

Ing. Carlo Mario Piacquadio	Direttore Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale - Comune di Rimini
Geom. Massimo Giorgetti	Presidente di Fondazione RPT Rimini
Dott.ssa Vanessa Mercuri	Ufficio Amministrativo - Accesso Agli Atti - Comune di Rimini
Arch. Isabella Migliarini	U.O. edilizia residenziale e produttiva cila-scia-pdc - Comune di Rimini
Arch. Moreno Rossi	U.O. Condono, agibilità e centro storico- Comune di Rimini
Arch. Sara Pavani	U.O. servizi giuridico amministrativi e controlli edilizi - Comune di Rimini
Geom. Laura Righetti	U.O. servizi giuridico amministrativi e controlli edilizi - Comune di Rimini

LA RICERCA DEI PRECEDENTI EDILIZI

PRESUPPOSTO PER LA DICHIARAZIONE
DELLO STATO LEGITTIMO DI UN
IMMOBILE

Dott.ssa Vanessa Mercuri
Responsabile Ufficio Amministrativo - Accesso Agli Atti

LA RICERCA DOCUMENTALE è il passaggio fondamentale per **iniziare** la **RICOSTRUZIONE dello Stato Legittimo dell'immobile,** cioè per verificare la piena conformità urbanistica dell'immobile, dell'edificio o dell'unità immobiliare, su cui intervenire.

NELL'ATTUALE CONTESTO NORMATIVO

L'esigenza di recuperare tutte le pratiche edilizie relative ad un immobile è **strettamente connessa** al **concetto e definizione** di Stato Legittimo di un Immobile introdotto dall'Art 9 bis c. 1 bis del DPR 380/01 e dallo stesso Decreto Semplificazioni 76/2020 di cui si parlerà in seguito.

Costituisce uno dei due presupposti per poter redigere una corretta DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA documento che attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto di un immobile e il titolo edilizio depositato

I DUE PRESUPPOSTI per una corretta dichiarazione sono quindi: LA RICERCA DEI PRECEDENTI EDILIZI e LA LORO CORRETTA INTERPRETAZIONE

POICHE' La RELAZIONE è una certificazione firmata da tecnico abilitato atta ad attestare – sotto la sua responsabilità – previo accesso all'immobile **e previa raccolta, riordino e verifica dei relativi titoli abilitativi e della correlata documentazione del Catasto, la completa regolarità urbanistica e catastale di un fabbricato.....**

la **PRESENTAZIONE di un certificato di** conformità urbanistica, NON VERITIERO, FALSO o INCOMPLETO, assoggetta il tecnico sottoscrittore a **responsabilità sotto il profilo**:

- penale (falso ideologico in atti ex art 481 c.p.)
- amministrativo (asseverazioni non veritiere ex art 119 D.L. 34/20 - Il comma 2 lett a) art 28 bis del DL 4/22 che ha inserito comma 13-bis 1 all'art 119 prevede nuove sanzioni per i professionisti incaricati di funzioni asseverative in materia di Superbonus- ..." ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. La non veridicità comporta la decadenza dal beneficio).
- civile (per negligenza o imperizia, anche dovuta a colpa lieve- ex artt 2230-2236 cc e 1176c.c.).

I DOCUMENTI DETENUTI DAL COMUNE E DOCUMENTI DIGITALI

Attualmente l'Amministrazione comunale custodisce nei propri archivi edilizi i progetti presentati sul territorio di competenza a partire dall'entrata in vigore della normativa del 1942 (L. 16 ottobre 1942 n. 1150) che ha imposto l'obbligo di munirsi di un'autorizzazione per l'esecuzione di opere edili sugli immobili posti nel territorio urbanizzato.

Autorizzazioni 1946- 1967 sono disponibili in formato cartaceo e depositate presso l'Archivio dell' Edilizia - possono essere visionate a seguito di richiesta di accesso agli atti.

Licenze Edilizie 1967- 1988 sono disponibili in formato cartaceo e depositate presso l'Archivio dell' Edilizia - possono essere visionate a seguito di richiesta di accesso agli atti.

Concessioni Edilizie/Permessi di costruire dal 1989 Sono disponibili in formato digitale.

ARF – atti ricognitori Finali – pratiche riferite a progetti su immobili produttivi. Sono disponibili in formato cartaceo e depositate presso l'Archivio dell' Edilizia - possono essere visionate a seguito di richiesta di accesso agli atti.

I DOCUMENTI DETENUTI DAL COMUNE E DOCUMENTI DIGITALI

Concessioni in Sanatoria

L. 47/1985
le pratiche presentano una doppia numerazione:

- **n. di registro** progressivo che va dalla n. 1 alla 28731 - numero indicato su Geonext;
- **n. di sanatoria**

sono in fase di digitalizzazione

La Ditta incaricata della Digitalizzazione ha prelevato dalla **sanatoria n 1 fino fino alla 12.401** (agg. 27/3/24).
Non sono state prelevate quelle ancora non definite cd "APERTE" che si trovano presso i tecnici incaricati dell'Ufficio Condono. Le stesse potranno pertanto essere visionate a seguito di procedura di Accesso agli Atti.

L. 724/94
le pratiche presentano una doppia numerazione:

- **n. di registro** progressivo che va dalla n. 40.000 alla N 46227 - numero indicato su Geon ext;
- **n. di sanatoria**

Sono disponibili in formato digitale

Non sono state prelevate quelle ancora non definite cd "APERTE" che si trovano presso i tecnici incaricati dell'Ufficio Condono. Le stesse potranno pertanto essere visionate a seguito di procedura di Accesso agli Atti.

L. 326/2003
Le pratiche presentano un'unica numerazione che va dal n. 70.000 al n. 72151

Sono disponibili in formato digitale

Non sono state prelevate quelle ancora non definite cd "APERTE" che si trovano presso i tecnici incaricati dell'Ufficio Condono.
Le stesse potranno pertanto essere visionate a seguito di procedura di Accesso agli Atti.

I DOCUMENTI DETENUTI DAL COMUNE E DOCUMENTI DIGITALI

DL – pratiche depositate ai sensi dei Decreti Legge dal dagli anni 1995 al 1996;
DIA-Denuncie Inizio Lavori – pratiche depositate dal 1997 al 2013;
SCIA– Segnalazioni certificate di Inizio Attività- pratiche presentate dal 2013

Sono in fase di digitalizzazione

vengono richieste con urgenza in caso di Accesso agli Atti.

ART 26- pratiche depositate ai sensi dell'Art 26 L. 47/85 per opere minori.

disponibili in formato digitale

ad eccezione di quelli inseriti in progetti non ancora digitali.

ART 48- pratiche depositate ai sensi della L. 47/85 per opere interne già eseguite- cd "minicondoni" .Hanno una numerazione progressiva che si ritrova su Geonext identificata con nn da 30.000 e seguenti fino a 33.741.
In fase di digitalizzazione

LA RICERCA DEI PRECEDENTI EDILIZI NEL COMUNE DI RIMINI- GEONEXT

https://sitweb.comune.rimini.it/geonext-ctw/

PER LA RICECA DEI PRECEDENTI EDILIZI il Comune di Rimini ha messo a disposizione degli utenti – sia professionisti che privati cittadini senza necessità di autenticazione, un applicativo cartografico che consente la ricerca delle pratiche associate ad un immobile sito nel territorio comunale.

A ricerca effettuata, ed a risultati precisi ottenuti, si potrà formalizzare la richiesta dei precedenti edilizi di specifico interesse attraverso l'invio di apposita Richiesta di Accesso agli Atti.

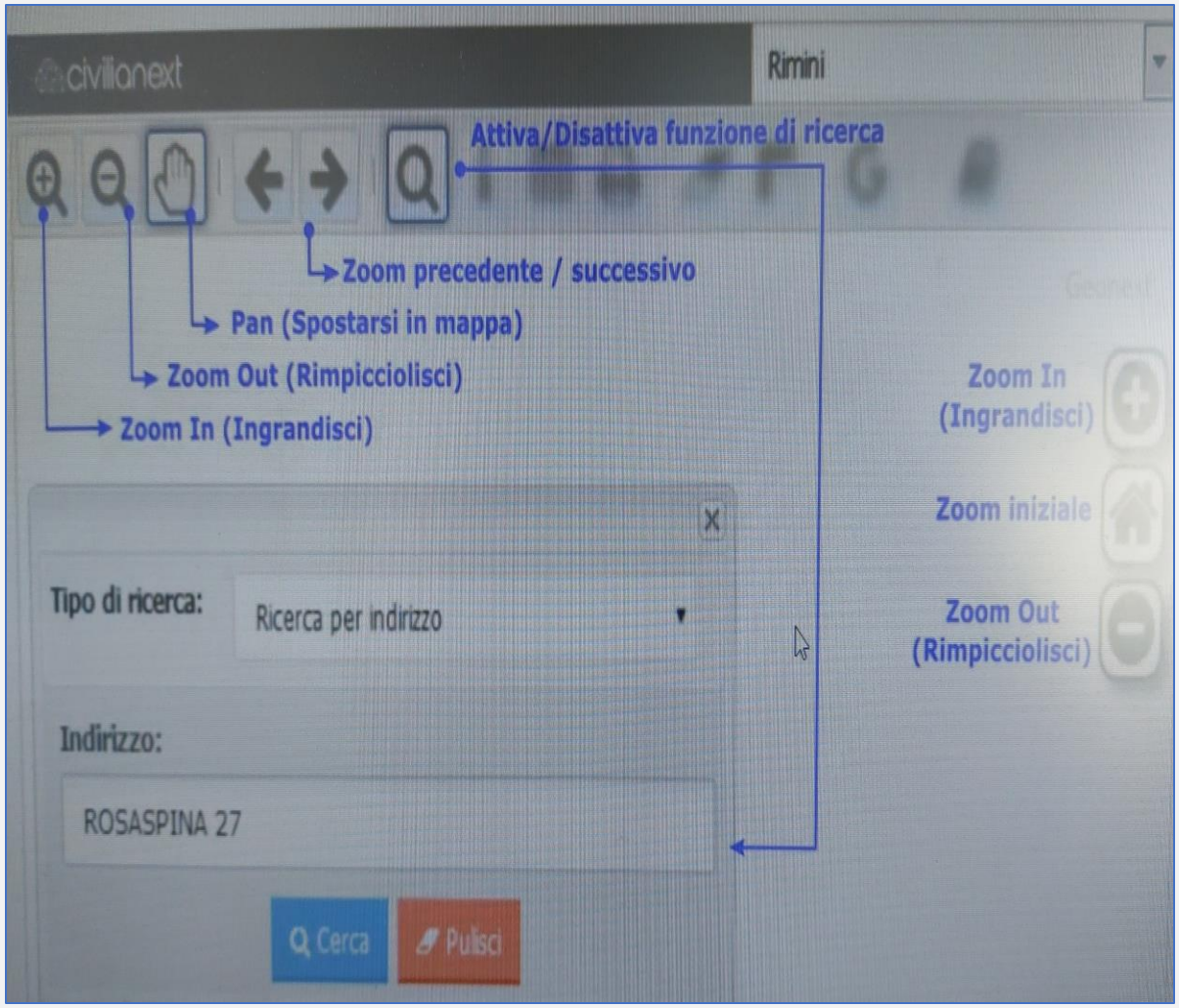
GEONEXT

- La MAPPA dei precedenti edilizi deriva dall'unione dei vari archivi digitali dello Sportello per l'Edilizia
- È integrata con la futura modalità di inoltro telematico delle istanze di accesso agi atti che sarà attiva solo quando sarà completato il processo di digitalizzazione.

VENGONO ANALIZZATI DUE ASPETTI

- Come muoversi all'interno della mappa interattiva
- Come visualizzare i precedenti edilizi

Come muoversi all'interno della mappa



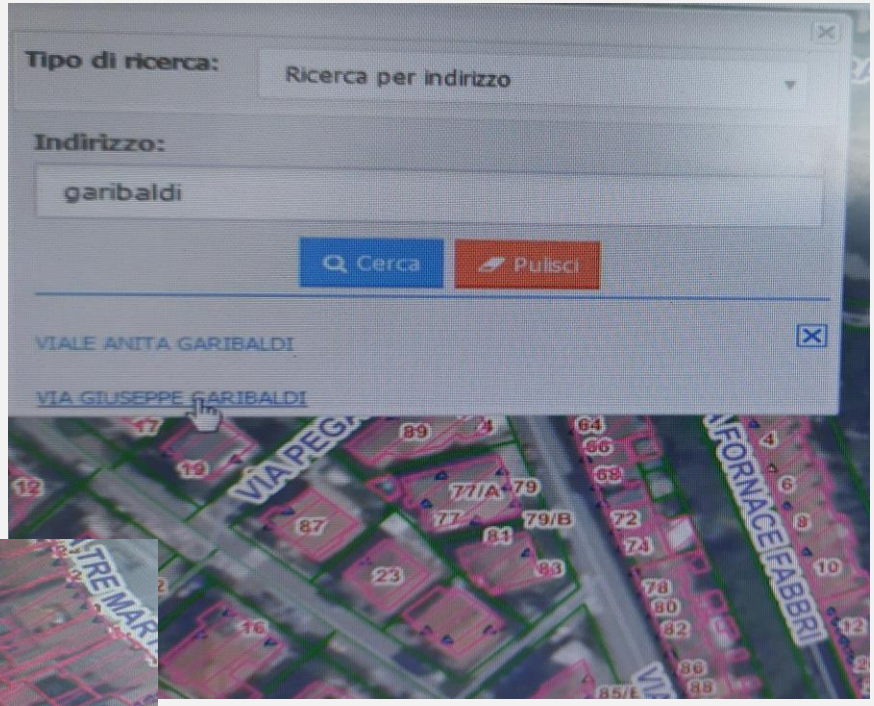
In **ALTO a SINISTRA** abbiamo i comandi:

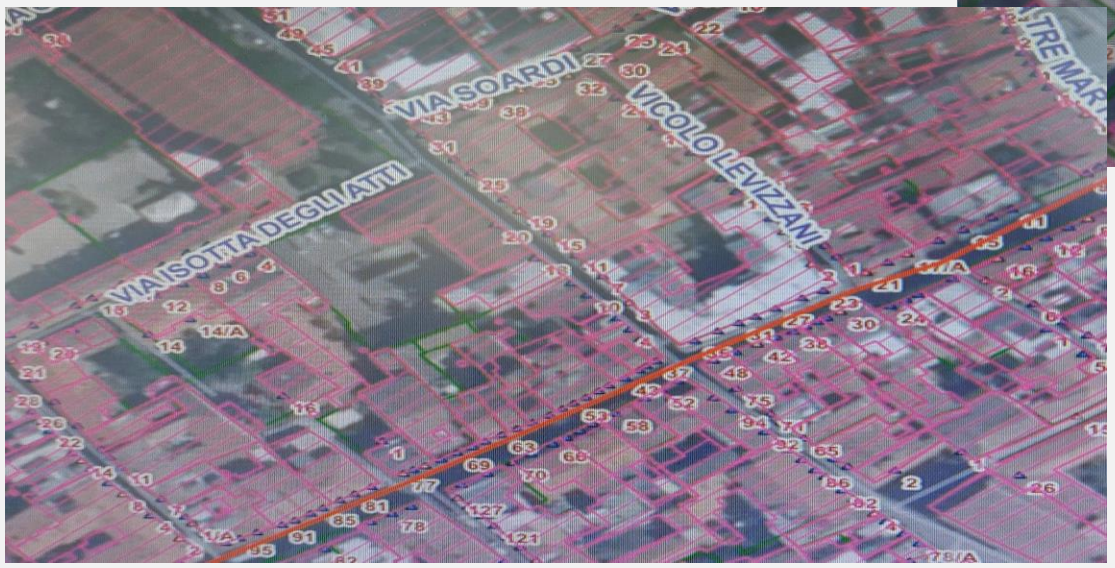
1) **Zoom in** che seve per ingrandire la mappa – definire una finestra che diventerà l'ingombro della schermata successiva
2) **Zoom out** rimpicciolisce la mappa
3) **PAN** se ci si vuole muovere all'interno della mappa
4) **LENTE** se ci si vuole muovere in mappa in maniera più precisa utilizzo lo strumento di ricerca

Come muoversi all'interno della mappa

La ricerca può essere svolta per **indirizzo** o per **chiave catastale** con foglio e mappale

1) **Ricerca per indirizzo -senza toponimo-** es "Rosaspina 21"+ **Clicco su CERCA**
2) **In mappa l'immobile viene evidenziato** con un **puntino Rosso**
3) **Con la ricerca per intera via** viene evidenziata **l'arco di circolazione**





Come visualizzare i precedenti edilizi

PREMESSA

- Ad oggi **non tutte le pratiche possono essere ritrovate con questa modalità** perché:

- per alcune pratiche presenti nei vari archivi digitali non erano disponibili i riferimenti territoriali (indirizzo, chiave catastale) che potessero consentire l'abbinamento di un edificio in mappa;

- alcuni immobili al momento della loro realizzazione non erano assoggettati all'obbligo del titolo edilizio;

Per tali casi è utile fare ricorso a ricerche incrociate tra i documenti a disposizione dei privati cittadini e quelli a disposizione nei nostri archivi. Il Servizio Accesso agli Atti offre la possibilità di svolgere ricerche assistite con gli applicativi in uso dal personale tecnico per individuare i titoli utili alle istruttorie.
Nello specifico :

- **Programma Concessioni Edilizie**
- **Gli Elenchi delle Abitabilità Asl**
- **Gli elenchi DIA /SCIA/DL**
- **Gli Elenchi SUAP(x la ricerca degli ARF)**

Se da tali ricerche non fosse possibile individuare alcun titolo è utile fare ricorso a strumenti alternativi:

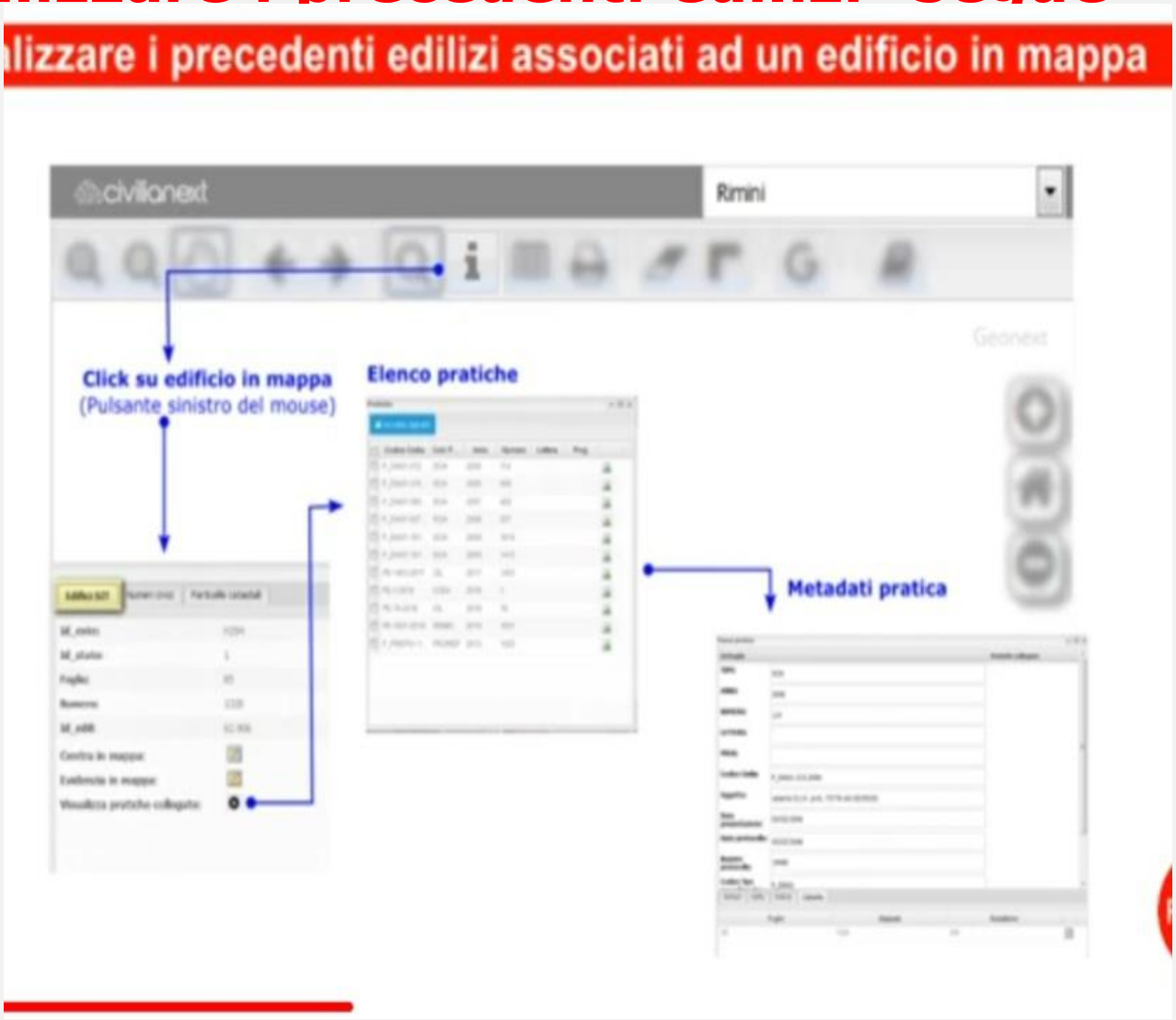
- **Planimetrie e documenti catastali** di primo impianto;
- **Riprese fotografiche**;
- **Aerofotogrammetrie**;
- **Cartografie**;

Come visualizzare i precedenti edilizi- segue

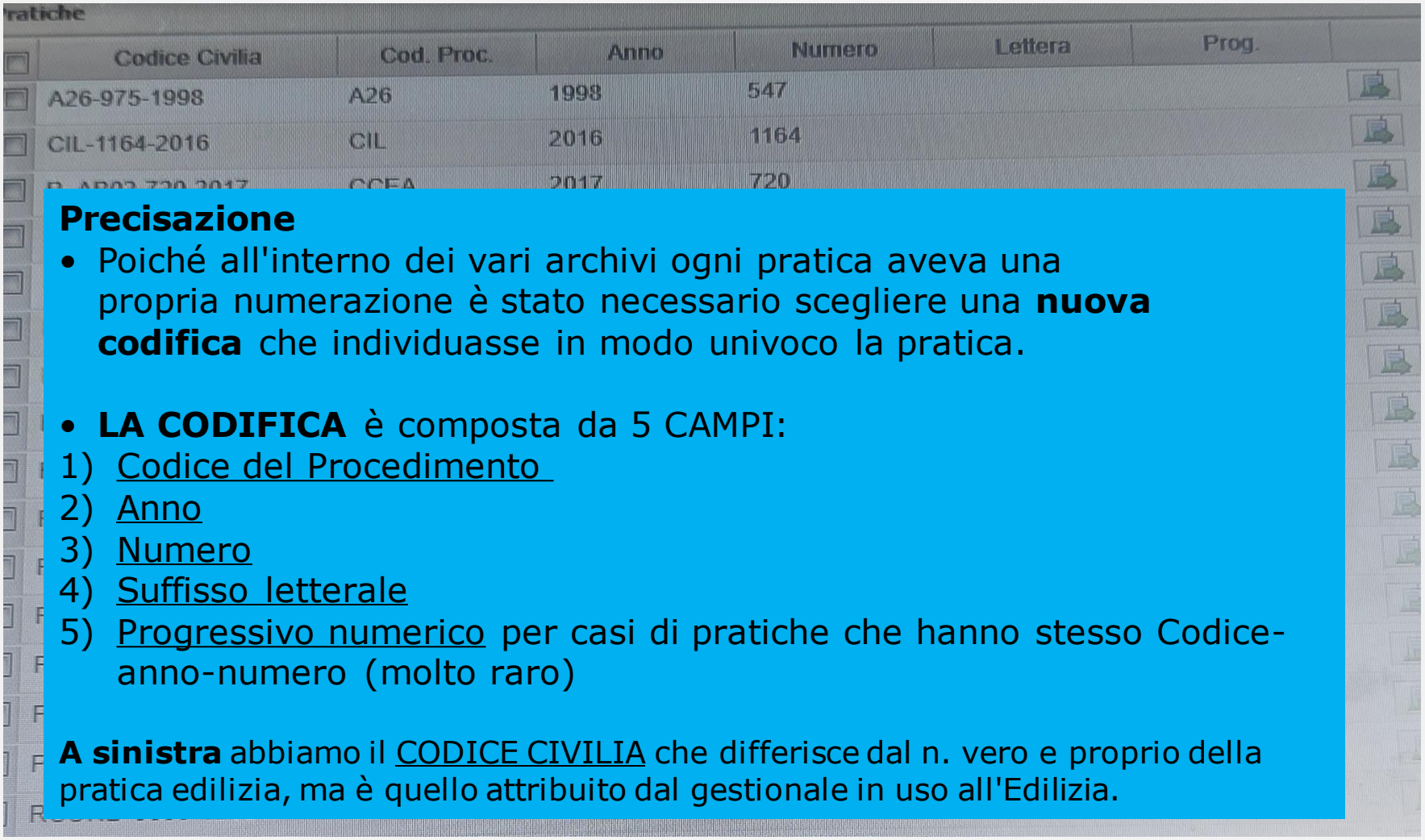
La **VISUALIZZAZIONE** della LISTA dei titoli avviene cliccando
sul pulsante **I** di **"Interroga"/ "Informazioni"** - IN ALTO A SINISTRA

Per visualizzare gli attributi degli oggetti in mappa- **cliccare sull'edificio di interesse**.

