



COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO EDILIZIA
Piazza Saffi, 8 – 47121 FORLÌ

Indicazioni applicative relative al D.L. 69/2024 “Salva Casa”, convertito dalla L. 105/2024,
ed alle Leggi Regionali Emilia Romagna nn. 5 e 11 / 2025 di recepimento

1. Stato legittimo art 10 bis

1.1 Lo stato legittimo, ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi, deve essere riferito alle singole unità immobiliari, secondo le modalità di cui al punto 3 del Modulo 2 approvato dalla Regione Emilia-Romagna.

1.2 Lo stato legittimo è rappresentato dall'ultimo titolo depositato riguardante l'unità immobiliare se in detta istanza è allegata copia o ne siano stati indicati gli estremi, anche attraverso l'utilizzo della modulistica regionale unificata (tale elencazione deve comprendere il titolo per la costruzione dell'immobile o l'asseverazione relativa alla data di costruzione dello stesso, qualora non occorresse il titolo).

1.3 Le informazioni catastali di primo impianto, di primo accatastamento, nonché di accatastamenti relativi a titoli edilizi irreperibili non sono da considerarsi come l'esatta configurazione della U.I., ma sono relative alla consistenza intesa come:

- a) il numero dei vani (non l'esatta posizione dei tramezzi né l'esistenza degli sguinci murari);
- b) la presenza o meno delle finestre e delle aperture (non la loro esatta collocazione nell'ambito della porzione di parete del vano);
- c) la destinazione d'uso;
- d) le altezze interne.

Le informazioni di cui ai punti a) e b), limitatamente all'esatta posizione dei tramezzi, all'esistenza degli sguinci murari, all'esatta collocazione delle aperture ed alle finestre nell'ambito della porzione di parete nel vano, non sono da considerarsi né tolleranze, né difformità, da indicare nella relazione tecnica.

Altresi, relativamente agli immobili vincolati dalla parte II del D.Lgs 42/2004, le medesime informazioni di cui ai punti a) e b) non costituiscono né tolleranze né opere soggette a sanatoria edilizia, qualora l'Ente preposto alla tutela del vincolo (Soprintendenza) prenda atto della loro qualifica come “errori grafici”, “errori di rilievo”, ecc....

1.4 Per i casi in cui non era obbligatorio acquisire il titolo, ovvero in quelli per i quali non sia disponibile copia del titolo e sussista principio di prova del rilascio dello stesso, si procede come segue.

Riferimenti temporali al fine della determinazione dello stato legittimo:

- **17/08/1942** **Centro storico e zone di espansione limitrofe di cui al PRG 1931**
- **05/07/1965** **Zone di completamento ed espansione inserite nel PRG 1965**
- **01/09/1967** **altre zone.**

Le difformità rispetto a titoli edilizi rilasciati antecedentemente a tali date non rilevano ai fini dello stato legittimo, qualora dette difformità siano state realizzate prima delle date sopraindicate.

A tal fine occorre produrre:

- documenti probanti quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, si possono annoverare: registri speciali del Comune, comunicazione del parere

della Commissione Edilizia/CQAP, rogiti e altri atti negoziali, estratti degli archivi e registri degli studi professionali, ecc.;

oppure, in assenza di quanto sopra:

- una "attestazione del tecnico asseverante" riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate ed anche con riferimento alle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probante.

1.4.1 immobili posti in Centro storico e zone di espansione limitrofe di cui al PRG 1931

Lo stato legittimo si costruisce partendo dal catasto di primo impianto o da altri documenti probanti, integrati con gli eventuali titoli che hanno abilitato interventi parziali.

1.4.1.1 Se sussiste prova che l'edificio è esistente da prima del 1942, lo stato legittimo si costruisce partendo dal catasto di impianto a cui si aggiungono i titoli successivi, eventualmente integrati da foto aeree.

1.4.1.2 Nel caso in cui non vi sia coincidenza tra la rappresentazione del catasto di primo impianto (o di altri documenti probanti, compresi titoli edilizi) e quella dello stato di fatto, tenendo in considerazione quanto indicato al punto 1.3, occorre produrre una "attestazione del tecnico asseverante" finalizzata alla dimostrazione della regolarità dell'immobile al 17/08/1942, riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive e, con riguardo alle planimetrie catastali di epoca non recente, alle valutazioni sulle mancate rappresentazioni di elementi non rilevanti ai fini della rendita dell'epoca.

