

Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALL'IMPRESA E AL TERRITORIO SERVIZIO EDILIZIA E SVILUPPO ECONOMICO

Mercoledì 17 dicembre 2025 ore 9.00

Sala riunioni SUE

Verbale della riunione del Gruppo di lavoro tematico: “Semplificazione partecipata - tavolo di coordinamento”

Presenti:

Comune di Forlì - Arch. M. Visani, Geom. R. Montalti, Arch. S. Pondi, Dott.ssa A. Satanassi

Ordine professionale Architetti – P. Marcelli, M. Mercuriali

Ordine professionale Ingegneri – A. Bassi, E. Casamenti,

Collegio dei Geometri – A. Amadori, M. Labartino

Collegio dei Periti Industriali – F. Massi

L'arch. Visani, dirigente del Servizio edilizia apre la seduta informando che durante l'incontro verranno illustrati i contenuti della comunicazione dirigenziale, di prossima pubblicazione sul sito web del Comune di Forlì, avente per oggetto indicazioni operative riguardo a:

- definizione di stato legittimo come da art 10 bis L.R. 15/2023;
- applicazione delle tolleranze costruttive/esecutive e difformità tollerate in sede di agibilità di cui all'art 19 bis L.R. 23/2004;
- indicazione delle normative rientranti nella disciplina urbanistica e in quella edilizia come da art 9 L.R. 15/2013, applicazione dei requisiti igienico sanitari per la destinazione residenziale previsti dall'art. 23 bis LR 15/2013.

Il Dirigente sottolinea che il contributo di Ordini e Collegi è prezioso per raggiungere l'obiettivo che ci si pone: fornire indicazioni chiare per la corretta applicazione delle disposizioni statali e regionali.

Primo argomento: definizione di stato legittimo come da art 10 bis L.R. 15/2023

Si svolge un confronto fra tutti i presenti.

Al termine si condividono le seguenti conclusioni.

1. Lo stato legittimo va riferito alle singole unità immobiliari, secondo le modalità di cui al punto 3 del Modulo 2 RER, come recentemente aggiornato.
2. Lo stato legittimo è rappresentato dall'ultimo titolo depositato, se in detta istanza è allegata copia dei titoli abilitativi pregressi, o ne siano stati indicati gli estremi anche attraverso l'utilizzo della modulistica regionale.
3. Per “Informazioni catastali di primo impianto” non si intende l'esatta configurazione della U.I. ma la sua consistenza, intesa come il numero dei vani (non l'esatta posizione dei tramezzi, esistenza degli sguinci murari), la presenza o meno delle finestre (non la loro esatta collocazione), delle aperture, la destinazione d'uso.
Alcuni tra i rappresentanti di Ordini e Collegi evidenziano che gli accatastamenti “datati” spesso non comprendano elementi edilizi ora di rilievo, quali balconi o terrazzi, o parti comuni, perché all'epoca ininfluenti per l'attribuzione di valore all'unità immobiliare. I presenti concordano sul fatto che di questo tema occorre tenere conto nello stabilire o meno la regolarità urbanistico-edilizia

della U.I.. Ne consegue che, qualora ricorra il caso descritto, l'attestazione del tecnico asseverante, finalizzata alla dimostrazione dello stato legittimo, dovrà affrontare questo aspetto e definire se la mancata rappresentazione nella planimetria catastale è attribuibile alla ininfluenza rispetto ai canoni catastali dell'epoca, ed è superabile ai fini della dimostrazione della regolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare, avvalendosi di analisi dei materiali o altro.

Ulteriore elemento di rilievo di cui tenere conto ai fini della definizione dello stato legittimo è la data dell'accatastamento riferibile al titolo edilizio. Alcuni tra i rappresentanti di Ordini e Collegi rilevano che prima del 1985 il termine per accatastare l'immobile era fissato ad un anno dal rilascio dell'agibilità.

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:

1. 17/08/1942 Centro storico e zone di espansione limitrofe di cui al PRG 1931;
2. 05/07/1965 Zone di completamento ed espansione inserite nel PRG 1965;
3. 01/09/1967 altre zone .

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

A tal fine è necessario produrre documentazione probante, oppure "attestazione del tecnico asseverante" riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive, eventualmente corredata dalle informazioni fornite dalla proprietà, finalizzata alla dimostrazione.

In base ai riferimenti temporali sopra riportati, si presentano le tre seguenti fattispecie.

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.

a) 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.

a.1) Nel caso in cui non vi sia coincidenza tra la rappresentazione del catasto di primo impianto (o di altri documenti probanti) e quella dello stato di fatto, tenendo in considerazione quanto indicato al punto 3, occorre produrre una "attestazione del tecnico asseverante" riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive finalizzata alla dimostrazione della regolarità dell'immobile al 17/08/1942.

a.2) 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.