Si apre una **"maschera"** - la maschera di interesse per il professionista è quella degli **EDIFICI SIT**- ed in particolare il pulsante **"Visualizza Pratiche Collegate".**
Questa funzionalità permette di visualizzare un **elenco delle pratiche.**



LA NUOVA CODIFICA PRESENTE SU GEONEXT



Precisazione

- Poiché all'interno dei vari archivi ogni pratica aveva una propria numerazione è stato necessario scegliere una **nuova codifica** che individuasse in modo univoco la pratica.

- **LA CODIFICA** è composta da 5 CAMPI:

1) Codice del Procedimento
2) Anno
3) Numero
4) Suffisso letterale
5) Progressivo numerico per casi di pratiche che hanno stesso Codice-anno-numero (molto raro)

A sinistra abbiamo il CODICE CIVILIA che differisce dal n. vero e proprio della pratica edilizia, ma è quello attribuito dal gestionale in uso all'Edilizia.

LA NUOVA CODIFICA PRESENTE SU GEONEXT


ratiche

Codice Civilia	Cod. Proc.	Anno	Numero	Lettera	Prog.
A26-975-1998	A26	1998	547		
CIL-1164-2016	CIL	2016	1164		
P_AB02-720-2017	CCEA	2017	720		
P_DIA01-405-2005	SCIA	2005	958		
P_DIA01-1098-2006	SCIA	2006	149	V	
P_DIA01-349-2012	SCIA	2012	349		
PE-773-2002	PE	2002	773		
PE-977-2002	PE	2002	977		
PE-256-2006	PE	2006	109	PC	
PE-1576-2017	SCIA	2017	1576		
PE-1122-2019	CCEA	2019	1122		
P_PDC01-1063-2005	PE	2005	132	PC	
P_PDC01-1583-2006	PE	2006	109		
P_PDC01-322-2010	PE	2010	322	PC	
P_SISM01-2006-2010	SISMIC	2010	2006		
RCOND-6600-1985	RCOND	1985	6600		

Cliccando sulla **freccia a DEX** si ottengono informazioni sommarie sul **tipo di intervento** singolo procedimento- ulteriore finestra **informazioni essenziali della pratica – oggetto o protocollo**

In Basso nei TAB ci sono i dati relativi alla localizzazione: Codice edificio- Gli indirizzi- le informazioni catastali.

I dati catastali NON sempre sono coerenti con il mappale su cui insiste l'edificio perché nel corso degli anni possono essere intervenute fusioni- frazionamenti tra particelle oppure ci possono essere stati meri errori di inserimento

- Il pulsante a destra permette di centrare in mappa questo particolare mappale

RICERCARE UNA PRATICA IN MAPPA

LA ricerca che parte dal N. DI PRATICA reperita da altro documento

- UTILE PER individuare l'esatta codifica della pratica da richiedere in sede di Accesso Agli Atti
- Icona DA PRENDERE IN CONSIDERAZIONE è rappresentata dal LIBRO IN ALTO A DESTRA
- Sono presenti **2 differenti modalità di ricerca**:
- **Insieme di pratiche per codifica di procedimento in un determinato lasso di tempo** (sono ricerche utilizzate soprattutto dai tecnici comunali).
- **Ricerca puntuale del tipo di pratica inserendo uno dei 5 criteri**
- IN QUESTO CASO VINE VALORIZZATO IL **PING POINT**
- Il Ping Point localizza in Mappa – procedimenti che non sono legati ad edifici come ad es. le Autorizzazioni Paesaggistiche sull'Arenile o Permessi di Costruire per edifici non ancora realizzati.
- per vedere dove è posizionata in mappa la Pratica , è necessario cliccare sul pulsante Zoom in mappa - il sistema mi evidenzia al centro della mappa il simbolo "bandierina BLU"
- **Per visualizzare se ci sono altre pratiche collegate** ritorno alla **I** di **"Interroga"** e sulla bandirina BLU si apre la maschera che porta in basso la dicitura "**visualizza pratiche collegate**" e verranno visualizzate se esistenti le altre pratiche.

COME RICHIEDERE LA TRASMISSIONE-VISIONE DELLE PRATICHE INDIVIDUATE

Attualmente dal portale non è possibile procedere all'inoltro diretto della Richiesta di Accesso agli Atti.
Tale modalità è rinviata al completamento dall'Appalto di Digitalizzazione. Tuttavia per agevolare la richiesta l'Ufficio Accesso agli atti ha predisposto apposita procedura per snellire ulteriormente l'attività rispetto ai mesi pregressi, consentendo di **copiare e incollare** le pratiche indicate dal portatale ed **inserirle nell'apposito foglio excel** messo a disposizione sul Sito Web.
Il documento potrà essere allegato alla richiesta di accesso.
L'Ufficio procederà all'esame dei titoli richiesti verificando in tal modo anche la rispondenza degli stessi all'immobile di interesse, tenendo conto delle dichiarazioni rese e delle indicazioni fornite procedendo con le seguenti attività:

- inoltro per via telematica delle pratiche già digitalizzate;
- richiesta all'Ufficio Archivio delle pratiche cartacee che potranno essere visionate tramite accesso fisico;
- trasmissione della richiesta ad altri uffici nel caso in cui, tra le pratiche selezionate, siano presenti: CS Certificati Sismici- Depositi Sismici- Procedimenti Repressivi, Progetti relativi a Telefonia, Piani Particolareggiati, Autorizzazioni Paesaggistiche. Tali uffici procederanno secondo gli ambiti di competenza.

MODALITA' OPERATIVE

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

- **MODULO DI ACCESSO AGLI ATTI**
  da inviare all'indirizzo pec: **sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it**

- deve sempre riportare **la motivazione** per cui si richiede l'accesso;

- **SE LA RICHIESTA NON E' PRESENTATA DAL PROPRIETARIO DELL'IIMMOBILE**

- **ELEMENTI PER INDIVIDUARE L'IMMOBILE**:
- **allegare apposito file excel fornito sul sito web** in cui sono riportate esattamente le pratiche reperite su Geonext, e altre di cui si è a conoscenza (es n Abitabilità Asl).
  Nel modulo dovrà essere indicato l'indirizzo e numero civico, dati catastali con numero di subalterno e/o piano dell'immobile.
  Potrà allegarsi anche visura storica;

- **INDIRIZZO EMAIL** per la ricezione delle pratiche scansionate a seguito di accesso fisico e per quelle già disponibili in formato digitale;

- **AUTOCERTIFICAZIONE DI PROPRIETA' CON CONTESTUALE DELEGA AL PROFESSIONISTA /O ALTRO SOGGETTO**
- **solo** se la richiesta è presentata da soggetto diverso dal proprietario**;**

- **DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO** solo se la firma è apposta in forma olografa**;**

MODULISTICA

MODULO DI ACCESSO AGLI ATTI

da inviare all'indirizzo pec: **sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it**



Comune di Rimini

Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale
Ufficio Amministrativo- Accesso agli Atti

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541/704691
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva. 00304260409
pec: sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it

RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

PRATICHE EDILIZIE

(Ai sensi della Legge 241/90 s.s.m.m.i.i.e del D.P.R. 184/2006)

IL/LA SOTTOSCRITTO/A

Cognome _____ *Nome* _____ *Codice Fiscale*

_____ *residente a* _____ *prov.* _____ *in*

Via _____ *n.* _____ *CAP* _____

sotto la propria responsabilità ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e consapevole delle sanzioni penali previste all'art. 76 dello stesso D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, con riferimento all'immobile

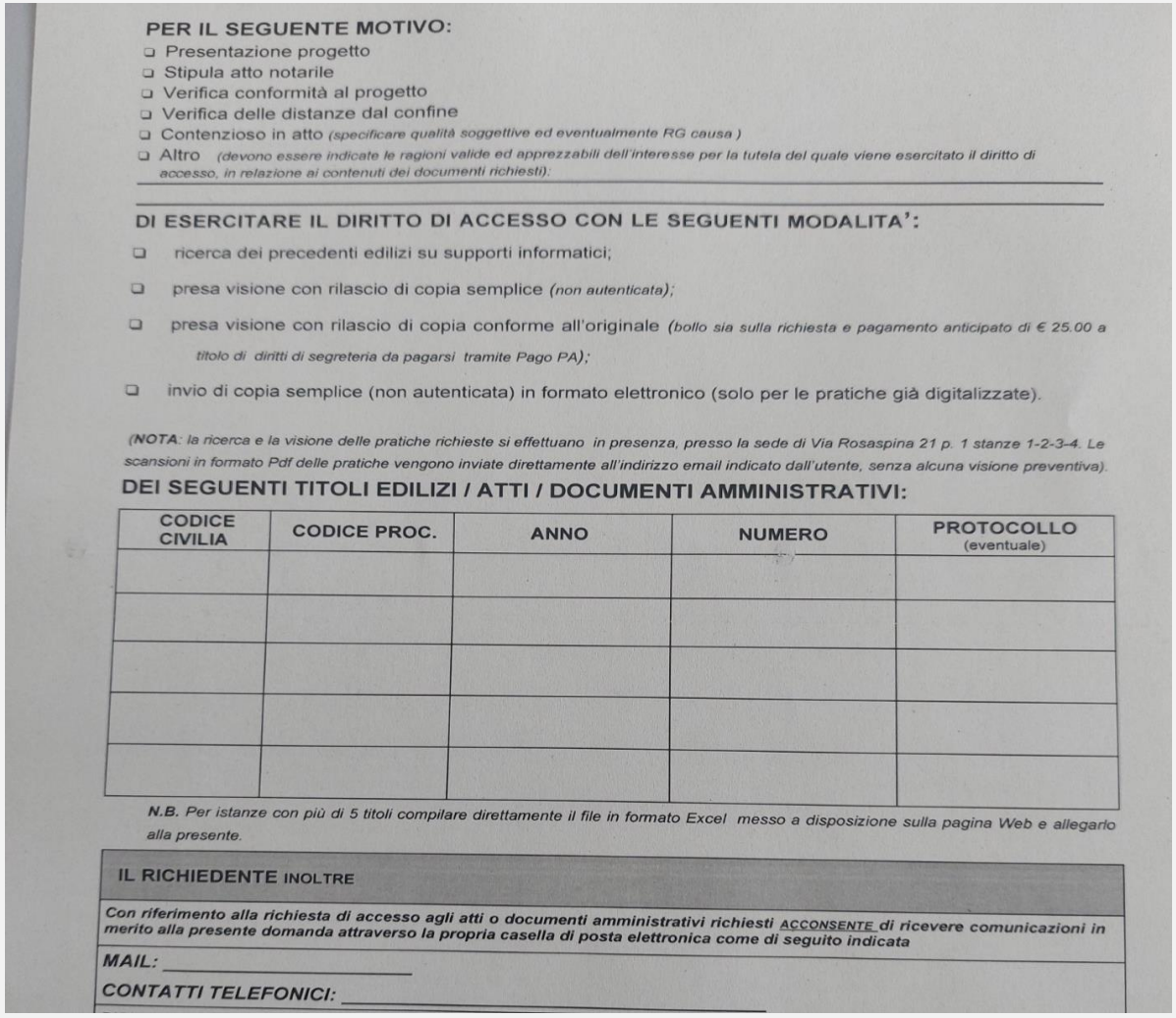
SITO IN VIA _____ *N.* _____ *FG.* _____ *MAP./PART.* _____ *SUB* _

CHIEDE

IN QUALITA' DI

☐	*proprietario unico*	☐	***Confinante*** *Ai sensi dell'Art 3 del DPR 184/2006, l'ufficio dovrà dare comunicazione agli eventuali controinteressati (persone che a seguito dell'accesso potrebbero vedere lesa la propria riservatezza), della richiesta di accesso.* *Entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione i controinteressati potranno proporre una motivata opposizione che sarà valutata dall'ufficio.*

MODULISTICA



PER IL SEGUENTE MOTIVO:

- ❑ Presentazione progetto
- ❑ Stipula atto notarile
- ❑ Verifica conformità al progetto
- ❑ Verifica delle distanze dal confine
- ❑ Contenzioso in atto *(specificare qualità soggettive ed eventualmente RG causa)*
- ❑ Altro *(devono essere indicate le ragioni valide ed apprezzabili dell'interesse per la tutela del quale viene esercitato il diritto di accesso, in relazione ai contenuti dei documenti richiesti)*:

DI ESERCITARE IL DIRITTO DI ACCESSO CON LE SEGUENTI MODALITA':

- ❑ ricerca dei precedenti edilizi su supporti informatici;
- ❑ presa visione con rilascio di copia semplice *(non autenticata)*;
- ❑ presa visione con rilascio di copia conforme all'originale *(bollo sia sulla richiesta e pagamento anticipato di € 25.00 a titolo di diritti di segreteria da pagarsi tramite Pago PA)*;
- ❑ invio di copia semplice (non autenticata) in formato elettronico (solo per le pratiche già digitalizzate).

(NOTA: la ricerca e la visione delle pratiche richieste si effettuano in presenza, presso la sede di Via Rosaspina 21 p. 1 stanze 1-2-3-4. Le scansioni in formato Pdf delle pratiche vengono inviate direttamente all'indirizzo email indicato dall'utente, senza alcuna visione preventiva).

DEI SEGUENTI TITOLI EDILIZI / ATTI / DOCUMENTI AMMINISTRATIVI:

CODICE CIVILIA	CODICE PROC.	ANNO	NUMERO	PROTOCOLLO (eventuale)

N.B. Per istanze con più di 5 titoli compilare direttamente il file in formato Excel messo a disposizione sulla pagina Web e allegarlo alla presente.

IL RICHIEDENTE INOLTRE

Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti o documenti amministrativi richiesti ACCONSENTE di ricevere comunicazioni in merito alla presente domanda attraverso la propria casella di posta elettronica come di seguito indicata

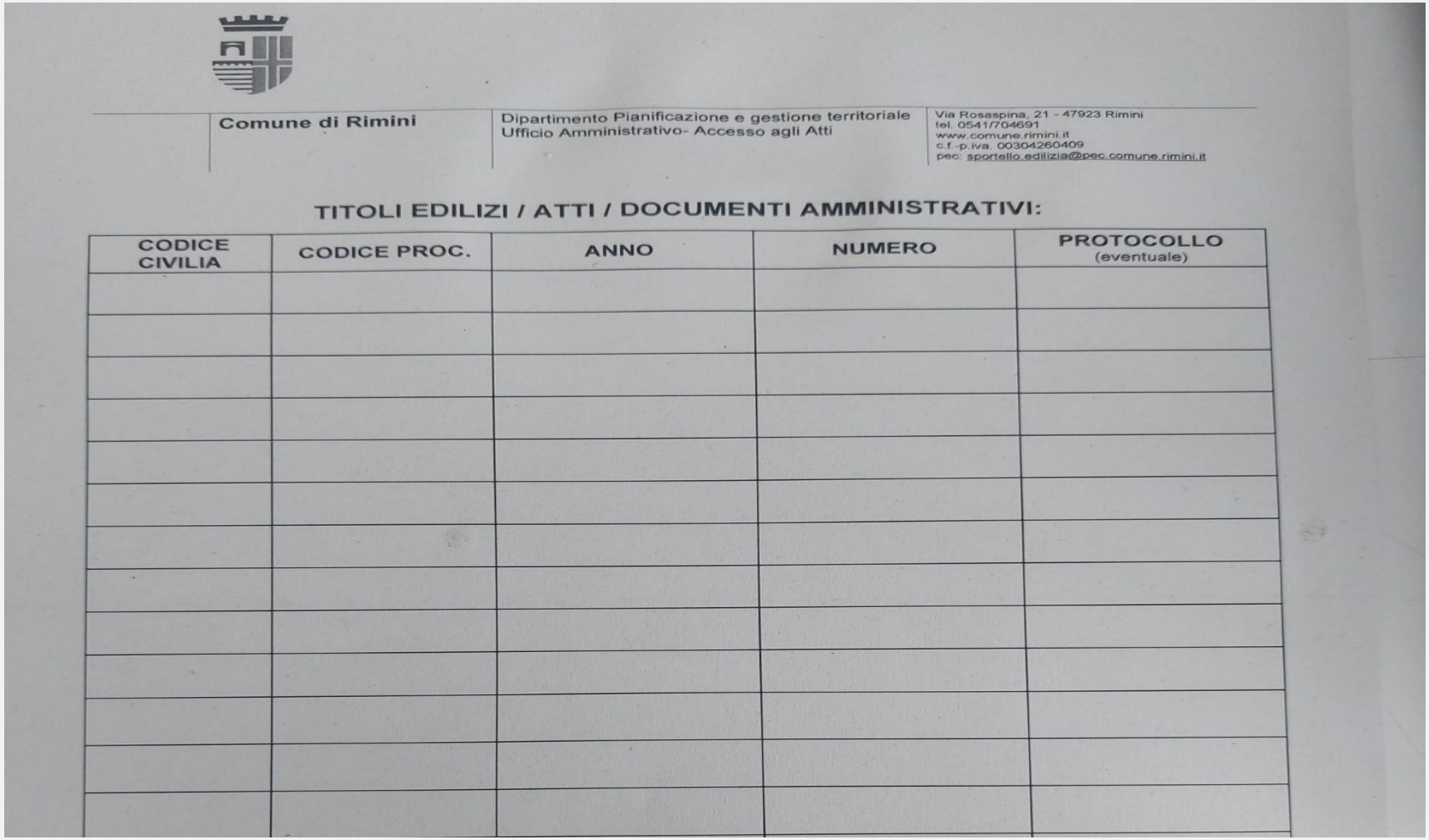
MAIL: _____

CONTATTI TELEFONICI: _____

- deve sempre riportare **la motivazione** per cui si richiede l'accesso;
- **ELEMENTI PER INDIVIDUARE L'IMMOBILE**:
- **allegare apposito file excel fornito sul sito web** in cui sono riportate esattamente le pratiche reperite su Geonext, e altre di cui si è a conoscenza (es n Abitabilità Asl). Nel modulo dovrà essere indicato l'indirizzo e numero civico, dati catastali con numero di subalterno e/o piano dell'immobile. Potrà allegarsi anche visura storica;

MODULISTICA

ALLEGATO –TITOLI EDILIZI RICHIESTI



Comune di Rimini

Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale
Ufficio Amministrativo- Accesso agli Atti