1.4.1.3 Nel caso non ci sia prova che l'edificio sia stato costruito prima del 1942, possono far fede le foto aeree del 1937/1939, le foto RAF del 1944, supportate da necessaria "attestazione del tecnico asseverante" riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive, finalizzata alla dimostrazione dell'esistenza dell'immobile al 17/08/1942.

1.4.2 immobili posti in Zone di completamento ed espansione inserite nel PRG 1965

Lo stato legittimo si costruisce partendo dal catasto di primo impianto o da altri documenti probanti, integrati con gli eventuali titoli che hanno abilitato interventi parziali.

1.4.2.1 Se sussiste prova che l'edificio è esistente da prima del 1965, lo stato legittimo si costruisce partendo dal catasto di impianto a cui si aggiungono i titoli successivi, eventualmente integrati da foto aeree.

1.4.2.2 Nel caso in cui non vi sia coincidenza tra la rappresentazione del catasto di primo impianto (o da altri documenti probanti compresi titoli edilizi) e quella dello stato di fatto, tenendo in considerazione quanto indicato al punto 1.3, occorre produrre una "attestazione del tecnico asseverante" finalizzata alla dimostrazione della regolarità dell'immobile al 05/07/1965, riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive e, con riguardo alle planimetrie catastali di epoca non recente, alle valutazioni sulle mancate rappresentazioni di elementi non rilevanti ai fini della rendita dell'epoca.

1.4.2.3 Nel caso non ci sia prova che l'edificio sia stato costruito prima del 1965 può far fede l'aerofotogrammetria del 1971/1973, supportata da necessaria "attestazione del tecnico asseverante" riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive, finalizzata alla dimostrazione dell'esistenza dell'immobile al 05/07/1965.

Per la dimostrazione dello stato legittimo si può fare riferimento altresì alle foto aeree degli anni 1937/39, 1944 foto Raf, 1971//73, nonché ad altri documenti probanti.

1.4.3 immobili posti in altre zone

Lo stato legittimo si costruisce partendo dal catasto di primo impianto o da altri documenti probanti, integrati con gli eventuali titoli che hanno abilitato interventi parziali.

1.4.3.1 Se sussiste prova che l'edificio è esistente da prima del 1967, lo stato legittimo si costruisce partendo dal catasto di impianto a cui si aggiungono i titoli successivi eventualmente integrati da foto aeree.

1.4.3.2 Nel caso in cui non vi sia coincidenza nella rappresentazione del catasto di primo impianto (o da altri documenti probanti, tra i quali anche le schede degli edifici degli appoderamenti, titoli edilizi) e lo stato di fatto, tenendo in considerazione quanto indicato al punto 1.3, è possibile produrre una "attestazione del tecnico asseverante", finalizzata alla dimostrazione della regolarità dell'immobile al 01/09/1967, riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive e, con riguardo alle planimetrie catastali di epoca non recente, alle valutazioni sulle mancate rappresentazioni di elementi non rilevanti ai fini della rendita dell'epoca.

1.4.3.3 Nel caso non ci sia prova che l'edificio sia stato costruito prima del 1967, può far fede l'aerofotogrammetria del 1971/73, supportata da necessaria "attestazione del tecnico asseverante" riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive.

Per la dimostrazione dello stato legittimo si può fare riferimento altresì alle foto aeree degli anni 1937/39, 1944 foto Raf, 1971//73, nonché ad altri documenti probanti.

2. Tolleranze costruttive art 19 bis

2.1 comma 1 tolleranze esecutive (2%)

Si applica per requisiti igienico sanitari e per parametri edilizi urbanistici.

Si riferisce sia all'intero edificio, sia alle singole unità immobiliari, per i rispettivi parametri così come indicato nella circolare RER, PG 410371/2018. Si precisa che i parametri quali altezza (Hf) distacchi, cubatura e superficie coperta vanno riferite all'intero edificio.

2.2 comma 1.1 tolleranze esecutive (2, 3, 4, 5, 6%)

Si riferisce ad interventi realizzati entro il 24/05/2024.

Non si applica per i valori minimi in materia di distanze e di requisiti igienico sanitari.

E' applicabile :

- per valori di stato di fatto superiori ai minimi;
- qualora non siano previsti requisiti igienico sanitari da disposizioni normative o regolamentari (ad esempio altezza sottotetti ad uso soffitta, ecc.).

