le strutture e a restituire il terreno libero da persone e cose.

Art. 6 – Clausole finali

Il contratto non costituisce titolo edilizio né modifica la destinazione urbanistica del terreno.

[Luogo], [Data]

Il Comodante

Firma: _____

Il Comodatario

Firma: _____

C. Dichiarazione ai sensi dell'art. 71 D.lgs. 117/2017

Il sottoscritto [Nome e Cognome] [Ruolo], Legale rappresentante dell'Ente del Terzo Settore [Nome ETS], con sede in [indirizzo], codice fiscale [CF], iscritto al RUNTS, DICHIARA CHE:

1. L'ente è promotore del progetto "Cohousing Solidale", da realizzarsi su terreno agricolo sito in [Comune], Foglio [n.], Particella [n.], concesso in comodato d'uso gratuito da [Nome Comodante].

2. Il progetto è finalizzato alla realizzazione di un insediamento temporaneo di unità abitative mobili, non ancorate al suolo, destinate a soggetti in condizione di fragilità sociale.

3. Le attività previste rientrano tra quelle di interesse generale di cui all'art. 5 del D.lgs. 117/2017, in particolare:

- Lettera q): Alloggio sociale e residenzialità temporanea;
- Lettera w): Promozione dei diritti civili e iniziative di aiuto reciproco.

4. Ai sensi dell'art. 71 CTS, si richiede la verifica della compatibilità urbanistica e l'individuazione del titolo edilizio più idoneo per la realizzazione del progetto.

[Luogo], [Data]

[Nome e Cognome] – [Ruolo] – [Nome ETS]

[Firma]