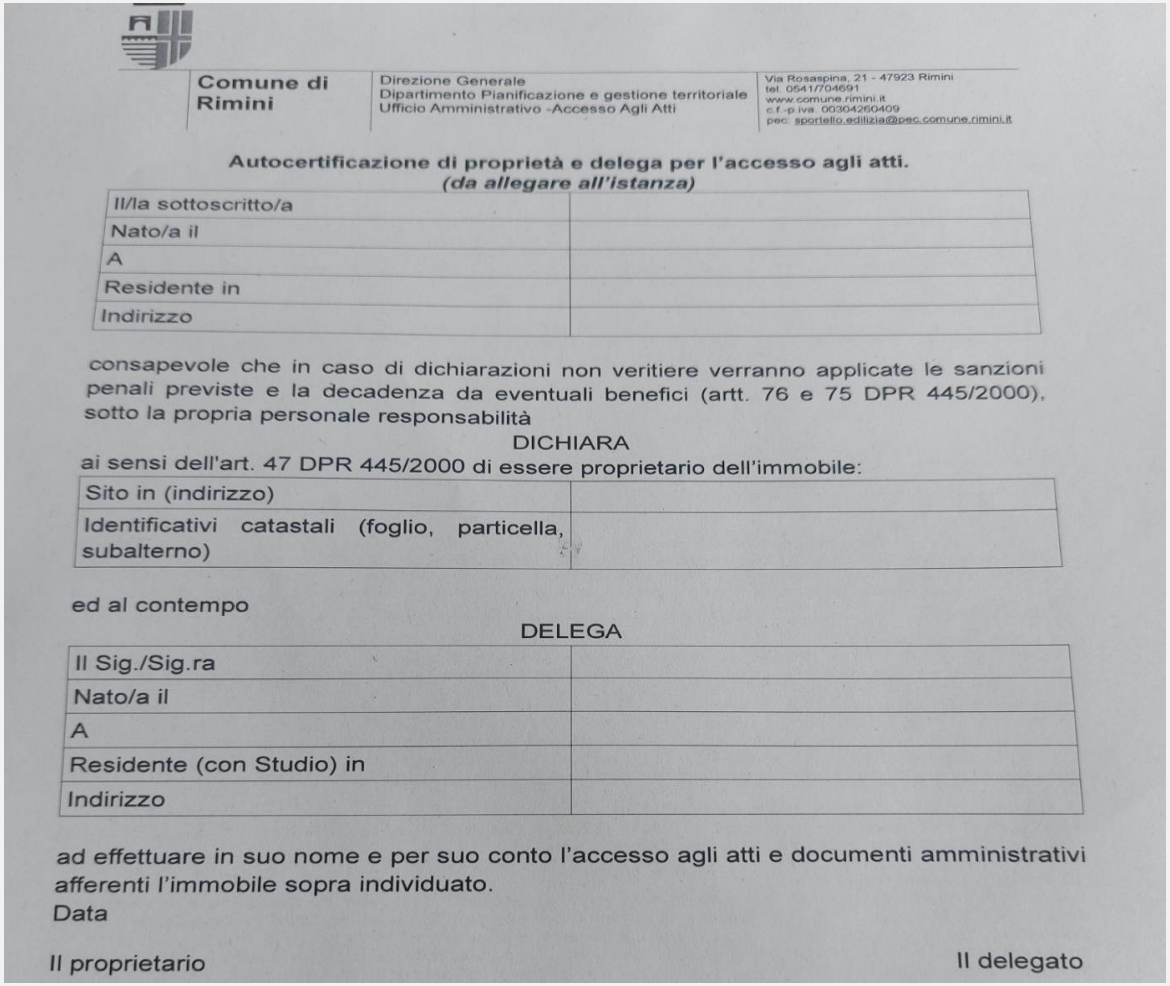
Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541/704691
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva. 00304260409
pec: sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it

TITOLI EDILIZI / ATTI / DOCUMENTI AMMINISTRATIVI:

CODICE CIVILIA	CODICE PROC.	ANNO	NUMERO	PROTOCOLLO (eventuale)

MODULISTICA

AUTOCERTIFICAZIONE DI PROPRIETA' CON CONTESTUALE DELEGA AL PROFESSIONISTA /O ALTRO SOGGETTO



Comune di Rimini

Direzione Generale
Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale
Ufficio Amministrativo -Accesso Agli Atti

Via Rosaspina, 21 - 47923 Rimini
tel. 0541/704691
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva. 00304260409
pec: sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it

Autocertificazione di proprietà e delega per l'accesso agli atti.
(da allegare all'istanza)

Il/la sottoscritto/a	
Nato/a il	
A	
Residente in	
Indirizzo	

consapevole che in caso di dichiarazioni non veritiere verranno applicate le sanzioni penali previste e la decadenza da eventuali benefici (artt. 76 e 75 DPR 445/2000), sotto la propria personale responsabilità

DICHIARA

ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000 di essere proprietario dell'immobile:

Sito in (indirizzo)	
Identificativi catastali (foglio, particella, subalterno)	

ed al contempo

DELEGA

Il Sig./Sig.ra	
Nato/a il	
A	
Residente (con Studio) in	
Indirizzo	

ad effettuare in suo nome e per suo conto l'accesso agli atti e documenti amministrativi afferenti l'immobile sopra individuato.
Data

Il proprietario

Il delegato

- **solo** se la richiesta è presentata da soggetto diverso dal proprietario;

- **DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO** solo se la firma è apposta in forma olografa;

DATI RIFERITI ALLE RICHIESTE DI ACCESSO AGLI ATTI PERVENUTE

n richieste	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	1301	2247	4407	3700	3531	6183	4455+ 946= 5401	5476	1460
% aumento richieste		72%	96%	-16%	-5%	75%		23,45%	
TOTALMENTE EVASE				pandemia	pandemia		4420+ 946= 5.366	5.470	21/03/24

DATI RIFERITI ALL'ATTIVITA' DI RICEVIMENTO PER IL 2023

	TOTALE GENNAIO	TOTALE FEBBRAIO	TOTALE MARZO	TOTALE APRILE	TOTALE MAGGIO	TOTALE GIUGNO	TOTALE LUGLIO	TOTALE AGOSTO	TOTALE SETTEMBRE	TOTALE OTTOBRE	TOTALE NOVEMBRE	TOTALE DICEMBRERE	
TOT ACCESSI	**531**	**576**	**545**	**487**	**671**	**587**	**617**	**640**	**514**	**606**	**671**	**552**	**6997**

Analisi della documentazione funzionale alla presentazione dei progetti

Stato legittimo - Coordinamento tra diversi titoli

Arch. Isabella Migliarini
Responsabile U.O. Edilizia residenziale e produttiva

Arch. Moreno Rossi
Responsabile U.O. Condono, agibilità e centro storico

Quadro normativo

DPR 380/2001 - art. 9 bis comma 1 bis (*aggiunto da L. 120/2020*)

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili
1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Lo stato legittimo dell'immobile è quello corrispondente ai contenuti dei rispettivi titoli abilitativi, relativi non solo all'originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative (Consiglio di Stato n. 7621/2022).

La presentazione e realizzazione di nuovi interventi edilizi richiede la verifica della conformità dell'intervento alla normativa urbanistico-edilizia disciplinante l'edificazione nell'area di intervento **e presuppone anche una verifica della legittimità urbanistico-edilizia dello stato di fatto.**

Ammissibilità presentazione pratica edilizia :

1)Verifica legittimità stato di fatto dell'immobile

2)Verifica conformità edilizio urbanistica dell' intervento in progetto ovvero classificazione intervento e verifica ambito/vincoli e normative incidenti

Quadro normativo

LR 15/2013- art.10 bis (*aggiunto da L.R 5/2021*)

Stato legittimo degli immobili

1. *Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6,* ***lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all' articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell' articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.***

2. *L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.*

3. *Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali…*

5. *Secondo quanto previsto dall' articolo 11, comma 6, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio)* ***per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile.*** *La presente disposizione non trova applicazione nel caso di immobili soggetti al decreto legislativo n. 42 del 2004 Sito esterno e in ogni caso qualora l'edificio sia interessato da interventi edilizi realizzati in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dallo stesso ovvero con variazioni essenziali, di cui agli articoli 13 e 14 della legge regionale n. 23 del 2004.*

Ammissibilità presentazione pratica edilizia :

1)Verifica legittimità stato di fatto dell'immobile

***Verifica stato legittimo dei parametri oggetto di intervento x interventi sostitutivi con demolizione integrale e ricostruzione (RE demolitoria o DR)**

2)Verifica conformità edilizio urbanistica dell' intervento in progetto ovvero classificazione intervento e verifica ambito/vincoli e normative incidenti

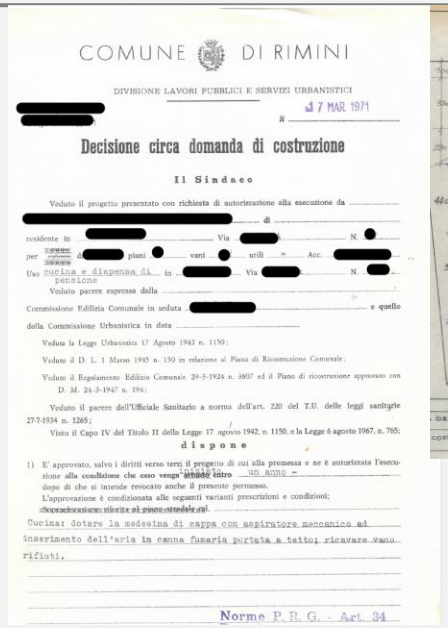
TITOLI EDILIZI E LORO ANALISI:

Ogni titolo abilitativo abilita gli interventi specifici richiesti dalla specifica pratica

Analisi di tutti i documenti dei fascicoli di archivio:
Documenti catastali, Atti, appunti, fotografie, Documenti privati, atti notarili, requisiti soggettivi, ecc...

Esempi concreti:

- Costruzione edificio abilita sedime distanze a altezza totale
- Ampliamento e/o sopraelevazione abilita parziale costruzione immobile ed eventuali interventi su preesistente
- Ristrutturazione edilizia conservativa abilita interventi parziali su edificio
- Autorizzazione/DIA o Comunicazione con intervento di manutenzione alla copertura non rileva ai fini di sedime distanze, volume e bucature esterne


COMUNE DI RIMINI

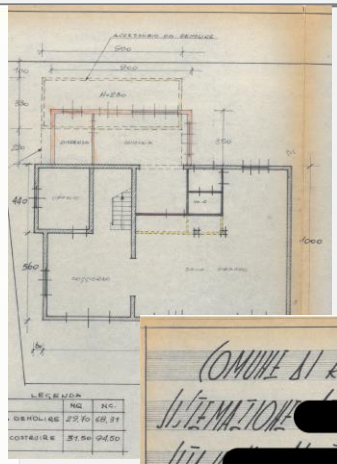
DIVISIONE LAVORI PUBBLICI E SERVIZI URBANISTICI

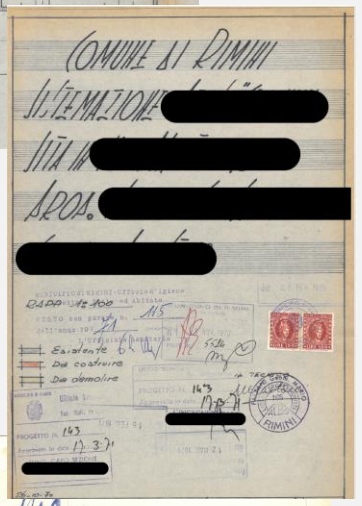
7 MAR 1971

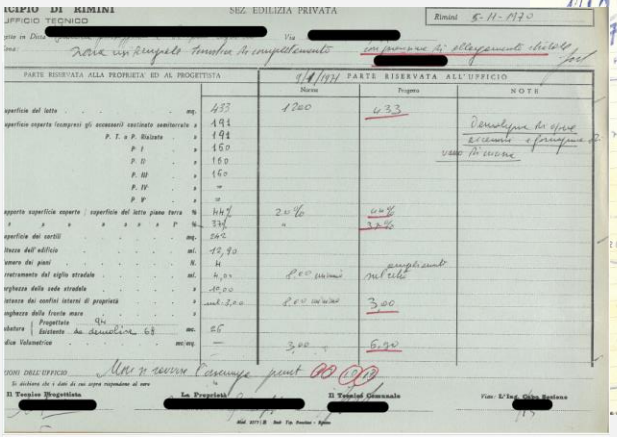
Decisione circa domanda di costruzione

Il Sindaco

Norme P. R. G. - Art. 34

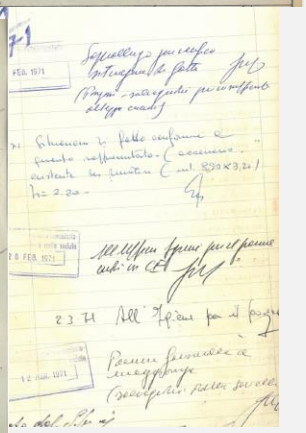



COMUNE DI RIMINI


SEZ. EDILIZIA PRIVATA

PARTE RISERVATA ALLA PROPRIETA' ED AL PROGETTISTA

PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO



Atto Rilascio
Elaborato timbrato
Schede-Note – Pareri –
Prescrizioni- Doc Fotografica

SOTTO IL PROFILO PENALE

Cassazione Penale sez III n 648/2021:
Il caso era relativo ad interventi di manutenzione ordinaria di un manufatto abusivo ed è stato risolto utilizzando il **principio consolidato** tanto nella giurisprudenza amministrativa che penale, secondo cui ***qualsiasi intervento su una costruzione realizzata abusivamente costituisce ripresa dell'attività criminosa' originaria, integrante un nuovo reato identico a quello precedente*, giacché *anche gli interventi di manutenzione ordinaria presuppongono che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente*** (Sez. 3, n. 48026 del 10/10/2019, Rv. 267582 - 01; Sez. 3, n. 38495 del 19/05/2016, Rv. 267582 - 01; Sez. 3, n. 40843 del 11/10/2005, Daniele, Rv. 232364).
Sempre nella pronuncia si è tratto l'ulteriore corollario secondo il quale il regime di denuncia di inizio attività (d.i.a., ora segnalazione certificata di inizio attività, s.c.i.a.) non è applicabile a lavori da eseguirsi su manufatti il cui originario carattere abusivo è stato accertato con sentenza definitiva e che non risultino essere stati oggetto di condono edilizio o di sanatoria, atteso che gli interventi ulteriori su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illegittimità dall'opera principale, alla quale ineriscono strutturalmente (Sez. 3, n. 30168 del 24/05/2017, Rv. 270252 - 01; Sez. 3, n. 51427 del 16/10/2014, Rv. 261330 - 01; Sez. 3, n. 1810 del 02/12/2018, dep. 2019, Rv. 242269 - 01; Sez. 3, n. 21490 del 19/04/2006, Rv. 234472 - 01).

SOTTO IL PROFILO AMMINISTRATIVO

Art 10 bis co 2 LR 15/13: *L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.*

In ambito penale viene infatti riconosciuto che l'asseverazione del progettista riguarda anche la rappresentazione delle opere che si intendono realizzare e quindi anche la parte progettuale unitamente alla qualificazione dell'intervento (Cass. pen., n. 35795/2012 Cass. pen 41480/2013).
La relazione di accompagnamento alla **SCIA ne costituisce parte integrante ed essenziale (art 19 co 1 L 241/90 , allegato B alla D.A.L. 279/2010) ed ha natura di certificazione** per quanto riguarda sia la descrizione dello stato attuale dei luoghi, sia la ricognizione degli eventuali vincoli esistenti sull'area o sull'immobile interessati dall'intervento, sia la rappresentazione delle opere che si intendono realizzare e l'attestazione della conformità delle stesse agli strumenti urbanistici.

In forza del principio di auto-responsabilità, che governa l'istituto della SCIA, la relazione tecnica asseverata dal progettista assume un **valore sostitutivo del provvedimento amministrativo** (Cass. pen., n. 50621 del 2014, citata in Cass. pen., n. 42064 del 2016 Cass. Sez. III n. 10917 del 1 aprile 2020)

Ne consegue che anche **se si rilasciasse un permesso di costruire ovvero si consolidasse una SCIA, in presenza di abusi edilizi, questi atti potrebbero essere rimossi in forza di quanto disposto dall'art 21 nonies L 241/90.** Tale disposizione tratta delle condizioni necessarie per rimuove un provvedimento amministrativo affetto da vizio di legittimità e può essere utilizzato anche per rimuovere gli effetti di una SCIA Ai sensi dell'art 19 co 4 L 241/90 decorso il termine di 30 gg dall'efficacia della SCIA i poteri inibitori/conformativi sulla stessa possono essere adottati in presenza delle condizioni previste dall'art 21 noines L 241/90.

Cds sez IV n. 343 del 11 gennaio 2021 *relativo all'annullamento di un permesso di costruire decorsi 18 mesi dalla sua emissione ribadisce il costante orientamento della giurisprudenza amministrativa che (Cons. Stato, SEz. IV, 8 novembre 2018, n.6308; SEz, IV, 18 luglio 2018, n.4374; SEz. V, 27 giugno 2018 n.3940),* ***nel caso di falsa rappresentazione dei fatti da parte del privato, risulta inapplicabile il termine di diciotto mesi per l'annullamento d'ufficio introdotto, nell'art.21-nonies l.241/1990, dall'art. 6 l. 7 agosto 2015, n.124;***

OBBLIGO TITOLO DI COSTRUZIONE

FUORI CENTRI ABITATI – TERRITORIO RURALE
L. 765/67 legge «ponte»
Art. 10 RUE vigente (approvato il 15/03/2021)
Dal 04 marzo 1965

Documentazione probante ricostruzione stato legittimo
Catasto terreni, Catasto urbano

Edifici rurali e loro trasformazioni

Ricostruzione legittimità
sagoma planivolumetrica, usi unità immobiliari
e/o vani

RURALE ABITATIVO**: vani con **funzioni, ambienti dedicati alla residenza

***RURALE STRUMENTALE**: **funzioni produttive connesse all'agricoltura** ovvero depositi e spazi lavorazioni prodotti agricoli e attrezzi agricoli, fienili, stalle, pollai ecc*

CENTRI ABITATI -TERRITORIO URBANIZZATO
L. 1150/42 istituisce all'art. 31 comma 1 introduce obbligo Licenza Edilizia
Dal 16 ottobre 1942

*Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto **nei centri abitati** ed **ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione** di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.*

TITOLI ORDINARI E IN SANATORIA
Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Autorizzazioni, Condoni edilizi, Mini condoni, Permessi di Costruire, DIA, SCIA, Comunicazioni ordinari e in sanatoria ecc…

TITOLO COSTRUZIONE EDIFICIO

Art. 10 - Legittimità dello stato di fatto

1. In tutti i casi di interventi su edifici o su impianti preesistenti, la presentazione di pratica edilizia è subordinata alla verifica di legittimità dello stato di fatto in conformità all'art. 9bis del D.P.R. 380/2001 s.m.i, da effettuarsi sulla base dei precedenti titoli abilitativi anche in sanatoria ovvero, qualora si tratti di immobili per la cui edificazione non era richiesto titolo abilitativo edilizio, sulla base della documentazione catastale e/o atti equipollenti.
   Limitatamente agli immobili costruiti prima della data di entrata in vigore della L. 1150/1942 s.m.i., ovvero dal 16 ottobre 1942, ed a quelli edificati prima del 04/03/1965, fuori dai centri abitati – edificati, definiti dal P.R.G. adottato con D.C.C. n. 77 del 4 Marzo 1965, come ravvisabile nelle tavole denominate "delimitazione dei centri edificati ai sensi dell'art. 18 della legge 22/10/1971 n. 865", allegate alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 10/03/1972 e pubblicate nel sito internet del Comune di Rimini, lo stato legittimo è quello desumibile dall'accatastamento di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali fotografie, estratti cartografici, documenti d'archivio, atti pubblici o privati di cui sia dimostrata la provenienza.