3. Tolleranze esecutive/di cantiere, comma 1 bis

Non si applica agli immobili vincolati da D.Lgs 42/2004, ad eccezione del caso particolare di immobili soggetti a vincolo di cui alla parte III del Dlgs 42/2004, interessati da difformità dal titolo edilizio rientranti nei casi di cui all'allegato A del DPR 31/2017.

Il riferimento temporale del 24/5/2024 è relativo esclusivamente alle opere di cui al secondo periodo "*minor dimensionamento edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali...*", mentre quelle di cui al primo periodo "*le irregolarità geometriche e dimensionali di modeste entità, la diversa collocazioni di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici*" si applicano ai titoli decaduti oppure conclusi.

4. Difformità tollerate in sede di agibilità, comma 1 ter

Si applicano anche ai requisiti igienico sanitari.

Qualora sussista prova del rilascio del Certificato di agibilità ante entrata in vigore del DPR 425/1994, ma tale certificazione non sia reperibile (anche a seguito di quanto accaduto all'archivio comunale per effetto degli eventi alluvionali di maggio 2023), le eventuali parziali difformità rispetto al titolo edilizio (se disponibile), o all'accatastamento ad esso riferibile, si intendono comprese in quanto tollerato ai sensi del comma 1 ter, anche in assenza del documento succitato (perché irreperibile), ferma restando la necessità di produrre "attestazione del tecnico asseverante" inerente la realizzazione delle parziali difformità durante la validità del titolo.

5. “Tolleranze” su immobili vincolati parte II D.Lgs 42/2004

Le tolleranze di cui ai punti precedenti non si applicano agli immobili vincolati dalla parte II del D.Lgs 42/2004.

Si precisa inoltre che le “incongruenze” grafiche riscontrate tra la documentazione costituente lo stato autorizzato e lo stato di fatto non costituiscono né tolleranze né opere soggette a sanatoria edilizia, qualora l’Ente preposto alla tutela del vincolo (Soprintendenza) prenda atto della loro qualifica come “errori grafici”, “errori di rilievo”, ecc....

A tal fine occorre produrre:

- documenti probanti quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza;

oppure, in assenza di quanto sopra:

- una “attestazione del tecnico asseverante” riguardante l’analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate ed anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probante, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, si possono annoverare: registri speciali del Comune, comunicazione del parere della Commissione Edilizia/CQAP, rogiti e altri atti negoziali, estratti degli archivi e registri degli studi professionali, ecc..

6. Disciplina urbanistica e disciplina edilizia

a) La disciplina urbanistica è costituita dalle normative di cui agli strumenti di pianificazione comunali (tra i quali anche i vincoli cimiteriali, aeroportuali, archeologici, ferroviari, depuratori, gasdotti, acquedotti, campi elettrici magnetici ed elettromagnetici) e sovraordinati (che comprendono le disposizioni e norme del PAI Po), e dalle norme regionali, tra cui la disciplina regionale relativa al recupero dei sottotetti.

b) La disciplina edilizia è costituita dalla normativa :

- igienico sanitaria;
- sismica/strutturale;
- relativa al superamento barriere architettoniche;
- relativa ad impianti ed efficientamento energetico;
- relativa all’invarianza idraulica;
- relativa alla prevenzione incendi;
- acustica;
- relativa ad impianti di fognatura;
- relativa al vincolo idrogeologico.

7. Requisiti igienico sanitari per la destinazione residenziale art. 23 bis

I nuovi parametri introdotti dal Decreto “Salva Casa”, quali l’altezza minima di ml. 2.40 per vani principali, i monocalci di superficie minima 20.00 mq e bilocali di superficie minima 28.00 mq, sono ammessi per l’ottenimento dell’agibilità relativa ai condoni edilizi e non sono ammessi per l’accertamento di conformità (sanatoria).

I nuovi parametri NON possono essere applicati ai casi in cui si preveda aumento di U.I. legittimamente esistenti al 28/7/2024, mentre possono essere applicati agli interventi che rispettano i requisiti dell’adattabilità (L. 13/1989), nonché gli ulteriori requisiti igienico sanitari definiti dallo stesso DM Sanità 1975, nei seguenti casi :

A) di recupero del patrimonio edilizio esistente (MS, RRC, RE, RU) con miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie;

B) di Ristrutturazione Edilizia con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero di occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell’alloggio, ottenibili attraverso una maggiore superficie dello stesso alloggio e dei vani abitabili, ovvero un’adeguata ventilazione naturale;

C) di Ristrutturazione Edilizia demo ricostruttiva e recupero volumetrie esistenti, a condizione che i requisiti derogatori siano legittimamente presenti nell'edificio originario a destinazione residenziale;

D) di cambio d'uso a residenza nel rispetto delle condizioni di cui ai punti A) o B); pertanto non si applica al cambio d'uso senza opere, ma sono necessarie quanto meno opere di manutenzione straordinaria;

E) di trasformazione da Superficie accessoria (Sa) a Superficie utile (Su), a condizione che la superficie di cui trattasi sia accorpata ad una unità immobiliare esistente.

