

Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALL'IMPRESA E AL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA

Mercoledì 29 ottobre 2025 ore 9.15

Sala riunioni SUE

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

Presenti:

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

Ordine professionale Architetti – R. Bacchi

Ordine professionale Ingegneri – P. Falcini, R. Pettrignani

Collegio dei Geometri – A. Amadori, N. Colella

Collegio dei Periti Industriali – F. Massi

Primo argomento: documentazione necessaria per comunicazioni di accatastamento da rurale ad urbano.

Il tema, introdotto dai rappresentanti di Ordini e Collegi, riguarda il cambio d'uso da abitazione rurale ad abitazione civile di unità immobiliare con funzione abitativa, che si produce semplicemente con la comunicazione al Comune della richiesta di variazione catastale, senza la preventiva acquisizione di un titolo edilizio. Viceversa il cambio di destinazione d'uso delle costruzioni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola resta disciplinato dalla normativa generale sul conseguimento del titolo edilizio (SCIA anche in assenza di opere) ed al regime contributivo.

Il geom. Milandri chiarisce che questo cambio di destinazione d'uso comporta, per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici abitativi convertiti a fini non agricoli, l'esclusione o la limitazione della possibilità di realizzare in seguito nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura.

A tal fine occorre attestare la consistenza dell'unità poderale alla data del 25/11/1988, se l'edificio è stato realizzato ante 1988, alla data di costruzione, se successiva, ed indicare quali terreni sono ancora di proprietà del soggetto che presenta la comunicazione di cui al Modulo 7 predisposto dalla RER (art. 7, comma 1, lettera p, e comma 3, LR 15/2013)

La porzione di unità poderale che è rimasta di proprietà, per effetto di tale comunicazione di cambio d'uso, perde la capacità edificatoria.

I rappresentanti di Ordini e Collegi evidenziano come sia a volte complesso ricostruire l'appoderamento al 25/11/1988, o alla data successiva riferibile alla costruzione dell'abitazione rurale.

Il geom. Milandri e l'arch. Visani precisano che, in definitiva, è importante risalire all'unità poderale che è stata utilizzata per la costruzione, in quanto solo la porzione di tale unità ancora di proprietà perde la sua capacità edificatoria, mentre altri terreni estranei all'unità poderale non vengono intaccati dal cambio d'uso.

Secondo argomento: modalità di presentazione di istanze riguardanti Chiese e Manufatti sepolcrali attraverso il portale Accesso Unitario.

L'arch. Visani riferisce che si è creata un po' di incertezza riguardo all'attribuzione di istanze per Chiese e Manufatti sepolcrali al SUAP, piuttosto che al SUE e che alcuni tecnici hanno chiesto precisazioni al riguardo.

Conseguentemente si è svolto un confronto con i referenti del SUAP ed è emerso che occorre fare riferimento alle definizioni di:

- attività produttive : attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistico alberghiere, i servizi di banche e intermediari finanziari e quelli di telecomunicazioni;
- impianti produttivi : attività di servizi disciplinati ai sensi del vigente D.Lgs. n. 59/2010, attuativo della cd. "Direttiva Bolkestein", nonché i fabbricati e i luoghi in cui si svolgono le attività produttive.

E' risultato difficile fare rientrare in tali definizioni i luoghi di culto, come le chiese, che, oltretutto, hanno una propria destinazione d'uso, diversa da quelle previste per le attività produttive.

Viceversa è apparso plausibile ritenere che i "manufatti sepolcrali" soggetti a titolo edilizio, in quanto riguardanti la produzione di "servizi cimiteriali", possano rientrare nella definizione di "impianti produttivi", di cui sopra.

I rappresentanti di Ordini e Collegi prendono atto delle valutazioni e assicurano di riferire agli iscritti **la necessità di presentare al SUE gli interventi edilizi riguardanti chiese e al SUAP quelli per i manufatti sepolcrali.**

Terzo argomento: modifiche a LR 15/2013 e LR 23/2004, introdotte dalla LR 5/2025, a recepimento della L. 105/2024.

La trattazione dell'argomento si apre con l'intervento dell'arch. Visani che evidenzia l'approvazione, in data 27/10/2025 della DGR N. 1744. Sottolinea che per la regolarizzazione sismica l'art. 17 quater della L.R. 23/2004, la DGR e la modulistica richiedono la conformità delle opere alla normativa vigente al momento della realizzazione.

Segue un momento di confronto tra rappresentanti di Ordini e Collegi, e tutti i presenti, si conclude concordemente che, come da MUR R1:

1. se l'esecuzione è antecedente alla classificazione sismica del Comune (ante 1983 per Forlì), la documentazione da allegare all'asseverazione di conformità alla normativa sismica è costituita da una relazione tecnica sintetica e da elaborati strutturali grafici, descrittivi, di calcolo;
2. se posteriore alla classificazione sismica, tale documentazione deve corrispondere a quanto richiesto per i diversi casi di autorizzazione in sanatoria, deposito in sanatoria, IPRIP in sanatoria, variante non sostanziale in sanatoria;
3. nel caso di regolarizzazione strutturale delle tolleranze costruttive ai fini della stipula dei rogiti notarili, occorre elaborato grafico rappresentativo di tali tolleranze.

L'ing. Falcini evidenzia la necessità di accedere in maniera semplice alle regolarizzazioni strutturali presentate al Comune, non collegate a titoli edilizi. Dopo un breve scambio di opinioni, si concorda **che la protocollazione dell'istanza informatica consente di raggiungere l'obiettivo.**

Il confronto continua con la valutazione di casi concreti.

Quarto argomento: ricerca precedenti edilizi e accesso agli atti.

La dott.ssa Satanassi illustra la modifica al percorso finora seguito, introdotta al fine di migliorare i tempi di chiusura dell'iter.

In particolare, in fase di conclusione del lavoro di ricerca dei precedenti edilizi, si invia al richiedente la documentazione a disposizione in formato digitale. In questo modo si evita la necessità di presentare successiva richiesta di accesso agli atti. Per contro, l'interessato può ricevere istanze a lui non utili, ma si è valutato di maggior interesse l'accelerazione dei tempi di risposta.

I rappresentanti di Ordini e Collegi considerano positivamente la scelta.

Continuano ad evidenziare la necessità di dotarsi di un archivio digitalizzato e le ricadute negative che la mancanza di tale dotazione ha sui cittadini forlivesi, prima ancora che sui tecnici.

Quinto argomento: possibilità di effettuare interventi edilizi per conformare le opere abusive alla normativa urbanistica ed edilizia.

L'arch. Visani riferisce che ci si è confrontati con i referenti RER, al fine di chiarire se il comma 2-bis dell'art. 17 L.R. 23/2004, ossia la possibilità di effettuare interventi edilizi per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, trova applicazione anche nel caso della sanatoria di cui al comma 1 dell'art. 17, ovvero nel caso della doppia conformità. E' emerso che il comma 2-bis trova applicazione solo per le sanatorie presentate ai sensi del comma 2 del medesimo art. 17.

Il geom. Montalti precisa che il comma 2 bis comprende le opere conformative riguardanti strutture, impianti, ecc, ossia tutte le opere necessarie a conseguire il rispetto della normativa vigente.

Aggiunge anche che il cambio d'uso rientra tra gli interventi conformativi ammessi.

I rappresentanti di Ordini e Collegi chiedono alcuni approfondimenti al riguardo.

L'incontro prosegue con la discussione di alcuni casi particolari.

Alle ore 13.00 si chiude la seduta.