- **NON OBBLIGATORIO TITOLO ABILITATIVO PER INTERVENTI ANTE 16-10-1942 IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE**
- **NON OBBLIGATORIO TITOLO ABILITATIVO PER INTERVENTI DAL 16/10/1942 AL 04-03-1965, FUORI DAI CENTRI ABITATI (edificati) DI CUI ALLE TAVOLE PUBBLICATE NEL SITO INTERNET «delimitazione dei centri edificati ai sensi dell'art. 18 della legge 22/10/1971 n. 865»**

LEGITTIMITA' DELLO STATO DI FATTO IN CONFORMITA' ART. 9BIS DEL D.P.R. 380/01, stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa (sanatoria) **e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare (legittimamente presentato o rilasciato L.R. 15/13), integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.**

- **Titoli abilitativi in progetto**
- **Titoli abilitativi in sanatoria**
- **Tolleranze costruttive art. 19bis L.R. 23/04**
- **Sanzioni pecuniarie versate (art. 21 LR 23/04)**
- **Principio di prova del titolo abilitativo di cui non è disponibile copia**
- **Documentazione probante per interventi eseguiti in epoca in cui non obbligatorio titolo abilitativo edilizio (informazioni catastali, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o altro atto pubblico o privato, ecc.)**

AMMISSIBILITA' INTERVENTI/SANATORIE

- AMBITO D'INTERVENTO – VINCOLI
- USO LEGITTIMO E DI INTERVENTO/SANATORIA
- CLASSIFICAZIONE INTERVENTO– PRATICA EDILIZIA

PRINCIPI FONDAMENTALI RUE VIGENTE:

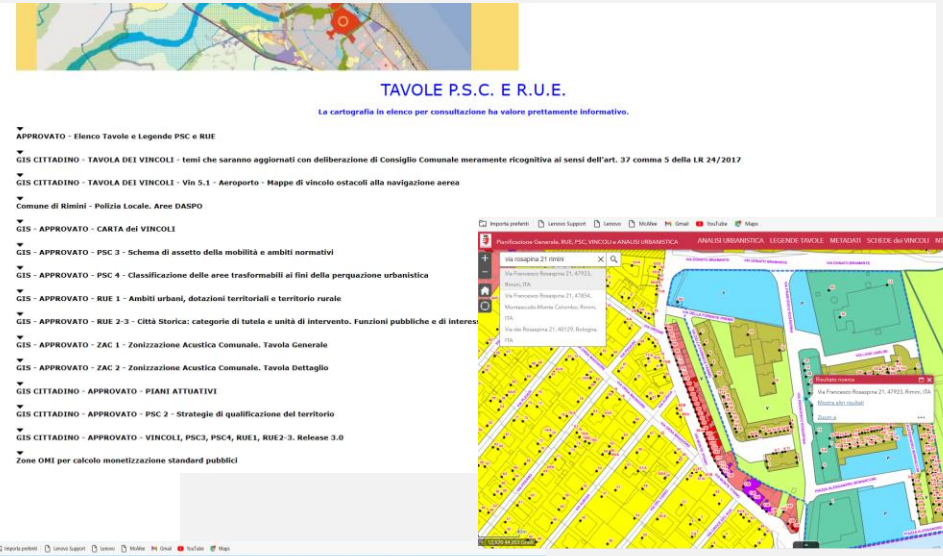
- *EDIFICI ESISTENTI e NON FINITI art. 8 e 8bis*
- *USI URBANISTICI art. 27*
- *DISCIPLINA DISTANZE , D1, D2, D3, D4 dall'art. 28 al 33*
- *INTERVENTI PREMIALI: art. 6bis*
- *DEFINIZIONI INTERVENTI : dall'art. 18 al 25 Limiti RE, AM art. 23bis e DTA*

CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL L'INTERVENTO PRESUPPONE VERIFICHE E CONFORMITA' A DISCIPLINE INCIDENTI DI SETTORE:

A TITOLO ESEMPLIFICATIVO E NON ESAUSTIVO: SISMICA, IGIENE, BARRIERE, IMPIANTI, RENDIMENTO ENERGETICO E FONTI RINNOVABILI, ACUSTICA, TRATTAMENTO REFLUI, EMISSIONI IN ATMOSFERA, VVFF, SICUREZZA LUOGHI DI LAVORI ECC

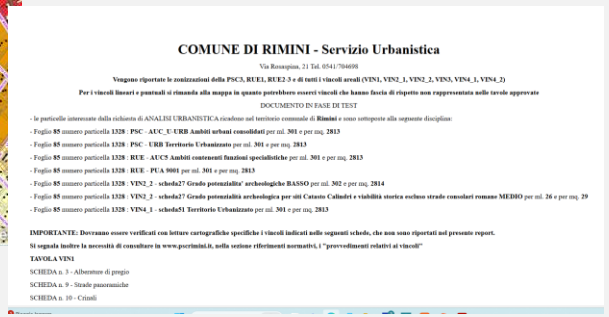
INDIVIDUAZIONE AMBITO IMMOBILE E ANALISI VINCOLI
Consultazione interattiva strumenti Urbanistici
MAPPE INTERATTIVE











Analisi della documentazione funzionale alla presentazione dei progetti
Stato legittimo - Coordinamento tra diversi titoli

AMMISSIBILITA' PRESENTAZIONE SANATORIE EDILIZIE
CORRETTA VALUTAZIONE PROCEDIMENTO

- **AMBITO D'INTERVENTO – VINCOLI**
- **USO LEGITTIMO E DI INTERVENTO/SANATORIA**
- **CLASSIFICAZIONE INTERVENTO– PRATICA EDILIZIA**

DISCIPLINA PROCEDIMENTI SANTORIE LR 23/2004

Datazione Epoca Abusi – Documnetazione probante
Parametri Edili – Definizioni tecniche Uniformi DGR 922/2017

Art. 16 bis -Art. 17 comma 1, comma 2, comma 2 bis, art. 17 bis,
Art. 17 comma 3 oblazione e/o sanzione pecuniaria
Art. 19 bis tolleranze costruttive no difformità

Interventi e/o sanatorie su singole unità immobiliari:
Analisi e rilievo della sagoma planivolumetrica dell'edificio ovvero sedime, distanze, lunghezza, larghezza, altezza totale dell'edificio e verifica volumetrica esterna

Individuazione spaziale dell'unità nell'immobile/sagoma e nel lotto con verifica fruibilità e sistemazione area esterna *(verifiche viabilità, permeabilità, recinzioni, passi carrai, opere di arredo ecc. art. 9, 10, 45, 93, 95, 98)*

Art. 17 comma 4 Analisi epoca abuso e normative incidenti di settore
CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICO DELL'INTERVENTO E/O SANATORIA PRESUPPONE VERIFICHE E CONFORMITA' A DISCIPLINE INCIDENTI DI SETTORE:

A TITOLO ESEMPLIFICATIVO E NON ESAUSTIVO:
SISMICA, IGIENE, BARRIERE, IMPIANTI, RENDIMENTO ENERGETICO E FONTI RINNOVABILI, ACUSTICA, TRATTAMENTO REFLUI, EMISSIONI IN ATMOSFERA, VVFF, SICUREZZA LUOGHI DI LAVORI ECC

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

I casi di legittimo affidamento di cui art. 34bis DPR 380/2001 e art. 19bis LR 23/2004 commi 1 bis e 1 ter

«1 bis. *Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,* ***costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia*** *di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:*

a) ***il minore dimensionamento dell'edificio;***

b) ***la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;***

c) ***le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;***

d) ***la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.***

e) ***gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.***

1 ter. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive* ***le parziali difformità****, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita,* ***previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati****,* ***la certificazione di conformità edilizia e di agibilità*** *nelle forme previste dalla legge* ***nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile.***
È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.»

CIRCOLARE 5 GIUGNO 2018

TOLLERANZE COSTRUTTIVE
I casi di legittimo affidamento di cui ai commi 1 bis e 1 ter dell'art 19 bis LR 23/04.

Limiti applicazione Tolleranze costruttive:
Tolleranze costruttive non risultano applicabili agli immobili ricadenti in ambito di Tutela di cui al D.Lgs 42/2004 (*eccezione applicabilità comma 1 e opere classificabili in Allegato A del D.Lgs. 42/2004, art. 19bis comma 1 ter*)

Le differenze da singolo titolo edilizio in relazione a epoca di intervento sono annoverabili a tolleranze costruttive se:

1) siano state eseguite in corso d'opera ad un titolo edilizio legittimante
2) tutti i parametri/differenze sono classificabili in tolleranza
3) differenze conformi a norme incidenti all' epoca di realizzazione.
4) Art. 19bis comma 1 ter se trattasi di interventi in parziale difformità da un titolo

ART. 13 LR 23/2004 Totale difformità

Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. *Gli interventi di nuova costruzione eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo sono quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo stesso, ovvero* ***l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile****.*

CIRCOLARE 5 GIUGNO 2018

PROCEDIMENTI IN SANATORIA
ART. 16 BIS LR 23/2004

Sanzioni per interventi di attività edilizia libera

1. *Nei casi ... di cui all'articolo 7, comma 5, della legge regionale n. 15 del 2013* ***la mancata comunicazione di inizio lavori asseverata comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 1000 euro,*** *fatte salve le ipotesi di tolleranza costruttiva di cui all'articolo 19 bis.Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.*

2. *La stessa sanzione si applica in caso di difformità delle opere realizzate, rispetto alla comunicazione, qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

3. *La* ***sanzione pecuniaria*** *di cui al comma 1,* ***ridotta della metà****, trova applicazione in caso di:*

a) ***mancata comunicazione della data di inizio dei lavori e di rimozione delle opere dirette a soddisfare esigenze contingenti,*** *di cui all' articolo 7, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013;*

b) ***mancata comunicazione alla struttura comunale competente in materia urbanistica del mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazione fisica di fabbricati già rurali, con originaria funzione abitativa,*** *che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale, di cui all'articolo 7, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013.*

PROCEDIMENTI IN SANATORIA

ART. 17 comma 1, 2, 2bis, 4 e 4 bis LR 23/2004

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di *SCIA*, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una *SCIA* in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a *SCIA*, **se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la *SCIA* in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora **l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.**

2 bis. *Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile,* ***il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi*** *che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere,* ***siano necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche*** *di cui all' articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013.*

4. *La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità.* ***In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere.***

4 bis. ***L'accertamento di conformità di cui ai precedenti commi trova applicazione per i lavori realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo quanto disposto dall'articolo 167, commi 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004****. Sulla richiesta del permesso o della SCIA in sanatoria è acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli interventi edilizi per i quali il parere è richiesto ai sensi dell' articolo 6, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di conformità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. L'assenso è espresso con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004.*

PROCEDIMENTI IN SANATORIA
ART. 17bis LR 23/2004

Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977

1. *Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle* ***opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10*** *(Norme per la edificabilità dei suoli)* ***e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 17, comma 3,*** *della presente legge. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.*

1 bis. *Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile,* ***la SCIA in sanatoria può prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che****, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere,* ***siano necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche****, di cui all' articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013.*

Ricostruire lo stato legittimo

Centro Storico

Fabbricati edificati ante '42 (in assenza di titolo abilitativo) e non oggetto di interventi successivi di ricostruzione

16 ottobre 1942

obbligo Licenza Edilizia all'interno dei centri abitati (territorio urbanizzato)

"Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto ***nei centri abitati*** *ed* ***ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione*** *di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune"*

L. 1150/42, art. 31, comma 1

Ricerche Archivio di Stato

- Trattasi di immobile residenziale sito in [redacted], costituito da due corpi di fabbrica contigui e uniti:
  - la parte anteriore, prospiciente via [redacted], costituita da due piani e 4 vani di origine prebellica, da una ricerca all'archivio di stato è stato possibile risalire all'anno di costruzione: 1916. Di seguito un immagine del registro contenuto nell'archivio di stato:

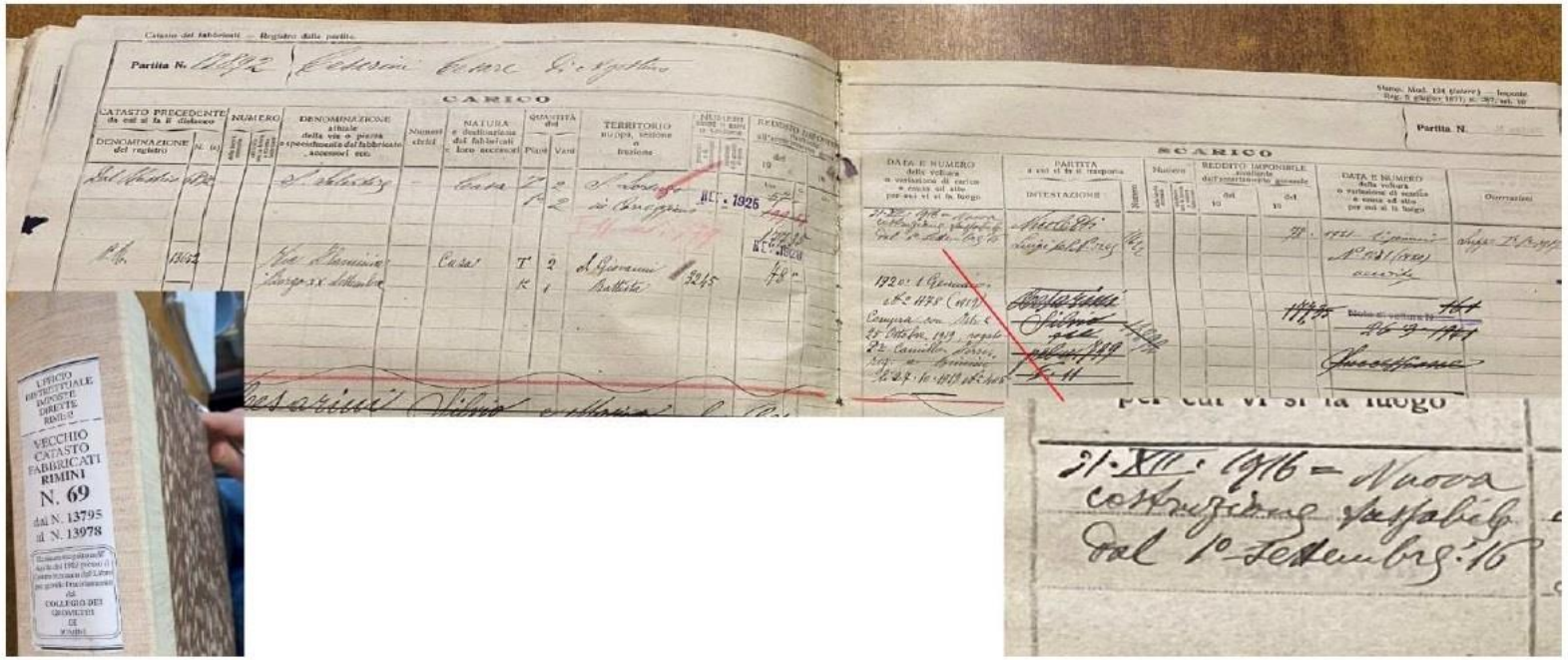


Foto storiche di Archivio
(es. Biblioteca Gambalunga)



Mappe storiche di Archivio
(es. Biblioteca Gambalunga)



Pianta di Rimini 1909. Rimini, Biblioteca Gambalunga, Gabinetto delle stampe

Ricerche storiche catastali



Stralcio censimento catastale anni '30 (Tavole 1:2000)

Voli aerei *Royal Air Force* in Emilia-Romagna (1943-44)

https://geoportale.regione.emilia-romagna.it/applicazioni-gis/regione-emilia-romagna/cartografia-di-base/cartografia-storica/foto-della-royal-air-force-in-emilia-romagna-1943-1944

Geoportale

Cerca nel sito

Cerca i dati | Ottieni i dati | Approfondisci | Archivio cartografico

/ Applicazioni GIS / Regione Emilia-Romagna / Cartografia di base / Cartografia storica

Foto della Royal Air Force in Emilia-Romagna (1943-1944)

Condividi

Le foto della Royal Air Force in Emilia-Romagna 1943 - 1944

Lettura facilitata



Data: 18/05/2012
Autori: Regione Emilia-Romagna

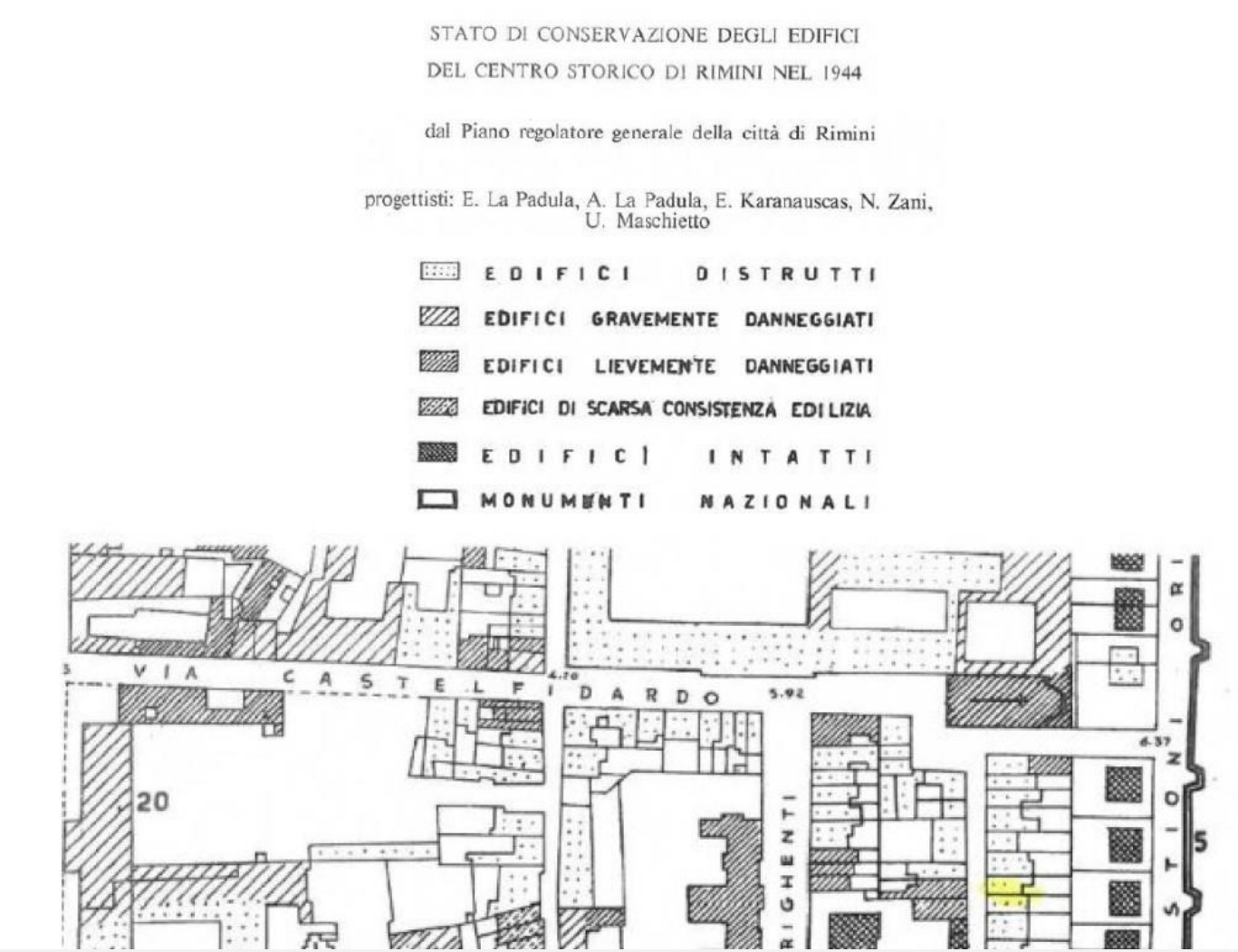
Applicazioni GIS

- Regione Emilia-Romagna
  - Ambiente
  - Climatologia e meteorologia
  - Cartografia di base
    - Cartografia storica
      - Carte storiche in Emilia-Romagna dal 1580 al 1852
      - Carte storiche in Emilia-Romagna dal 1853 al 1895
      - **Foto della Royal Air Force in Emilia-Romagna (1943-1944)**

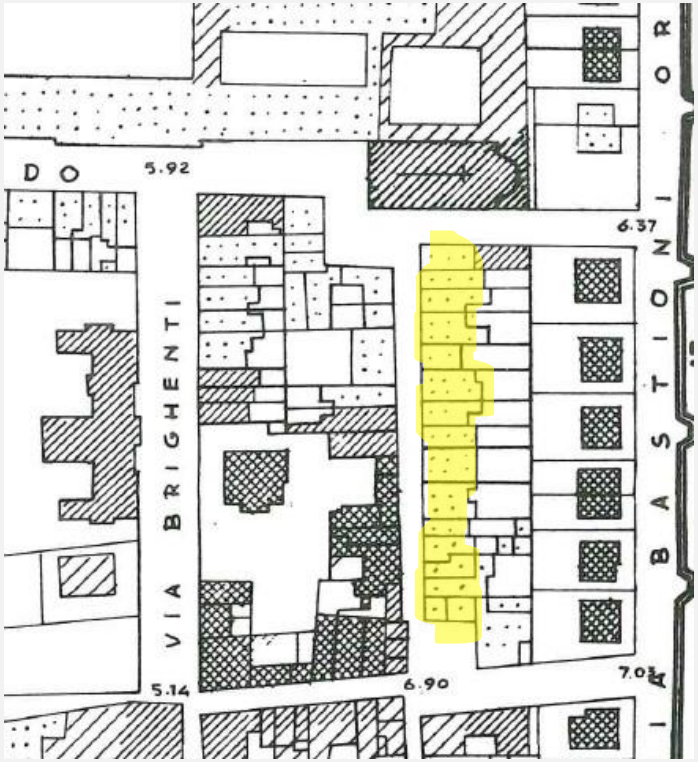
Voli aerei *Royal Air Force* in Emilia-Romagna (1943-44)



Ricognizione dello stato di conservazione postbellica degli edifici in centro storico (1944)



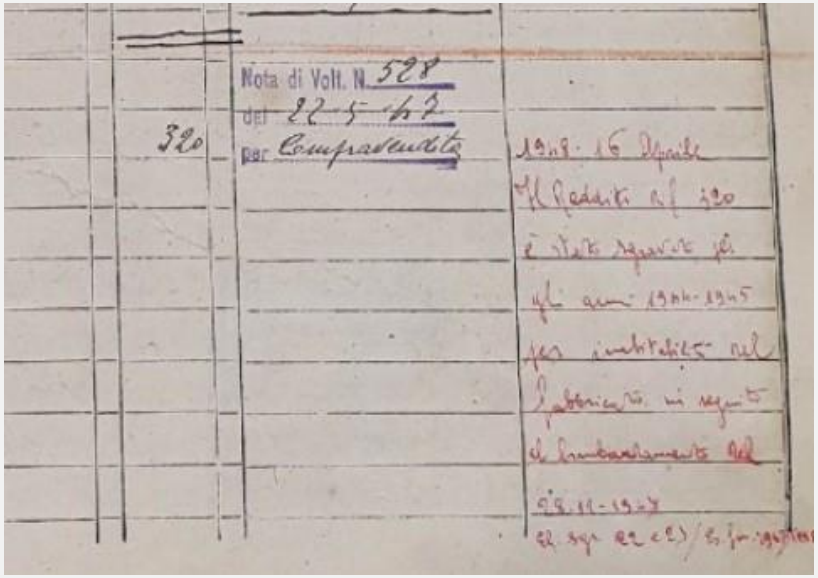
E' opportuno confrontare quanto riportato nella Tavola relativa alla Ricognizione dello stato di conservazione postbellica degli edifici in centro storico (1944) con le foto aeree post bombardamenti e altre fonti storiche





Nella precedente diapositiva nelle foto aeree post bombardamenti si rilevano i fabbricati intatti (chiaramente presente la copertura su tutta la fila di fabbricati) mentre nella tavola relativa alla ricognizione dei danneggiamenti bellici i fabbricati sono individuati come "edifici distrutti".

In caso di contrasto può essere di supporto ulteriore documentazione storica.
(esempio di documentazione reperita in archivio di stato: atto di compravendita dell'immobile in epoca immediatamente successiva al 1944).