8. Accertamento di Conformità art. 17 L.R. 23/2004

8.1 Ai sensi dell'art. 17, comma 1, per gli abusi edilizi realizzati in assenza o in totale difformità dal PdC, ovvero in assenza della SCIA alternativa al PdC di cui all'art.13, comma 2, della L.R.15/2013 (super SCIA Nuova Costruzione) o in totale difformità da essa, da presentare entro la scadenza dei termini di cui artt. 13, comma 3, e 14, comma 1, della L.R. 23/2004 (SCIA di R.E. con aumento di volumetria):

- la sanatoria è ammissibile solamente in caso di doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, ad eccezione di quanto previsto al punto 8.4); l'intervento edilizio abusivo deve essere conforme sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della sanatoria.

8.2 Ai sensi dell'art. 17, comma 2, occorre presentare PdC in sanatoria per gli abusi edilizi realizzati in:

8.2.1.a) parziale difformità da :

- PdC
- SCIA alternativa al PdC (super SCIA Nuova Costruzione)
- SCIA di R.E. con aumento di volumetria

8.2.1.b) variazioni essenziali a:

- PdC
- SCIA alternativa al PdC (super SCIA Nuova Costruzione)
- SCIA di R.E. con aumento di volumetria.

8.2.2 Ai sensi dell'art. 17, comma 2, occorre SCIA in sanatoria per gli abusi edilizi (compresi gli interventi di ristrutturazione pesante, ad esclusione di quelli con aumento di volumetria) realizzati in:

8.2.2.a) assenza di SCIA

8.2.2.b) parziale difformità da SCIA

8.2.2.c) variazione essenziale dalla SCIA.

La sanatoria è ammissibile anche nel caso di conformità alla disciplina edilizia vigente al tempo della realizzazione delle opere e a quella urbanistica vigente al momento della presentazione della sanatoria (vedi punto 6 di cui sopra).

8.3 La sanatoria con opere conformative prevista dall'art. 17, comma 2-bis, è consentita solamente nelle ipotesi di abusi edilizi di cui all'art. 17, comma 2, L.R. 23/2004.

Il permesso e la SCIA in sanatoria di cui al comma 2 possono altresì prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, tra cui la rimozione di quelle che non possono essere sanate.

La norma consente la realizzazione di interventi edilizi finalizzati alla conformazione, anche non strutturali, compreso il cambio d'uso con o senza opere.

8.4 Per tutte le ipotesi di cui ai punti 8.1), 8.2), con riferimento alla normativa tecnica per l'edilizia, relativa esclusivamente ai REQUISITI PRESCRITTI DALLA DISCIPLINA EDILIZIA (SISMICA), ai fini della sanatoria è richiesta solamente LA CONFORMITÀ AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE ABUSIVE, ai sensi dell'art.17 comma 4.

9. Mutamento d'uso - Titoli Edilizi ordinari e sanatorie

9.1 Il cambio di destinazione d'uso senza opere fuori dal Centro Storico senza aumento di Carico Urbanistico è soggetto a CILA;

9.2 Il cambio di destinazione d'uso senza opere in Centro Storico o fuori dal Centro Storico con aumento di Carico Urbanistico è soggetto a SCIA;

9.3 Il cambio di destinazione d'uso con opere di Ristrutturazione Edilizia è soggetto a SCIA, ad esclusione degli interventi in sanatoria con aumento di volumetria che sono soggetti a Permesso di Costruire.

10. Disapplicazioni

A seguito delle presenti indicazioni applicative, è disapplicata la precedente disposizione dirigenziale P.G. 68326/2024 "Accertamento Stato Legittimo", ovvero, su punti di pari argomento, deve intendersi superato quanto contenuto in:

- "FAQ"
 - "Disposizioni Tecniche Operative – Tolleranze Costruttive"
 - Verbali – Tavolo Semplificazione
- già pubblicati sul sito del Comune di Forlì.