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.

b.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.

b.2) Nel caso in cui non vi sia coincidenza tra la rappresentazione del catasto di primo impianto (o di altri documenti probanti) e quella dello stato di fatto, tenendo in considerazione quanto indicato al punto 3, occorre produrre una "attestazione del tecnico asseverante" riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive, finalizzata alla dimostrazione della regolarità dell'immobile al 05/07/1965.

b.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.

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.

c.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.

c.2) Nel caso in cui non vi sia coincidenza nella rappresentazione del catasto di primo impianto (o di altri documenti probanti, tra i quali anche le schede degli edifici degli appoderamenti) e lo stato di fatto, tenendo in considerazione quanto indicato al punto 3, è possibile produrre una "attestazione del tecnico asseverante" riguardante l'analisi dei materiali e le caratteristiche tipologiche costruttive, finalizzata alla dimostrazione della regolarità dell'immobile al 01/09/1967.

c.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.

Secondo argomento: Tolleranze costruttive, esecutive/di cantiere, difformità tollerate in sede di agibilità art 19 bis L R 23/2004

a) Tolleranze esecutive, comma 1 (2%)

La disposizione di cui al comma 1 si applica per requisiti igienico sanitari e per parametri edilizi e urbanistici. A seguito di confronto con la competente Soprintendenza si è verificato che restano esclusi gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, parte seconda (su questo ultimo aspetto verrà svolto un approfondimento).

La norma si riferisce sia all'intero edificio sia alle singole unità immobiliari per i rispettivi parametri così come indicato nella circolare RER, PG 410371/2018.

b) Tolleranze esecutive, comma 1.1 (2,3,4,5,6%)

Il comma 1.1 riguarda gli interventi realizzati entro il 24/05/2024. Non si applica per requisiti igienico sanitari. Sono esclusi edifici di cui al D.Lgs 42/2004, parte seconda.

c) 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 a minor dimensionamento edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali... di cui al secondo periodo.

d) Difformità tollerate in sede di agibilità, comma 1 ter

La disposizione si applica anche ai requisiti igienico sanitari.

Riguardo allo svolgimento dei sopralluoghi in sede di agibilità, alcuni tra i rappresentanti di Ordini e Collegi introducono il tema del sopralluogo da parte dei funzionari incaricati sempre svolto prima dell'entrata in vigore del DPR 425/1994.

I presenti si confrontano su tale aspetto e concludono concordemente che, qualora sussista prova del rilascio dell'agibilità ante entrata in vigore del DPR 425/1994, data entro la quale veniva sempre svolto il sopralluogo, ma tale agibilità non sia reperibile (anche a seguito di quanto occorso 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 stesso (perché irreperibile), ferma restando la necessità di produrre "attestazione del tecnico asseverante" inerente la realizzazione delle parziali difformità durante la validità del titolo.

Terzo argomento: Disciplina urbanistica e disciplina edilizia, art 9 L.R. 15/2013

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

Nel corso dell'esposizione l'arch. Marcelli ha richiesto chiarimenti relativamente all'inclusione nella normativa urbanistica dei vincoli cimiteriali, aeroportuali, archeologici, ferroviari, depuratori, gasdotti, acquedotti, campi elettrici magnetici ed elettromagnetici.

A tal proposito si è concordato di procedere, nel breve periodo, ad un approfondimento la correttezza della disposizione sopra indicata.

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 fognature;
- relativa al vincolo idrogeologico;

Quarto argomento: 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 monolocali a minimo mq 20.00 e bilocali a mq 28.00 sono ammessi per i condoni edilizi e non sono ammessi per l'accertamento di conformità (sanatoria).

Possono essere applicati ai nuovi 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) recupero del patrimonio edilizio esistente (MO, MS, RRC, RE, RU) con miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie;

B) ristrutturazione Edilizia con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie in relazione al numero di occupanti ottenibile attraverso una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero adeguata ventilazione naturale;

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

D) 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 ordinaria;

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

Riguardo alla possibilità di applicare i nuovi parametri ad interventi che prevedono aumento delle U.U.I. legittimamente esistenti al 28/7/2024, si apre un confronto che vede i rappresentanti di Ordini e Collegi orientati a ritenere tale intervento conforme alla normativa statale e regionale.

L'arch. Visani riferisce che si sono svolti confronti con i referenti dei comuni limitrofi, ne è risultato che questi operano già diversamente.

Alla luce di ciò si conclude concordemente sulla necessità di approfondire ulteriormente il tema, prima di assumere una decisione definitiva .

Alle ore 13.00 si chiude la seduta.