Esempio di verifiche e sondaggi per datazione della struttura dell'edificio





I risultati dell'analisi strutturale vanno riportati in apposita relazione tecnica

Altri esempi di indagini strutturali per il rilievo della consistenza originaria delle unità immobiliari

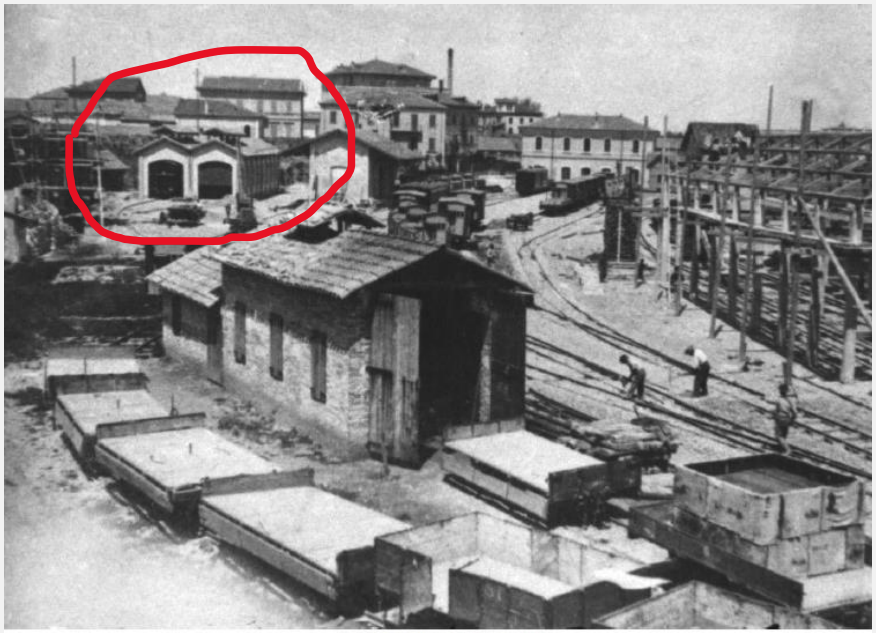




Esempio di rilevamento di collegamenti originari tra fabbricati che, in epoca successiva alla costruzione del fabbricato, sono stati tamponati

In alcuni casi è possibile, tramite il confronto di foto storiche di epoche diverse, rilevare l'entità dei danni dovuti ai bombardamenti bellici

Es: Area officine in prossimità della stazione ferroviaria



In alto a sinistra officina 1916

Fotografia risalente al 1916



Bombardamenti del 1944

Fotografia successiva ai bombardamenti bellici

Es: Area officine in prossimità della stazione ferroviaria



officina 1916

Fotografia risalente al 1916



officina 1944

Fotografia successiva ai bombardamenti bellici

Condono Edilizio

ex - L.47/85

ex - L. 724/94

ex- L. 326/03 - L.R. 23/04

Come riconoscere la tipologia di Sanatoria

Condono ex-lege 47/85 con integrale verifica dei precedenti edilizi, convenzionalmente denominato "**tombale**"

TIMBRO IN ELABORATO CARTACEO O DIGITALE


SANATORIA L. n. 47/85
COMUNE DI RIMINI
AREA TECNICA
Settore Urbanistico - Servizio Edilizia - Ufficio Condono
STATO DI FATTO ALLEGATO ALLA
CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE in
SANATORIA
n. ..... del .....
L'IMMOBILE RAPPRESENTATO HA CONSEGUITO INTEGRALMENTE LA SANATORIA ai sensi del Capo IV della L. n. 47 del 28.2.1985, (pertanto fanno fede superfici, ingombri, prospetti e destinazioni d'uso, mentre le indicazioni degli abusi possono non coincidere per quantità e tipologie rappresentate, con quanto effettivamente definito in seguito alla verifica d'ufficio).

N.B.: Trattandosi di un allegato grafico, occorre sempre verificare l'atto concessorio per riscontrare, nella fattispecie, l'eventuale riferimento a parziali unità immobiliari o singole parti dell'immobile.

Nei suddetti casi, solo le suddette porzioni, hanno **CONSEGUITO INTEGRALMENTE LA SANATORIA.**

Condono ex-lege 47/85 con integrale verifica dei precedenti edilizi, convenzionalmente denominato "**tombale**"

VERSIONE "ATTUALE": verificare il dispositivo all'interno dell'atto concessorio

D I S P O N E

il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 28-02-1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, inerente **alla legittimazione di tutte le opere edilizie eseguite entro il termine di legge del 01-10-1983** in porzioni del fabbricato ubicato a Rimini in Via xx n. xx, distinte al Catasto del Comune di Rimini al Foglio xx, Mappale xx, Sub. x e x, **scaturite dalla comparazione con i precedenti titoli abilitativi depositati agli atti**, nella consistenza planivolumetrica complessivamente ravvisabile nell'elaborato grafico depositato il xxx ed acquisito agli atti con prot.n. xxx del xx/xx/xxxx [tavola unica].

Lo stato di fatto sopraccitato costituisce allegato grafico del presente provvedimento e pertanto l'U.I. Sub. xx ivi rappresentata ha conseguito integralmente la sanatoria ai sensi del Capo IV della L. n. 47 del 28.02.1985 (fanno fede superfici, ingombri, prospetti e destinazioni d'uso, mentre le indicazioni degli abusi possono non coincidere per quantità e tipologie rappresentate, con quanto effettivamente definito in seguito alla verifica d'ufficio).

Condono ex-lege 47/85 senza l'integrale verifica dei precedenti edilizi, convenzionalmente denominato **"non tombale"**

TIMBRO IN ELABORATO CARTACEO O DIGITALE



COMUNE DI RIMINI

Area tecnica - Settore Urbanistico - Servizio Edilizia - Ufficio Condon.

Elaborato relativo alla concessione / autorizzazione in

SANATORIA L. 47 / 85

n. .... del .....

Gli abusi evidenziati nei presente elaborato in grafia o in colore, nonché quelli desumibili solo dal raffronto con i precedenti atti legittimativi del fabbricato poiché non valutabili in termini di superficie e di volume ovvero non efficacemente rappresentabili in forma grafica, hanno conseguito la sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28.2.1985 n. 47 in conseguenza alla specifica richiesta.

N.B.: Trattandosi di un allegato grafico, occorre sempre verificare l'atto concessorio per riscontrare, nella fattispecie, l'eventuale riferimento a parziali unità immobiliari o singole parti dell'immobile.

Nei suddetti casi, solo le suddette porzioni, hanno CONSEGUITO LA SANATORIA in RELAZIONE ALL'STANZA e/o ISTRUTTORIA

Condono ex-lege 47/85 senza l'integrale verifica dei precedenti edilizi, convenzionalmente denominato **"non tombale"**

VERSIONE "ATTUALE": verificare il dispositivo all'interno dell'atto concessorio

D I S P O N E

il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 28-02-1985 n. 47 e sue successive modifiche ed integrazioni, inerente alla legittimazione delle opere edilizie eseguite entro il termine di legge del 01-10-1983 in porzione del fabbricato ubicato a Rimini in Via xx n. xx, distinta al Catasto del Comune di Rimini al Foglio xx, Mappale xx, Subalterno xx, **descritte in narrativa al punto A., nella consistenza planivolumetrica ravvisabile nell'elaborato grafico** prot.n. xx del xx/xx/xxxx [tavola unica].

Lo stato di fatto sopracitato costituisce allegato grafico del presente provvedimento, precisando che, in conseguenza alla specifica richiesta, **gli abusi evidenziati nell'elaborato in grafia o in colore, limitatamente per l'unità immobiliare Sub. xx, hanno conseguito la sanatoria** ai sensi del Capo IV della legge 28-02-1985 n. 47.

Condono ex-lege 724/94 senza l'integrale verifica dei precedenti edilizi, convenzionalmente denominato **"non tombale"**

TIMBRO IN ELABORATO CARTACEO O DIGITALE



COMUNE DI RIMINI
AREA TECNICA
Settore Urbanistico - Servizio Edilizia - Ufficio Condono
STATO DI FATTO ALLEGATO ALLA
CONCESSIONE / AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA
N..... DEL .....
rilasciata ai sensi dell'art. 39 della legge 23.12.94 n. 724.
L'unità immobiliare rappresentata ha conseguito la sanatoria edilizia in conformità a quanto specificato nel dispositivo del provvedimento di concessione / autorizzazione sopracitato.

N.B.: Trattandosi di un allegato grafico, occorre sempre verificare l'atto concessorio per riscontrare, nella fattispecie, il riferimento alla singola unità immobiliare e, nel dispositivo, la descrizione delle opere edilizie sanate.

Nei suddetti casi, solo le suddette opere, hanno CONSEGUITO LA SANATORIA

Condono ex-lege 724/94 senza l'integrale verifica dei precedenti edilizi, convenzionalmente denominato **"non tombale"**

VERSIONE "ATTUALE": verificare il dispositivo all'interno dell'atto concessorio

D I S P O N E

il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 23-12-1994 n. 724 e sue successive modifiche ed integrazioni, inerente **la legittimazione dell'opera edilizia realizzata entro il 31/12/1993** nella corte esterna del fabbricato residenziale ubicato a Rimini in Via XX n. XX, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Foglio XX, Mappale XX, Sub. XX, **consistenti nella costruzione di manufatto in corpo staccato ad uso ripostiglio**, come rappresentato nell'elaborato grafico dello stato di fatto prodotto con nota depositata il XX ed acquisita agli atti con prot.n. XX (tavola unica), allegato alla presente Concessione in Sanatoria.

Lo stato di fatto sopraccitato costituisce allegato grafico del presente provvedimento in formato digitale.

Condono ex-lege 724/94 senza l'integrale verifica dei precedenti edilizi, convenzionalmente denominato **"tombale"**

VERSIONE "ATTUALE": verificare il dispositivo all'interno dell'atto concessorio

D I S P O N E

il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 23-12-1994 n. 724 e sue successive modifiche ed integrazioni, inerente **alla legittimazione delle opere edilizie realizzate entro il 31/12/1993** nel fabbricato residenziale ubicato a Rimini in Via XX n. X, distinte al catasto fabbricati al Foglio XX, Mappale XX, Subalterno XX, **scaturite dalla comparazione con il precedente edilizio depositato agli atti** (Concessione Edilizia ex-lege 47/85 n. XX del XX/XX/XXXX), **nella consistenza dell'intera U.I. rappresentata nell'elaborato grafico dello stato** di fatto acquisito agli atti con nota prot.n. XX del XX (tavola unica) e allegato alla presente Concessione in Sanatoria.

Lo stato di fatto sopraccitato costituisce allegato grafico del presente provvedimento e l'**unità immobiliare Sub. XX ivi rappresentata ha conseguito integralmente la sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 724/94** (pertanto fanno fede superfici, ingombri, prospetti e destinazioni d'uso, mentre le indicazioni degli abusi possono non coincidere per quantità e tipologie rappresentate, con quanto effettivamente definito in seguito alla verifica d'ufficio).

Errori di rappresentazione

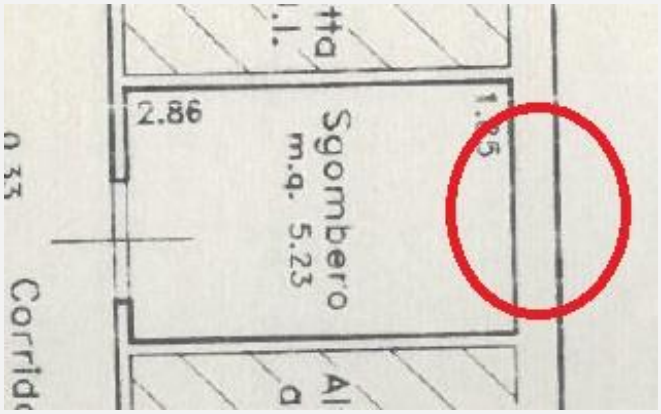
Art. 19bis, comma 1bis L.R. 23/2004 - circolare PG.2018 0410371 del 05/06/2018

g) gli **errori della progettazione** che hanno trovato la loro correzione durante i lavori del cantiere e l'opera realizzata risulta conforme; e gli errori materiali nella rappresentazione del progetto. Si sottolinea che, relativamente ai **titoli edilizi in sanatoria** previsti dai condoni edilizi e dagli articoli 17 e 17-bis della L.R. n. 24 del 2003, l'errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere può riguardare l'individuazione dell'abuso sanato, la cui effettiva entità può essere desunta dallo sportello unico dalla restante documentazione presentata (foto, calcolo dell'oblazione, ecc.) o da altra documentazione probante.

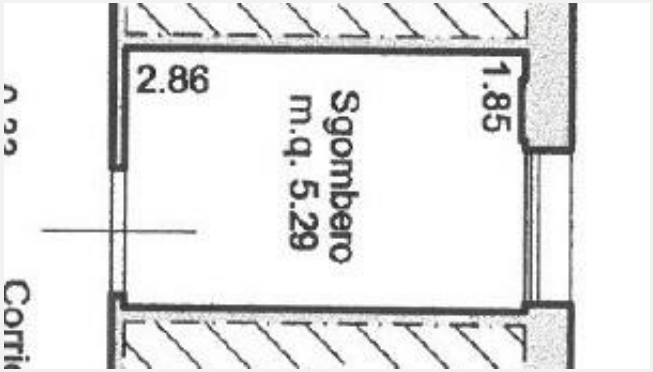
Verifiche e soluzioni:

1) Analisi della documentazione (fotografie, catasto, titoli abilitativi, verifica materiali, sondaggi, ecc.);
2) Verifica calcolo e pagamento oblazione
3) Verifica schede istruttorie agli atti

1) Analisi della documentazione (al fine dell'applicazione dell'art. 19-bis)

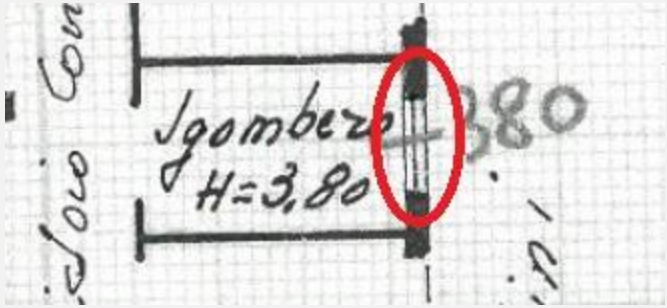


Elaborato sanato ex.L47/85 con omissione apertura

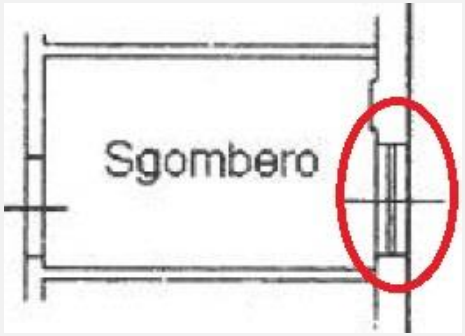


Stato da considerarsi legittimo (art. 19-bis, c. 1-bis L.R. 23/2004, lett. g) errore materiale di rappresentazione

DIMOSTRAZIONE DOCUMETALE



Planimetria catastale del 1970

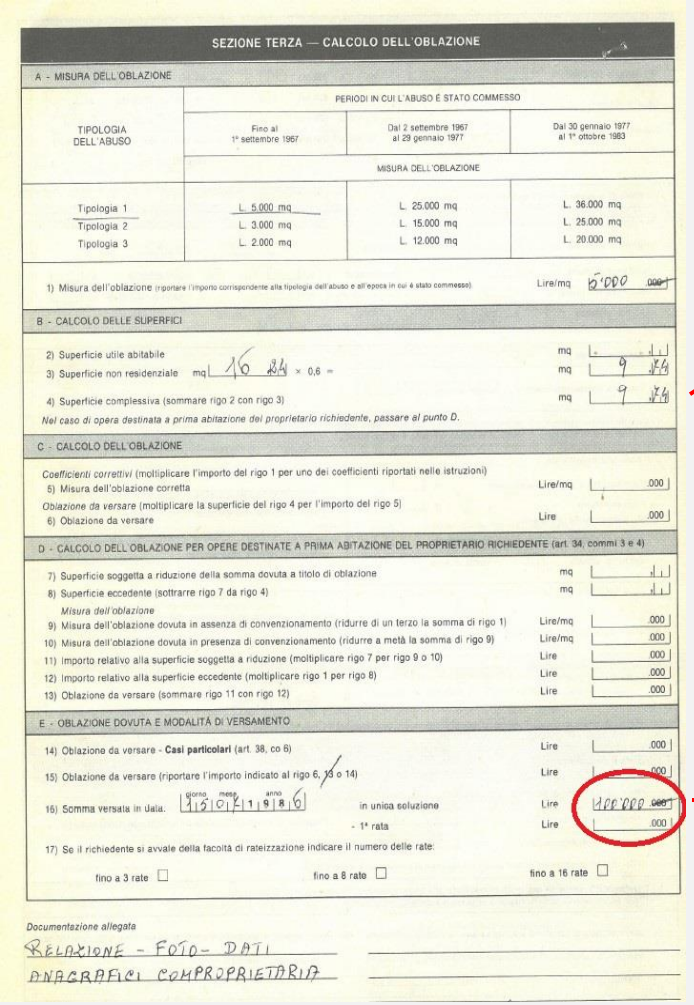


Planimetria catastale del 2015



Fotografie storiche/databili/Sdf

2) Verifica calcolo e pagamento oblazione (al fine dell'applicazione dell'art. 19-bis)



SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO		
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 5.000 mq	L. 25.000 mq	L. 36.000 mq
Tipologia 2	L. 3.000 mq	L. 15.000 mq	L. 25.000 mq
Tipologia 3	L. 2.000 mq	L. 12.000 mq	L. 20.000 mq

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso) Lire/mq 5'000 000

B - CALCOLO DELLE SUPERFICI

2) Superficie utile abitabile mq
3) Superficie non residenziale mq 16 24 × 0,6 = mq 9 74
4) Superficie complessiva (sommare rigo 2 con rigo 3) mq 9 74

Nel caso di opera destinata a prima abitazione del proprietario richiedente, passare al punto D.

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

Coefficienti correttivi (moltiplicare l'importo del rigo 1 per uno dei coefficienti riportati nelle istruzioni)
5) Misura dell'oblazione corretta Lire/mq .000
Oblazione da versare (moltiplicare la superficie del rigo 4 per l'importo del rigo 5)
6) Oblazione da versare Lire .000

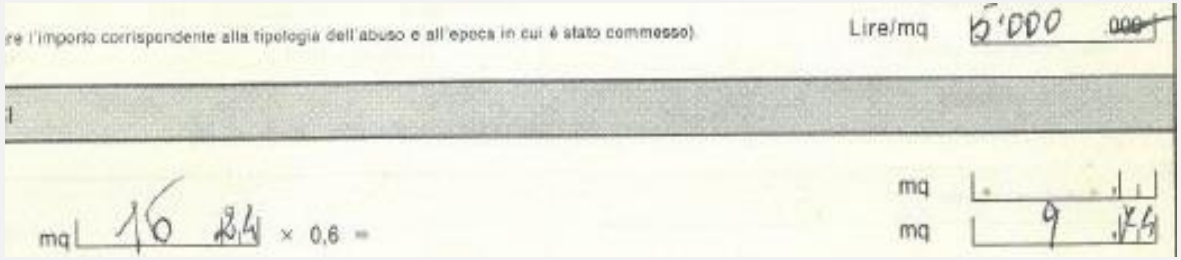
D - CALCOLO DELL'OBLAZIONE PER OPERE DESTINATE A PRIMA ABITAZIONE DEL PROPRIETARIO RICHIEDENTE (art. 34, commi 3 e 4)

7) Superficie soggetta a riduzione della somma dovuta a titolo di oblazione mq
8) Superficie eccedente (sottrarre rigo 7 da rigo 4) mq
Misura dell'oblazione
9) Misura dell'oblazione dovuta in assenza di convenzionamento (ridurre di un terzo la somma di rigo 1) Lire/mq .000
10) Misura dell'oblazione dovuta in presenza di convenzionamento (ridurre a metà la somma di rigo 9) Lire/mq .000
11) Importo relativo alla superficie soggetta a riduzione (moltiplicare rigo 7 per rigo 9 o 10) Lire .000
12) Importo relativo alla superficie eccedente (moltiplicare rigo 1 per rigo 8) Lire .000
13) Oblazione da versare (sommare rigo 11 con rigo 12) Lire .000

E - OBLAZIONE DOVUTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO

14) Oblazione da versare - **Casi particolari** (art. 38, co 6) Lire .000
15) Oblazione da versare (riportare l'importo indicato al rigo 6, 13 o 14) Lire .000
16) Somma versata in data: giorno 15 mese 01 anno 1986 in unica soluzione Lire 100'000 000
- 1ª rata Lire .000
17) Se il richiedente si avvale della facoltà di rateizzazione indicare il numero delle rate:
fino a 3 rate ☐ fino a 8 rate ☐ fino a 16 rate ☐

Documentazione allegata
RELAZIONE - FOTO - DATI ANAGRAFICI COMPROPRIETARIA

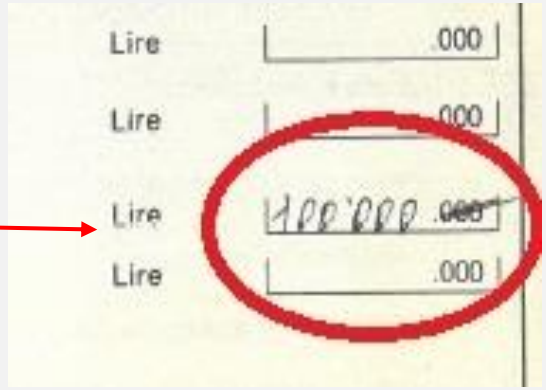


re l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso) Lire/mq 5'000 000

mq 16 24 × 0,6 = mq 9 74

mq 9 74

S.n.r. = 16,24 mq x 0,6 = 9,74 mq
Obl. (Tip.1, I per.) = 9,74 x 5.000 £ = 48.700 £



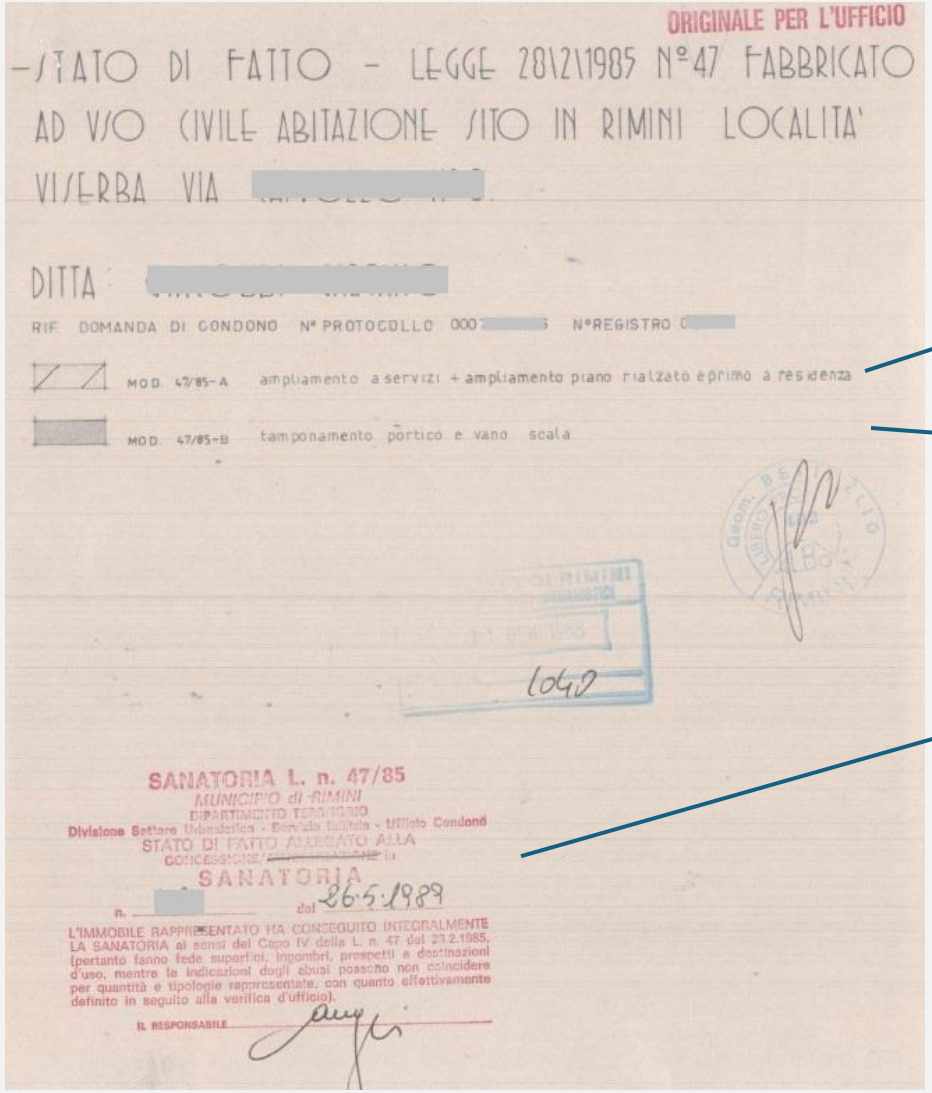
Lire .000
Lire .000
Lire 100'000 000
Lire .000

L'importo non raggiunge il minimo previsto dalla L.47/85, pertanto viene applicata la cifra forfaittaria pari a 100.000 £

In caso di dimostrato errore di rappresentazione la maggior superficie è considerata sanata fino a consistenza max. di 20 mq (in questo es. 100.000 £ : 5000 £)

N.B.: IN OGNI CASO, viene tollerato un incremento di superficie di 1,00/1,50 mq rispetto a quanto versato

3) Verifica schede istruttorie (al fine dell'applicazione dell'art. 19-bis)


ORIGINALE PER L'UFFICIO

-STATO DI FATTO - LEGGE 28\2\1985 N°47 FABBRICATO AD V/O CIVILE ABITAZIONE SITO IN RIMINI LOCALITA' VISERBA VIA [redacted]

DITTA [redacted]

RIF. DOMANDA DI CONDONO N° PROTOCOLLO 000[redacted] N°REGISTRO [redacted]

[X] MOD. 47/85-A ampliamento a servizi + ampliamento piano rialzato e primo a residenza

[ ] MOD. 47/85-B tamponamento portico e vano scala

1049

SANATORIA L. n. 47/85
MUNICIPIO di RIMINI
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Divisione Settore Urbanistica - Servizio Edilizia - Ufficio Condoni
STATO DI FATTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE/
SANATORIA
n. [redacted] del 26.5.1989
L'IMMOBILE RAPPRESENTATO HA CONSEGUITO INTEGRALMENTE LA SANATORIA ai sensi del Capo IV della L. n. 47 del 28.2.1985, (pertanto fanno fede superfici, ingombri, prospetti e destinazioni d'uso, mentre le indicazioni degli abusi possono non coincidere per quantità e tipologie rappresentate, con quanto effettivamente definito in seguito alla verifica d'ufficio).
IL RESPONSABILE

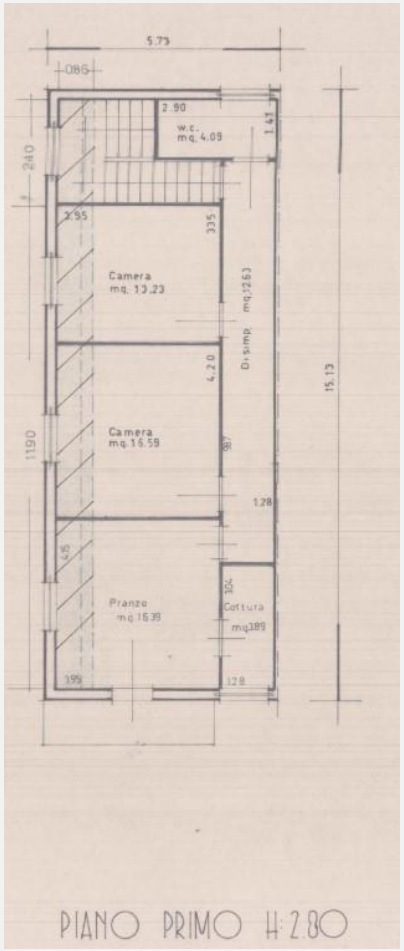
Indicazione specifica degli abusi

Mod. A: ampliamenti piani terra, rialzato e primo

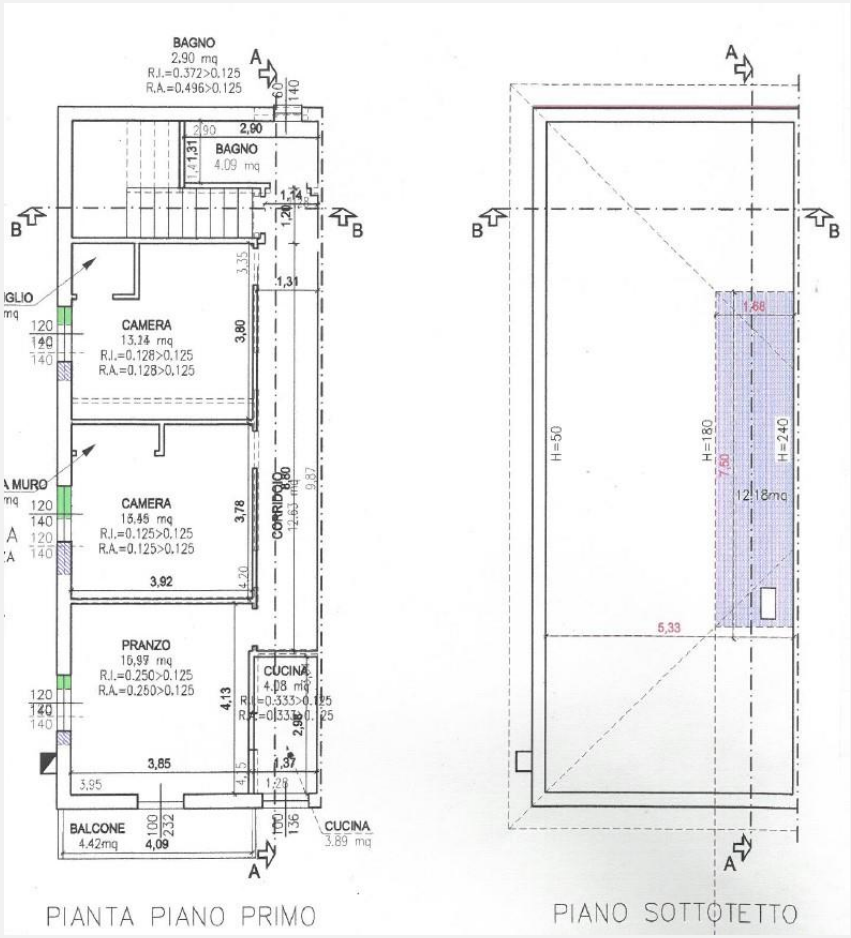
Mod. B: tamponamento portico e vano scala

Sanatoria di tipo "tombale"

N.B.: L'applicazione dell'art. 19-bis al fine della corretta valutazione dello stato legittimo non deve risultare in contrasto con l'istruttoria conclusa della pratica di condono.

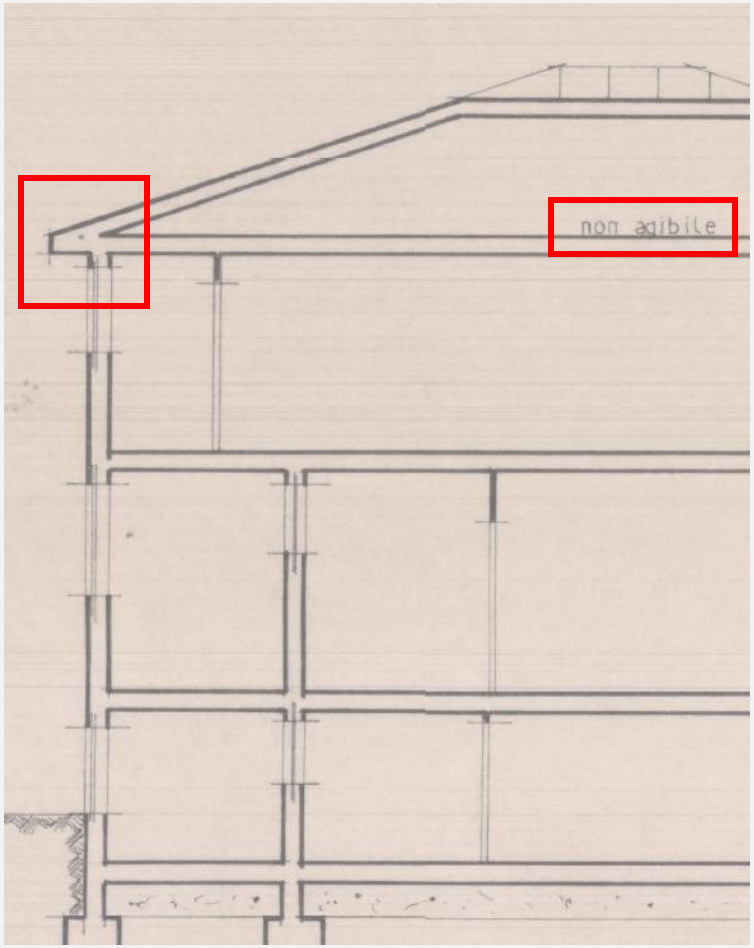


Pianta piano sottotetto non rappresentata (intercapedine non accessibile)

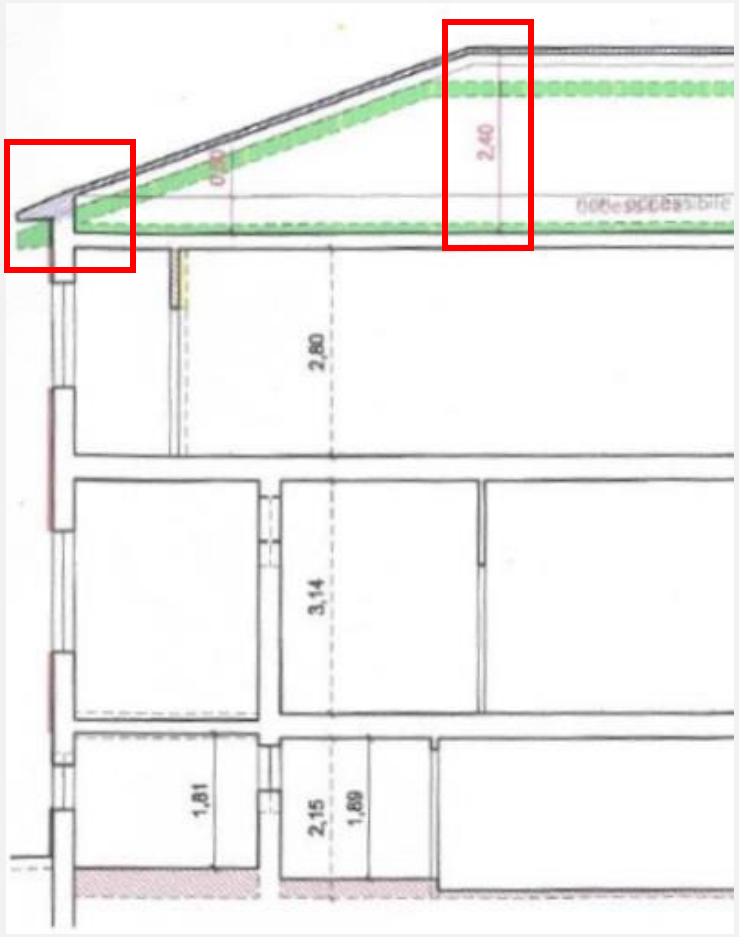


Elaborato sanato tipo "tombale" (piante)

Stato di fatto rettificato (piante)



Elaborato sanato tipo
"tombale" (sezione)
Intercapedine non accessibile



Stato di fatto rettificato (sezione)
>H del sottotetto, accessibile con botola

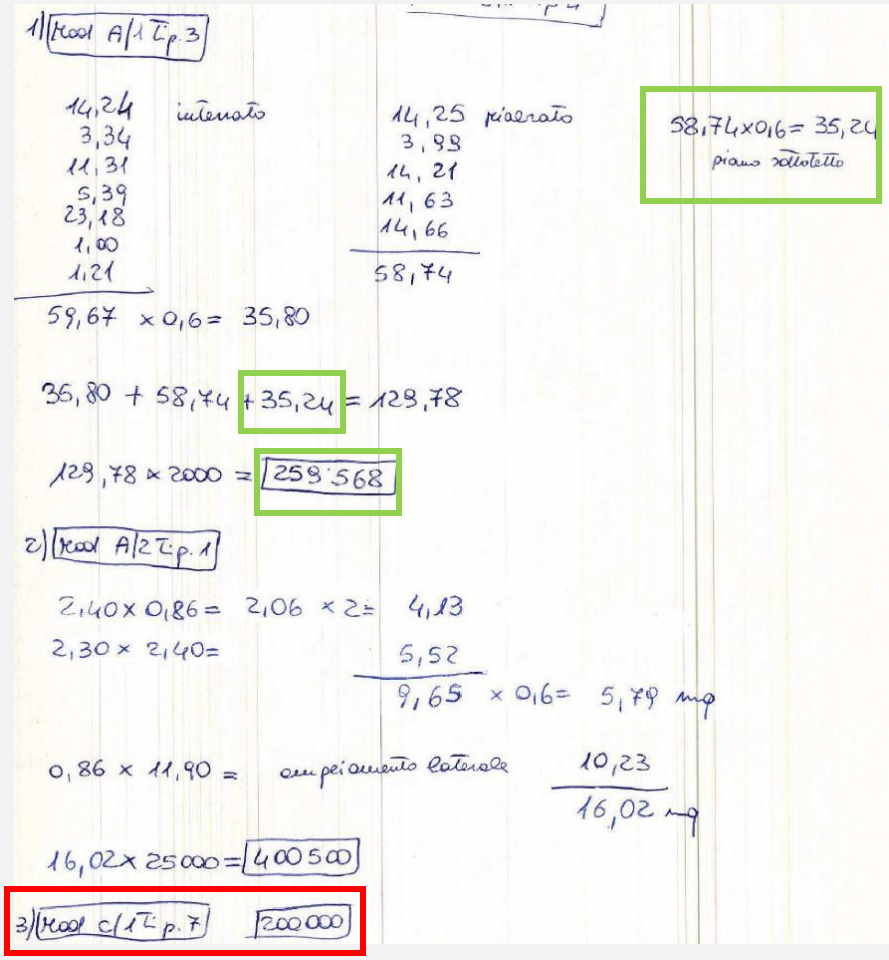
3) Verifica schede istruttorie (al fine dell'applicazione dell'art. 19-bis)

CONTEGGIO OBLAZIONE

ELENCO MODELLI COMPILATI DALL'UFFICIO / RIEPILOGO

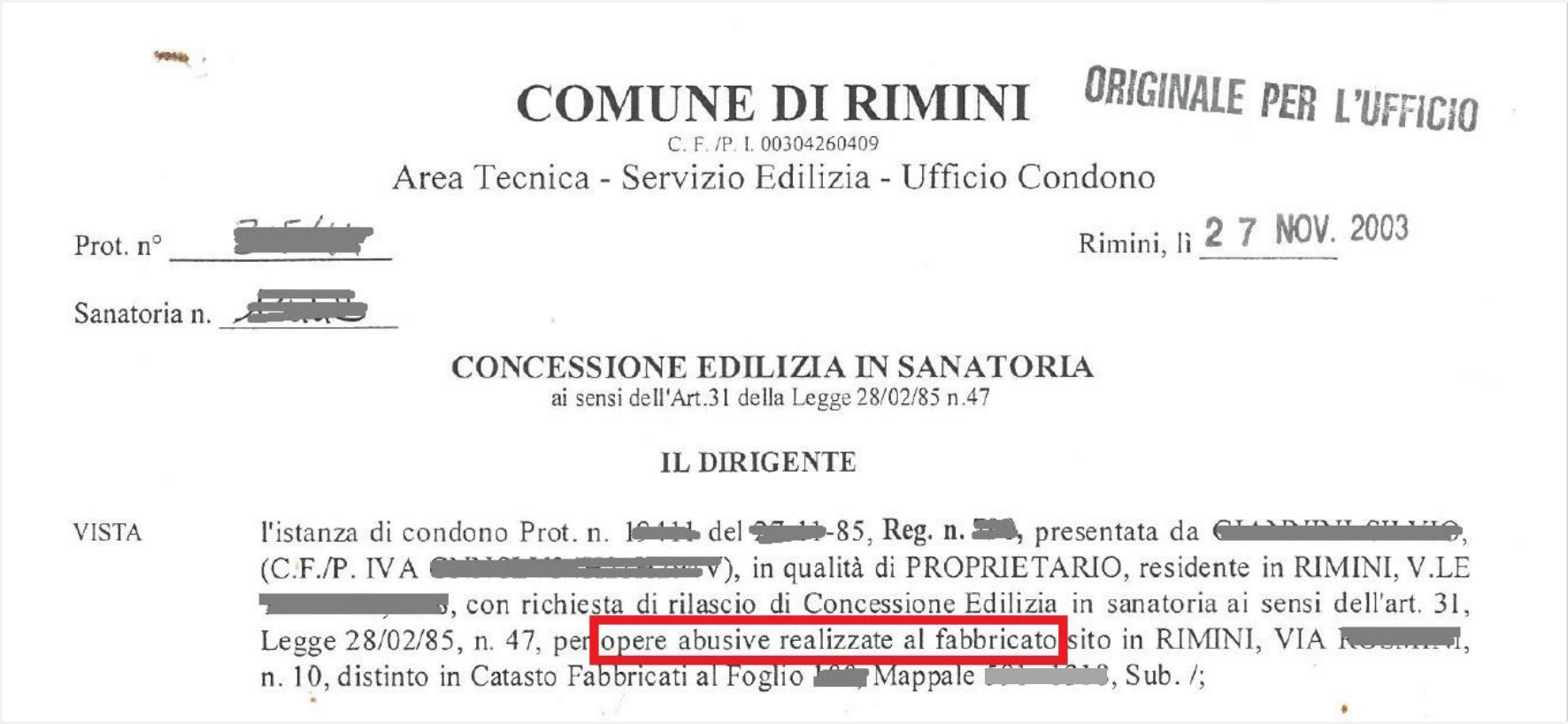
N°	Tipologia abuso	Mod.	Periodo 1ª fascia	Periodo 2ª fascia	Periodo 3ª fascia	Importo
1	3	A	•			259 568
2	1	A		•		400 500
3	7	C		•		200 000
4	4	B		•		200 000
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
		IMPORTO TOTALE				1068068

Valutazione completa degli abusi con integrazione delle opere abusive non dichiarate in prima istanza.



Valutazione completa degli abusi nel conteggio dell'oblazione (integrazione di sottotetto e Tip.7)

Come valutare la destinazione d'uso non specificata all'interno dell'atto concessorio



COMUNE DI RIMINI

ORIGINALE PER L'UFFICIO

C. F. /P. I. 00304260409

Area Tecnica - Servizio Edilizia - Ufficio Condono

Prot. n° [redacted]

Rimini, lì 27 NOV. 2003

Sanatoria n. [redacted]

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

ai sensi dell'Art.31 della Legge 28/02/85 n.47

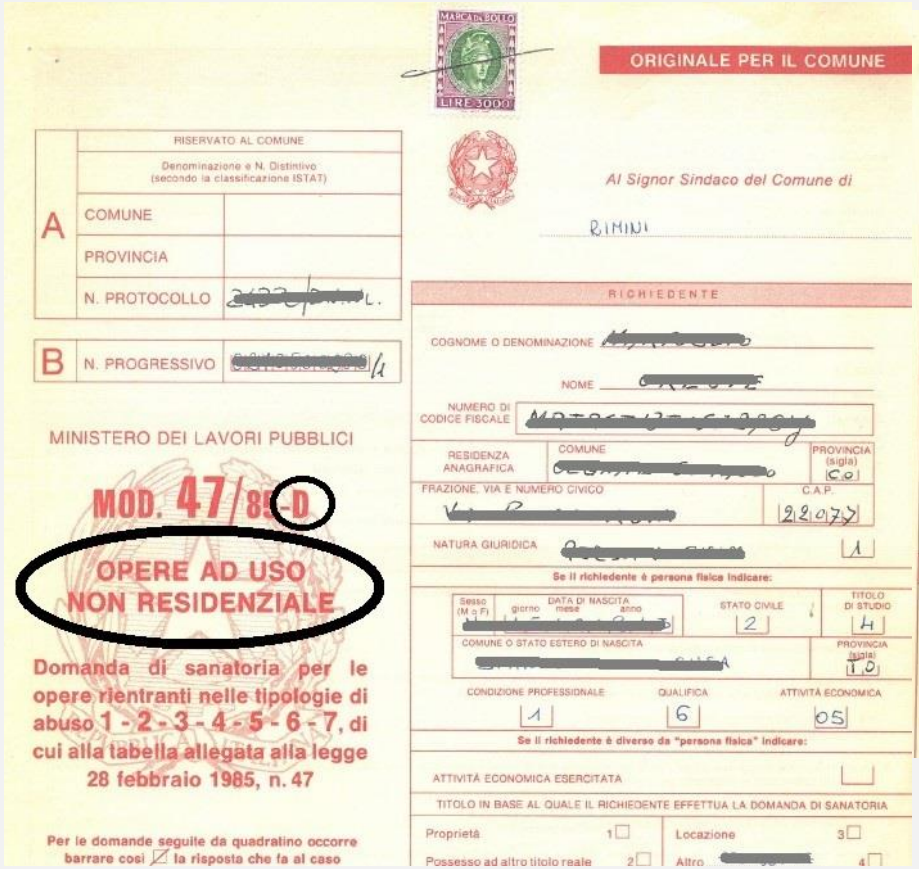
IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza di condono Prot. n. [redacted] del [redacted]-85, Reg. n. [redacted], presentata da [redacted], (C.F./P. IVA [redacted]), in qualità di PROPRIETARIO, residente in RIMINI, V.LE [redacted], con richiesta di rilascio di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31, Legge 28/02/85, n. 47, per opere abusive realizzate al fabbricato sito in RIMINI, VIA [redacted], n. 10, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio [redacted], Mappale [redacted], Sub. /;

CAPO V del RUE (art. 27)

Raggruppamenti funzionali delle destinazioni d'uso e relativi tipi d'uso

Modello Ministeriale (ex-L.47/85)



ORIGINALE PER IL COMUNE

RISERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)

A — COMUNE

PROVINCIA

N. PROTOCOLLO

B — N. PROGRESSIVO

Al Signor Sindaco del Comune di RIMINI

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-D

OPERE AD USO NON RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così ☒ la risposta che fa al caso

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE

NOME

NUMERO DI CODICE FISCALE

RESIDENZA ANAGRAFICA — COMUNE — PROVINCIA (sigla) CO

FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO — C.A.P. 22077

NATURA GIURIDICA 1

Se il richiedente è persona fisica indicare:

Sesso (M o F) — DATA DI NASCITA (giorno, mese, anno) — STATO CIVILE 2 — TITOLO DI STUDIO 4

COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA — PROVINCIA (sigla) TO

CONDIZIONE PROFESSIONALE 1 — QUALIFICA 6 — ATTIVITÀ ECONOMICA 05

Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

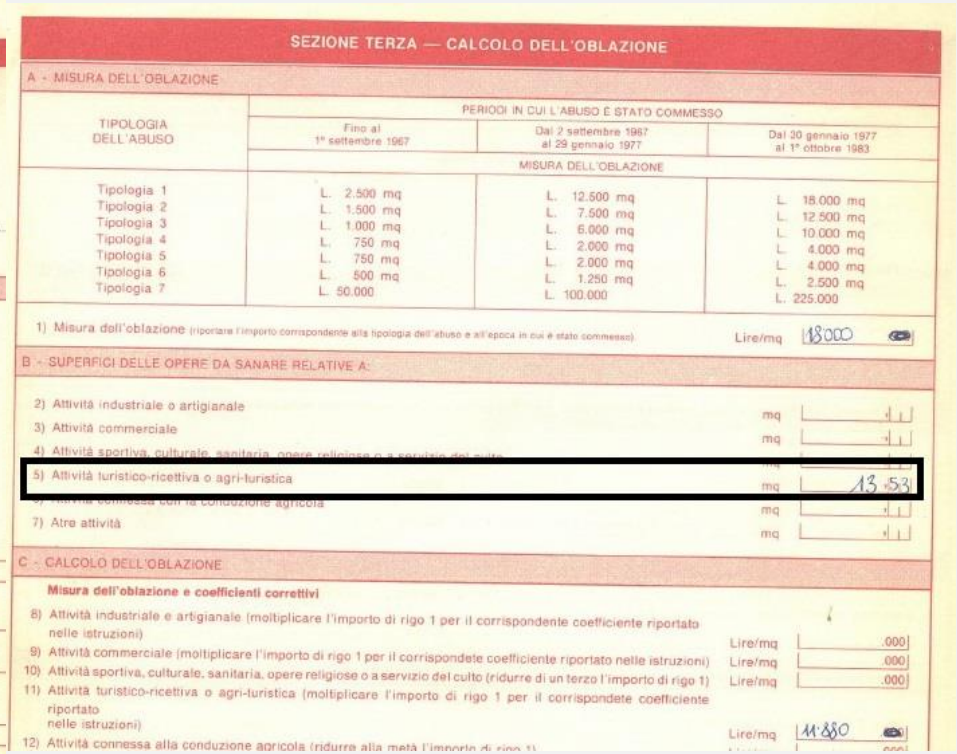
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA

Proprietà 1☐ — Locazione 3☐

Possesso ad altro titolo reale 2☐ — Altro 4☐

Tipologia del modello (pag.1)

"D" indica opere ad uso <u>non residenziale</u>



SEZIONE TERZA — CALCOLO DELL'OBLAZIONE

A - MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO: Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983
	MISURA DELL'OBLAZIONE		
Tipologia 1	L. 2.500 mq	L. 12.500 mq	L. 18.000 mq
Tipologia 2	L. 1.500 mq	L. 7.500 mq	L. 12.500 mq
Tipologia 3	L. 1.000 mq	L. 6.000 mq	L. 10.000 mq
Tipologia 4	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 5	L. 750 mq	L. 2.000 mq	L. 4.000 mq
Tipologia 6	L. 500 mq	L. 1.250 mq	L. 2.500 mq
Tipologia 7	L. 50.000	L. 100.000	L. 225.000

1) Misura dell'oblazione (riportare l'importo corrispondente alla tipologia dell'abuso e all'epoca in cui è stato commesso) Lire/mq 18000

B - SUPERFICI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A:

2) Attività industriale o artigianale mq
3) Attività commerciale mq
4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto mq
5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica mq 13,53
6) Attività connessa alla conduzione agricola mq
7) Atre attività mq

C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE

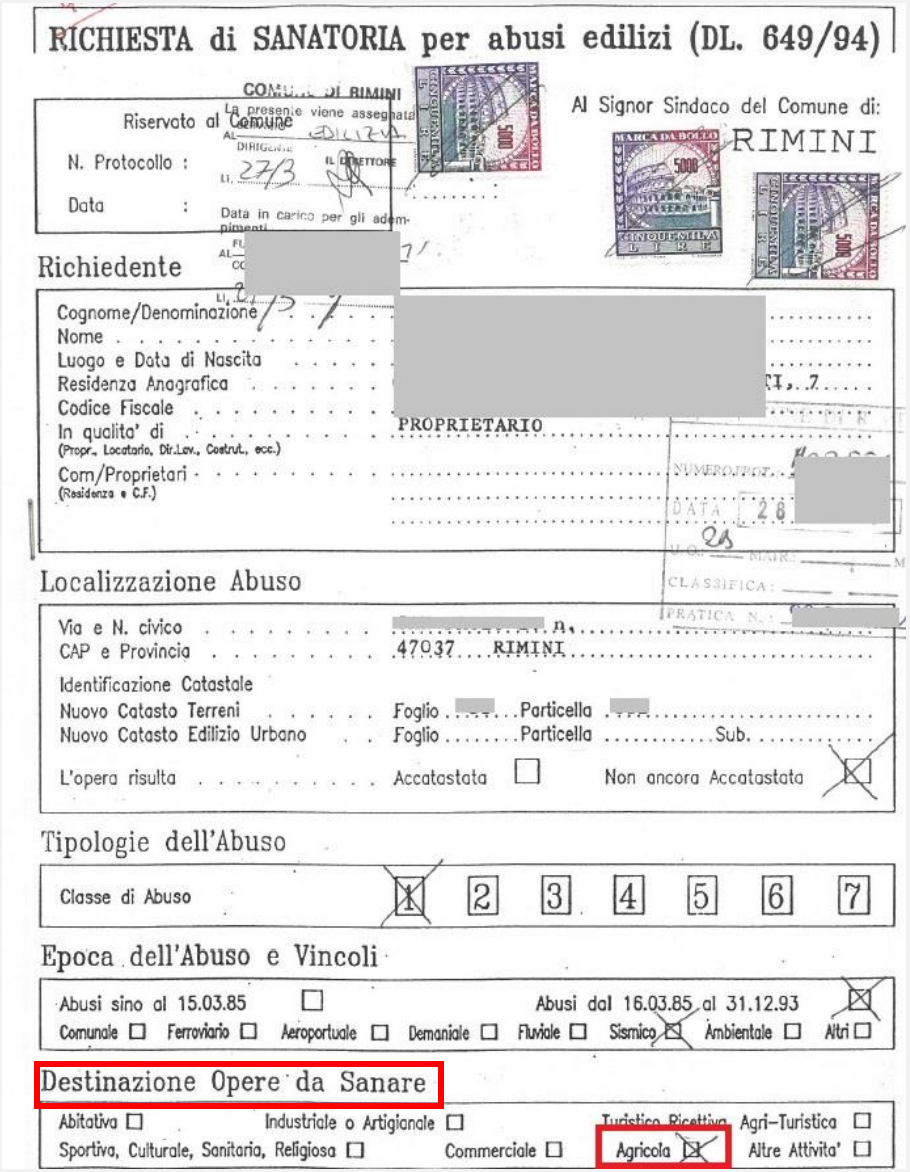
Misura dell'oblazione e coefficienti correttivi

8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle istruzioni) Lire/mq .000
9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondete coefficiente riportato nelle istruzioni) Lire/mq .000
10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di rigo 1) Lire/mq .000
11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di rigo 1 per il corrispondete coefficiente riportato nelle istruzioni) Lire/mq 11.880
12) Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di rigo 1)

(pag. 4)

Compilazione modello sull'attività corrispondente

Richiesta Sanatoria (ex-L.724/94)



RICHIESTA di SANATORIA per abusi edilizi (DL. 649/94)

COMUNE DI RIMINI
La presente viene assegnata
Riservato al Comune
N. Protocollo : 273
Data :
Data in carico per gli adempimenti

Al Signor Sindaco del Comune di: RIMINI

Richiedente

Cognome/Denominazione [redacted]
Nome
Luogo e Data di Nascita
Residenza Anagrafica
Codice Fiscale
In qualita' di PROPRIETARIO
(Propr., Locatario, Dir.Lav., Costrut., ecc.)
Com/Proprietari
(Residenza e C.F.)

Localizzazione Abuso

Via e N. civico
CAP e Provincia 47037 RIMINI
Identificazione Catastale
Nuovo Catasto Terreni Foglio Particella
Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio Particella Sub.
L'opera risulta Accatastata ☐ Non ancora Accatastata ☒

Tipologie dell'Abuso

Classe di Abuso 1 2 3 4 5 6 7

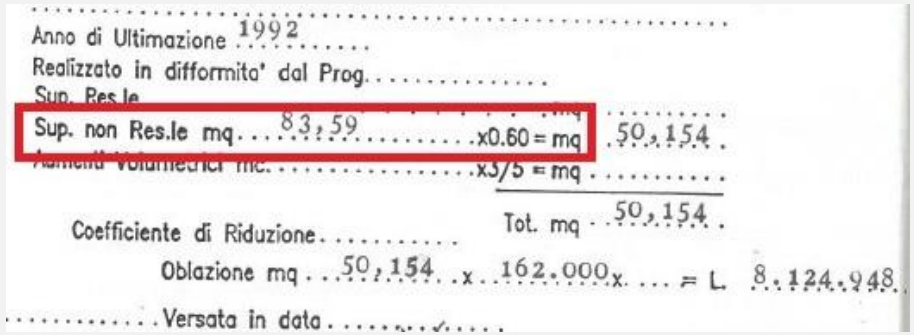
Epoca dell'Abuso e Vincoli

Abusi sino al 15.03.85 ☐ Abusi dal 16.03.85 al 31.12.93 ☒
Comunale ☐ Ferroviario ☐ Aeroportuale ☐ Demaniale ☐ Fluviale ☐ Sismico ☒ Ambientale ☐ Altri ☐

Destinazione Opere da Sanare

Abitativa ☐ Industriale o Artigianale ☐ Turistico Ricettiva ☐ Agri-Turistica ☐
Sportiva, Culturale, Sanitaria, Religiosa ☐ Commerciale ☐ Agricola ☒ Altre Attivita' ☐

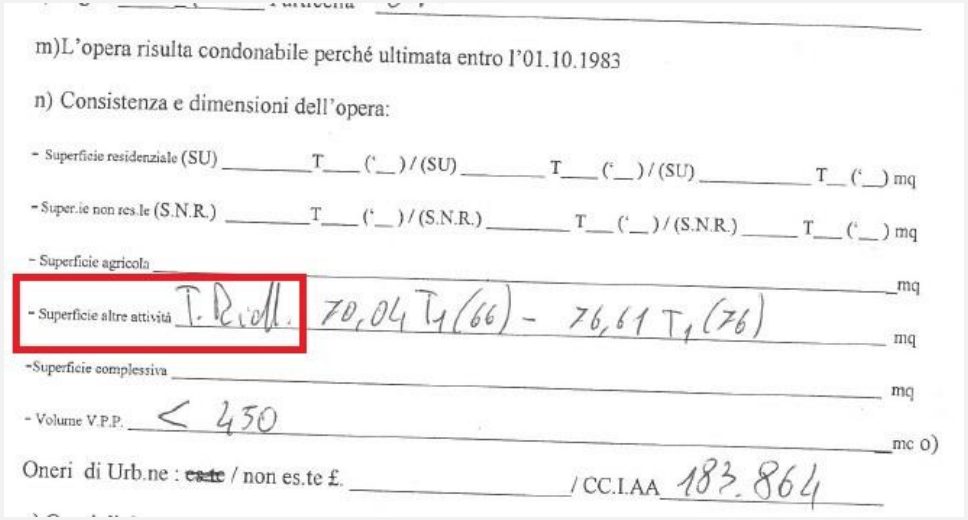
(pag. 1)



Anno di Ultimazione 1992
Realizzato in difformita' dal Prog.
Sup. Res.le
Sup. non Res.le mq. 83,59 x0.60 = mq 50,154
Aumenti Volumetrici mc. x3/5 = mq
Tot. mq 50,154
Coefficiente di Riduzione
Oblazione mq 50,154 x 162.000 x = L. 8.124.948
Versata in data

(pag. 2)

Scheda istruttoria R.T.P. (Appalto 1998-2008)

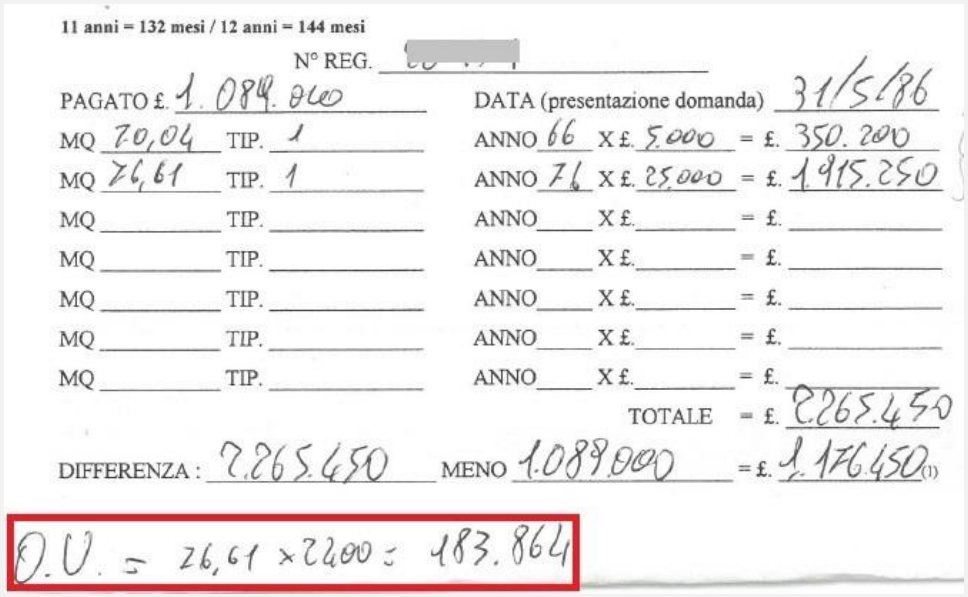


m)L'opera risulta condonabile perché ultimata entro l'01.10.1983

n) Consistenza e dimensioni dell'opera:

- Superficie residenziale (SU) _____ T___ ('__) / (SU) _____ T___ ('__) / (SU) _____ T__ ('__) mq
- Super.ie non res.le (S.N.R.) _____ T___ ('__) / (S.N.R.) _____ T___ ('__) / (S.N.R.) _____ T___ ('__) mq
- Superficie agricola _____ mq
- Superficie altre attività T. Ricett. 70,04 T_1(66) - 76,61 T_1(76) mq
- Superficie complessiva _____ mq
- Volume V.P.P. < 450 mc o)

Oneri di Urb.ne : ~~este~~ / non es.te £. _____ / CC.I.AA 183.864



11 anni = 132 mesi / 12 anni = 144 mesi

N° REG. [redacted]

PAGATO £. 1.089.000 DATA (presentazione domanda) 31/5/86

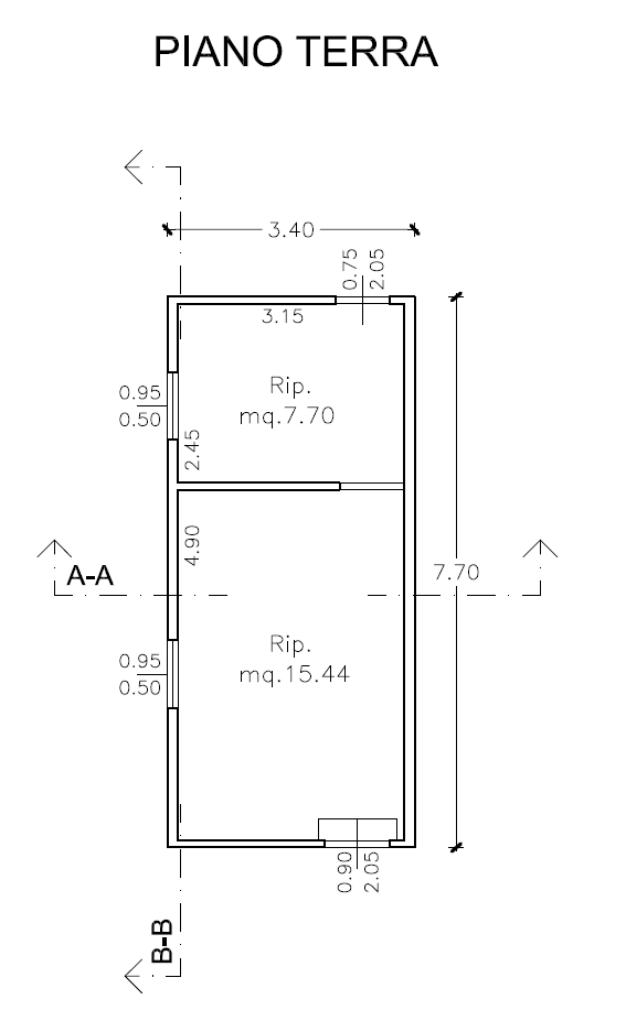
MQ 70,04	TIP. 1	ANNO 66	X £. 5.000	= £.	350.200
MQ 76,61	TIP. 1	ANNO 76	X £. 25.000	= £.	1.915.250
MQ	TIP.	ANNO	X £.	= £.	
MQ	TIP.	ANNO	X £.	= £.	
MQ	TIP.	ANNO	X £.	= £.	
MQ	TIP.	ANNO	X £.	= £.	
MQ	TIP.	ANNO	X £.	= £.	
			TOTALE	= £.	2.265.450

DIFFERENZA : 2.265.450 MENO 1.089.000 = £. 1.176.450 (1)

O.U. = 76,61 × 2400 = 183.864

Campo compilato: "Altre Attività" con indicazione Turistico-Ricettiva

Il calcolo degli oneri e il costo unitario applicato possono indicare, oltre alla specifica attività, anche la tipologia di abuso valutata





"ripostiglio"
"magazzino"
"deposito"

Verificare sempre la destinazione d'uso del fabbricato in corpo staccato, anche in base alla Funzione "macroscopica" dell'edificio principale

Agibilità/Abitabilità da Condono

Art. 35, comma 19 (ex-14), della L.47/85 (richiamato dall'art. 39 della L. 724/94)

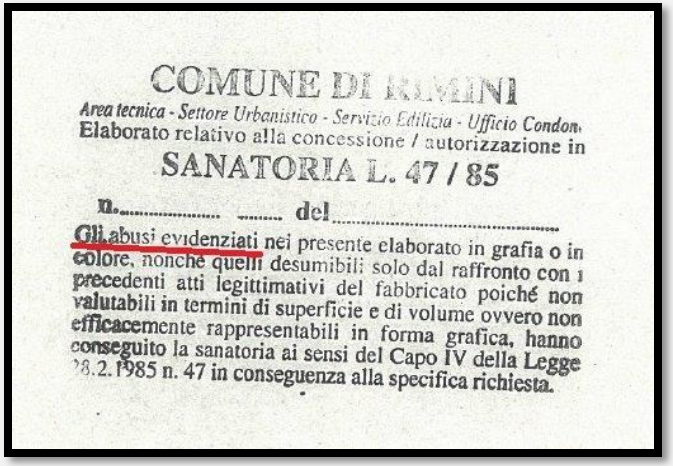
Sanatoria di tipo "tombale"



SANATORIA L. n. 47/85
COMUNE DI RIMINI
AREA TECNICA
Settore Urbanistico - Servizio Edilizia - Ufficio Condono
STATO DI FATTO ALLEGATO ALLA
CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE in
SANATORIA
n. ..... del .....
L'IMMOBILE RAPPRESENTATO HA CONSEGUITO INTEGRALMENTE LA SANATORIA ai sensi del Capo IV della L. n. 47 del 28.2.1985, (pertanto fanno fede superfici, ingombri, prospetti e destinazioni d'uso, mentre le indicazioni degli abusi possono non coincidere per quantità e tipologie rappresentate, con quanto effettivamente definito in seguito alla verifica d'ufficio).

ATTESTA LA CONFORMITA' EDILIZIA richiesta nel procedimento di Agibilità/"Abitabilità", riferita allo stato di fatto del 01/10/1983

Sanatoria di tipo "non tombale"



COMUNE DI RIMINI
Area tecnica - Settore Urbanistico - Servizio Edilizia - Ufficio Condon.
Elaborato relativo alla concessione / autorizzazione in
SANATORIA L. 47 / 85
n. .... del .....
Gli abusi evidenziati nei presente elaborato in grafia o in colore, nonché quelli desumibili solo dal raffronto con i precedenti atti legittimativi del fabbricato poiché non valutabili in termini di superficie e di volume ovvero non efficacemente rappresentabili in forma grafica, hanno conseguito la sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28.2.1985 n. 47 in conseguenza alla specifica richiesta.

La sanatoria è limitata ai soli "abusi evidenziati", pertanto NON ATTESTA LA CONFORMITA' EDILIZIA richiesta nel procedimento di Agibilità/"Abitabilità"

Disciplina:

Art. 35 della L. 47/85

“ *A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni*”.

Art. 39 della L. 724/94

“ *Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993... I termini contenuti nelle disposizioni richiamate al presente comma e decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, o delle leggi di successiva modificazione o integrazione, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente articolo...”.*

Detta disciplina **prevede(va)** quindi, a meno di elementi di criticità sotto il profilo igienico-sanitario rispetto alla disciplina normativa di settore, di fonte nazionale o regionale ed in alcuni casi comunale, la sussistenza di una sostanziale simmetria tra il rilascio del condono e l’abitabilità degli immobili oggetto del procedimento di sanatoria.

TAR Napoli n. 3705/2023

"Il fatto di aver ottenuto il provvedimento di sanatoria edilizia ***non può dar luogo ad un legittimo affidamento del privato circa il sicuro rilascio del certificato di agibilità****, ben potendo, ad esempio, un edificio essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia ma carente delle condizioni di salubrità ed abitabilità. Ne deriva che il tempo trascorso fra il rilascio della sanatoria edilizia e la presentazione della richiesta di agibilità dell'immobile non è un elemento idoneo a derogare al principio di legalità e, dunque, l'eventuale affidamento riposto sulla concessione dell'agibilità è illegittimo e, come tale, non tutelabile" .*

TAR Molise n. 1/2024

Viene ribadito che per ottenere l'agibilità di un edificio bisogna presentare al comune una Segnalazione Certificata di Agibilità (cfr. SCEA), non essendo sufficiente, per conseguirla, l'ottenimento di un condono edilizio.

TAR Liguria, Sez. II n. 666/2021

La norma è stata difatti interpretata dalla giurisprudenza nel senso che le ipotesi di divergenza tra rilascio del condono e della certificazione di abitabilità fossero limitate ai casi in cui : "*le specifiche condizioni igienico-sanitarie violino norme regolamentari imposte, ad esempio, dai regolamenti comunali, quale ulteriore e specifica esigenza da essi rappresentata con riferimento a specificità di quel singolo territorio, ovvero si tratti di norme regolamentari che attuano precedenti disposizioni primarie. In altre parole, l'art. 35, co. 20, l. n. 47/1985 ha inteso evitare che singole, specifiche disposizioni regolamentari - espressione di esigenze locali e comunque non attuative di norme di legge gerarchicamente sovraordinate - possano costituire, ex post, mediante il diniego del certificato di abitabilità, ostacolo al condono, e quindi alla regolarizzazione, delle costruzioni abusive, frustrando l'esigenza di "rientro nella legalità che, per il tramite della detta legge, si è inteso attuare*".

Consiglio di Stato n.2575/2021

*"il rilascio del certificato di abitabilità di un fabbricato, conseguente al condono edilizio, può legittimamente avvenire **in deroga solo ad autonome e autosufficienti disposizioni regolamentari** e non anche quando siano carenti condizioni di salubrità richieste invece da fonti normative di livello primario, poiché la disciplina del condono edilizio, per il suo carattere eccezionale e derogatorio, non è suscettibile di interpretazioni estensive e, soprattutto, tali da incidere sul fondamentale principio della tutela della salute, con evidenti riflessi sul piano della legittimità costituzionale".*

E' quindi da escludersi che l'art. 35, comma 20, L. n. 47/1985 contenga una deroga generale e indiscriminata alle norme che presidiano i requisiti di abitabilità/agibilità degli edifici.

Sentenze della **Corte Costituzionale** (**n. 256/1996** tra le altre) hanno ribadito che possono essere derogabili soltanto requisiti di natura regolamentare (locale), mentre restano inderogabili quelli fissati dalle norme superiori, vedasi D.M. 5 luglio 1975.

Pertanto, una volta ottenuto il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria, occorre considerare il passo successivo: VALUTARE SE LE OPERE HANNO INCISO SUI PARAMETRI E REQUISITI DI ABITABILITA' E AGIBILITA'.

Tale esigenza di attestare l'Agibilità, vale anche a distanza di anni dal rilascio della concessione edilizia e il notevole decorso del tempo non è una motivazione valida per derogare situazioni illecite derivanti, ad esempio, dalla non salubrità di un immobile.

Pertanto si può creare la situazione di immobili condonati sotto il profilo urbanistico-edilizio, ma inagibili o inabitabili.

Nello specifico, le verifiche riguardano le condizioni attinenti a:

- Sicurezza (nozione molto ampia, comprensiva anche dell'antisismica, se dovuta);
- Igiene;
- Salubrità;
- Risparmio energetico di edifici e impianti.

NEL PROCEDIMENTO DEL CONDONO EDILIZIO NON POSSONO ESSERE DEROGATE LE NORME DI LEGGE GERARCHICAMENTE SOVRAORDINATE RISPETTO A QUELLE REGOLAMENTARI LOCALI.

Soluzioni nel caso di contrasto:

1) Art. 11, comma 2bis della L.R. 15/2013 (norma sovraordinata, applicabile anche nel procedimento di condono edilizio)

"2 bis. *Ai sensi dell' articolo 10, comma 2, del decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020 (Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale), convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120, nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all' articolo 20, comma 1 bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* , ***le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nel territorio urbanizzato come definito, in base alla normativa regionale, nei piani urbanistici comunali.*** *Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti*."

2) Regolamento igienico-sanitario edilizio approvato con deliberazione di C.C. n. 54 del 10/08/2021 (norma regolamentare, non applicabile nel procedimento di condono edilizio).

3) Opere conformative.

Alcune casistiche NEL REGOLAMENTO IGIENICO-SANITARIO EDILIZIO:

- due vani legittimati o condonati sono considerati come unico vano qualora tra loro esista almeno un'apertura di collegamento priva di sistemi di chiusura (infissi, porte, ecc.).

- I requisiti dei locali di abitazione definiti dal D.M. 05-07-1975 non si considerano riferiti agli immobili legittimi, privi di tutela storico-testimoniale, che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto **in tutto il territorio comunale, compreso quello rurale**.
  Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili, nonché della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

- Interventi di recupero = PARAMETRI EDIFICI CONDONATI EX-LEGE 47/85, 724/94 E 326/03.
  Esempio: Concessione in sanatoria/condono per formazione unità abitativa nel 1980 con altezza pari a mt 2.50, NON "ABITABILE" per la normativa statale (< 2,70 mt), "AGIBILE" per regolamento comunale (≥ 2,40 mt). SI PRESENTA PRATICA SCEA.

Es.1 - La Concessione in Sanatoria **non "*costituisce certificato di agibilità/abitabilità*" ai sensi dell'art. 35, comma 14 della L. 47/85** (verificare dicitura in calce al dispositivo):

Relativamente all'unità immobiliare identificata al Foglio XX, Mappale XX, Subalterno XX, il presente atto di concessione in sanatoria non costituisce altresì certificato di abitabilità/agibilità, ai sensi dell'art. 35, comma 14 della L.47/85, in quanto la sua consistenza ***risulta modificata attraverso opere successive al 01/10/1983*** *(modifiche interne, esterne, demolizione della copertura, ecc.), ravvisabili dalla documentazione fotografica agli atti e dal Fascicolo Amministrativo* ***Reg. n. XXXX***

Il presente atto di concessione in sanatoria non costituisce altresì certificato di abitabilità/agibilità, ai sensi dell'art. 35, comma 14 della L.47/85, in quanto ***l'appartamento non rispetta integralmente i requisiti igienico-sanitari*** *previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e salubrità degli ambienti, costituita dal D.M. del 05/07/1975, in particolare risulta che per la cucina e una delle camere non sono verificati i rapporti aeroilluminanti.*

Es. 2 - Richiamo al Certificato di Abitabilità precedente

Ai fini dell'abitabilità/agibilità di cui all'art.35, comma 14 della L.47/85, riguardo i negozi in oggetto, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio XX, Mappale XX, Sub.XX, trattandosi nella fattispecie di ***opere eseguite durante l'attuazione del progetto di costruzione del fabbricato*** *Prog.n. XX del 1955,* ***si richiama l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n.XX rilasciata il 05/01/1956.***

Es. 3 - Tramite l'atto concessorio, l'*A.C.* **si esprime in senso favorevole e condizionato all'ottenimento del certificato di agibilità/abitabilità**

(verificare dicitura in calce al dispositivo).

Il presente atto di concessione in sanatoria, ***visto l'art.11 comma 2-bis della L.R.15/2013****, costituisce altresì certificato di abitabilità/agibilità, ai sensi dell'art. 35, comma 14 della L.47/85, quale* ***aggiornamento dell'Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n.XX del 1962 per le parti successivamente modificate o realizzate e già dichiarate eseguite prima dell'entrata in vigore del D.M. del 5 luglio 1975*** *e viene rilasciato anche in deroga ai soli requisiti fissati da norme regolamentari, sempreché gli stessi* ***non siano stati modificati con interventi edilizi successi al termine di legge del 01/10/1983****, e siano verificati:*

- ***lo stato di salubrità degli ambienti (…)***
- ***il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica/sismica*** *(certificato di collaudo redatto da un tecnico abilitato, con il visto di avvenuto deposito all'Ufficio Edilizia in Zona Sismica di questo Servizio),* ***di prevenzione degli incendi*** *(Nulla Osta rilasciato dai Vigili del Fuoco o dichiarazione sostitutiva redatta da un tecnico abilitato),* ***di sicurezza degli impianti*** *(specifiche certificazioni rilasciate ai sensi della L. 46/90 dai tecnici installatori dei vari impianti)* ***e di prevenzione degli infortuni*** *(Nulla Osta rilasciato dalla A.S.L. – Servizio Medicina del Lavoro e/o dal Servizio Impiantistico Antinfortunistico per destinazioni soggette alla normativa inerente l'igiene del lavoro e al rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro)*

Ai fini dell'efficacia del certificato di agibilità e solo nell'ipotesi che i locali oggetto di condono non siano stati modificati con interventi edilizi successi al termine di legge del 01/10/1983, è fatto obbligo alla ditta richiedente della concessione in sanatoria di trasmettere all'Ufficio Condono comunale una dichiarazione, redatta in conformità (…)

Composizione e presentazione della pratica edilizia

Arch. Sara Pavani
Geom. Laura Righetti

U.O. Servizi giuridico amministrativi e controlli edilizi

PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE

Le PRATICHE EDILIZIE sono presentate attraverso il portale unico **ACCESSO UNITARIO**, che prevede una compilazione guidata differenziata in base al tipo di procedimento richiesto ed al tipo d'intervento. E' bene ricordare che il Comune di Rimini ha scelto di far pervenire dal portale AU unicamente le pratiche edilizie, mentre tutte le comunicazioni integrative o a corredo delle stesse (integrazioni, Inizio Lavori, Fine lavori, richieste di volture, svincoli ecc) **DEVONO ESSERE TRASMESSE TRAMITE PEC** (sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it).

PRATICHE EDILIZIE
(CILA-SCIA -SCEA PDC-CILAS)



ACCESO UNITARIO (AU)

COMUNICAZIONI RELATIVE
ALLE PRATICHE



PEC
(sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it)

Le DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, è filtrata dal sistema in funzione delle scelte eseguite dal tecnico progettista nel momento del caricamento; i file indicati come «da allegare» NON VANNO MAI OMESSI. (istanza, assverazioni tecniche, elaborati grafici, fotografie, procura)
La mancanza di uno dei succitati elementi porta all'immediata Comunicazione di **IMPROCEDIBILITA'** dell'istanza.
E' da evidenziare che tali documenti devono essere presentati anche in caso di Variante in corso d'opera.

ACCESSO UNITARIO (AU)

Le pratiche pervengono dal portale messo a disposizione della Regione, in sostituzione della precedente piattaforma SIEDER.
L'attuale piattaforma, NASCE per le pratiche commerciali e quindi non ha la necessaria logica "EDILIZIA".
Negli anni si sono riscontrati diversi problemi del portale, sollevati sia dai Tecnici Comunali che da quelli Privati, che sono stati sottoposti ai programmatori del sistema ma che non hanno, ad oggi, apportato grandi miglioramenti: ci si riferisce in particolare alla lentezza nel caricamento dei dati, alla ripetizione delle anagrafiche richieste, al cambio di "ruolo" tra professionisti ecc.
Tutte problematiche delle quali sia gli ordini che i tecnici professionisti ci hanno sottoposto ma che NON SARANNO TRATTATE in questa seduta poichè riguardano il programma in capo alla Regione e che non ha previsioni di sviluppo.

Tuttavia alcune criticità sono state risolte con delle operazioni che consentono di "aggirare" i blocchi del programma e inviare la pratica in maniera completa ugualmente.

STRUTTURAZIONE DELLA PIATTAFORMA

Accesso Unitario presenta **una prima parte** nella quale chiede una serie di informazioni che il progettista o il soggetto presentante compila e che attivano diverse "sezioni". Queste informazioni vengono poi specificate nel dettaglio in una seconda parte.
Se ci si accorge di aver sbagliato a fare scelte (ad esempio si è flaggato richiesta di parere dei vigili del fuoco salvo poi verificare che non serve) AU consente di modificare le scelte precedenti andando a correggere le relative "sezioni" MA CONTINUA A FAR RIFERIMENTO ALL'IMPOSTAZIONE ORIGINALE; va da sè che al termine della procedura continuerà a far riferimento ad allegati che in realtà non servono.

Tutte le modifiche eseguite in corso di compilazione, con particolare riferimento a quelle di un passaggio all'altro delle scelte eseguite potrebbero portate ad una confusione di allegati.
La SOLUZIONE CHE SI E' ADOTTATA, oltre a richiedere di fare più attenzione al momento della compilazione, è quella di allegare un PDF con la dichiarazione del tecnico sull'esenzione del parere o del documento.

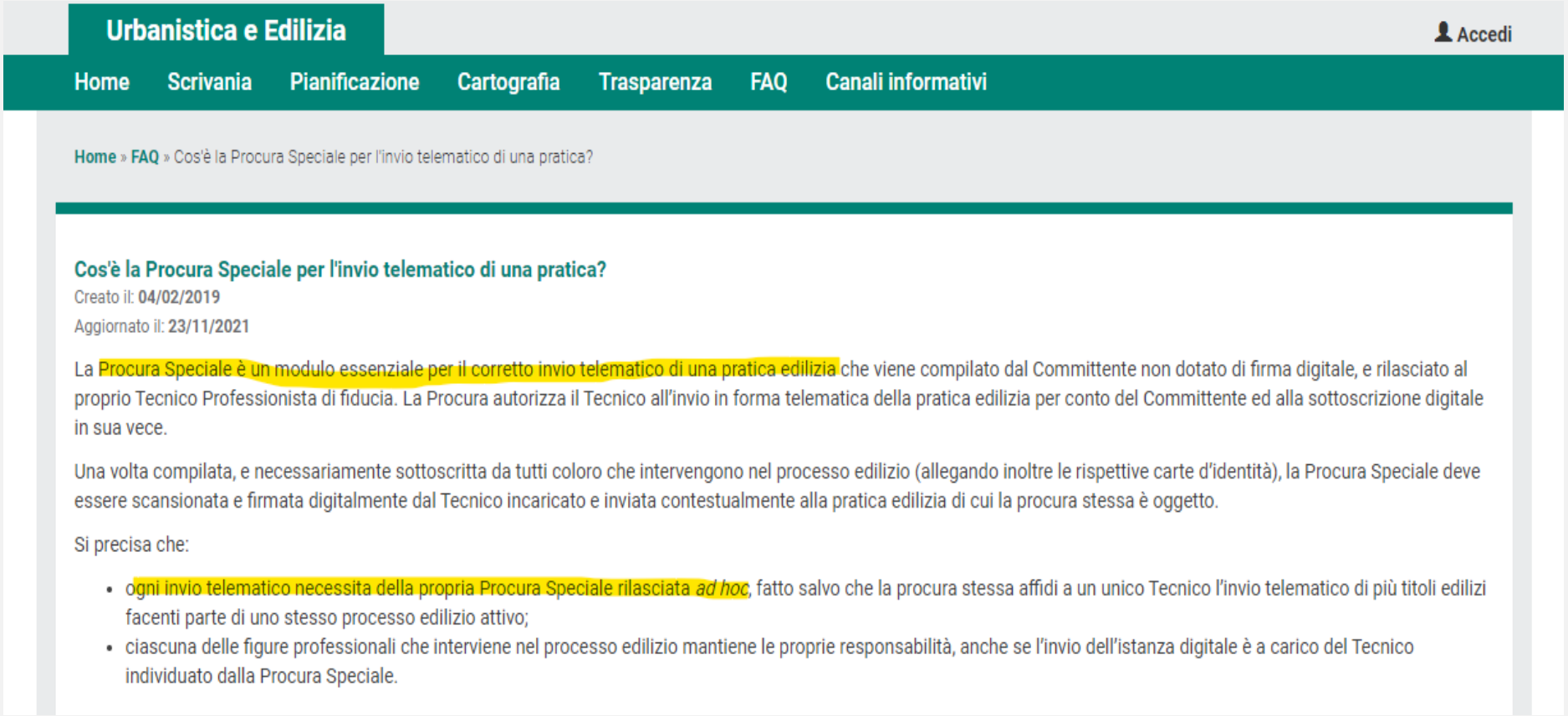
PROBLEMATICA MUR.A1.D1

Un'altra problematica che viene sollevata spesso è quella legata alla modulistica dell'allegato MUR.A1.D1 nelle pratiche CILA.
Nella compilazione di pratiche CILA nel momento in cui vengono individuati "I tecnici conivolti" e si è indicato, tra gli altri, anche il "progettista strutturale" (*qualora sia diverso dal soggetto presentante o dal progettista Architettonico*), quest'ultimo non ha la possibilità di intervenire sull'istanza, non ricevendo alcuna comunicazione o autorizzazione.
La presenza di tale soggetto, nelle pratiche CILA, è principalmente volta alla compilazione della modulistica MUR.A1.D1 per l'indicazione della non rilevanza strutturale delle opere. Tuttavia questa modulistica è preclusa allo strutturista.
Ovviamente si tratta di un BUG del sistema: è come se, trattandosi di CILA, la piattaforma rilevi che non potento contemplare opere RILEVANTI DAL PUNTO DI VISTA STRUTTURALE non possa essere presente la figura del PROGETTISTA STRUTTURALE.

Per aggirare il blocco si è scelto di consentire l'inoltro dell'istanza compilata in ogni parte dal "progettista architettonico", allegando in pdf il modulo di "ALTRI TECNICI INCARICATI" compilato a mano e il MUR A1.D1 firmato dal progettista strutturale.
IL MUR.A1-D1 SERVE SEMPRE, ANCHE IN CASO DI DEPOSITO CONTESTUALE DELLA PRATICA SISMICA, SALVO PRATICHE IN SANATORIA PER CUI E' SUFFICIENTE L'ASSEVERAZIONE ART. 22 L.R. 19/2008

LA PROCURA

Uno dei documenti CARDINE della pratica è la PROCURA: di seguito un estratto della FAQ presente sul sito del Comune di Bologna che spiega chiaramente qual è la funzione di tale documento:



Urbanistica e Edilizia

Accedi

Home Scrivania Pianificazione Cartografia Trasparenza FAQ Canali informativi

Home » FAQ » Cos'è la Procura Speciale per l'invio telematico di una pratica?

Cos'è la Procura Speciale per l'invio telematico di una pratica?

Creato il: **04/02/2019**

Aggiornato il: **23/11/2021**

La Procura Speciale è un modulo essenziale per il corretto invio telematico di una pratica edilizia che viene compilato dal Committente non dotato di firma digitale, e rilasciato al proprio Tecnico Professionista di fiducia. La Procura autorizza il Tecnico all'invio in forma telematica della pratica edilizia per conto del Committente ed alla sottoscrizione digitale in sua vece.

Una volta compilata, e necessariamente sottoscritta da tutti coloro che intervengono nel processo edilizio (allegando inoltre le rispettive carte d'identità), la Procura Speciale deve essere scansionata e firmata digitalmente dal Tecnico incaricato e inviata contestualmente alla pratica edilizia di cui la procura stessa è oggetto.

Si precisa che:

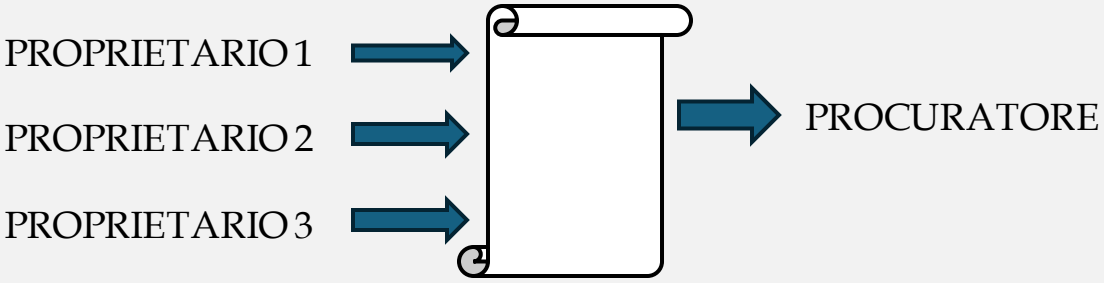
- ogni invio telematico necessita della propria Procura Speciale rilasciata *ad hoc*, fatto salvo che la procura stessa affidi a un unico Tecnico l'invio telematico di più titoli edilizi facenti parte di uno stesso processo edilizio attivo;
- ciascuna delle figure professionali che interviene nel processo edilizio mantiene le proprie responsabilità, anche se l'invio dell'istanza digitale è a carico del Tecnico individuato dalla Procura Speciale.

LA PROCURA

La procura è quindi il documento con cui il progettista **si sostituisce alla proprietà** nella sottoscrizione della pratica e con la quale subentra nei rapporti con la pubblica amministrazione.
La procura deve quindi essere depositata p***er ogni pratica che viene presentata,*** anche qualora sia ripresentata dopo una comunicazione di IMPROCEDIBILITA' O INEFFICACIA.

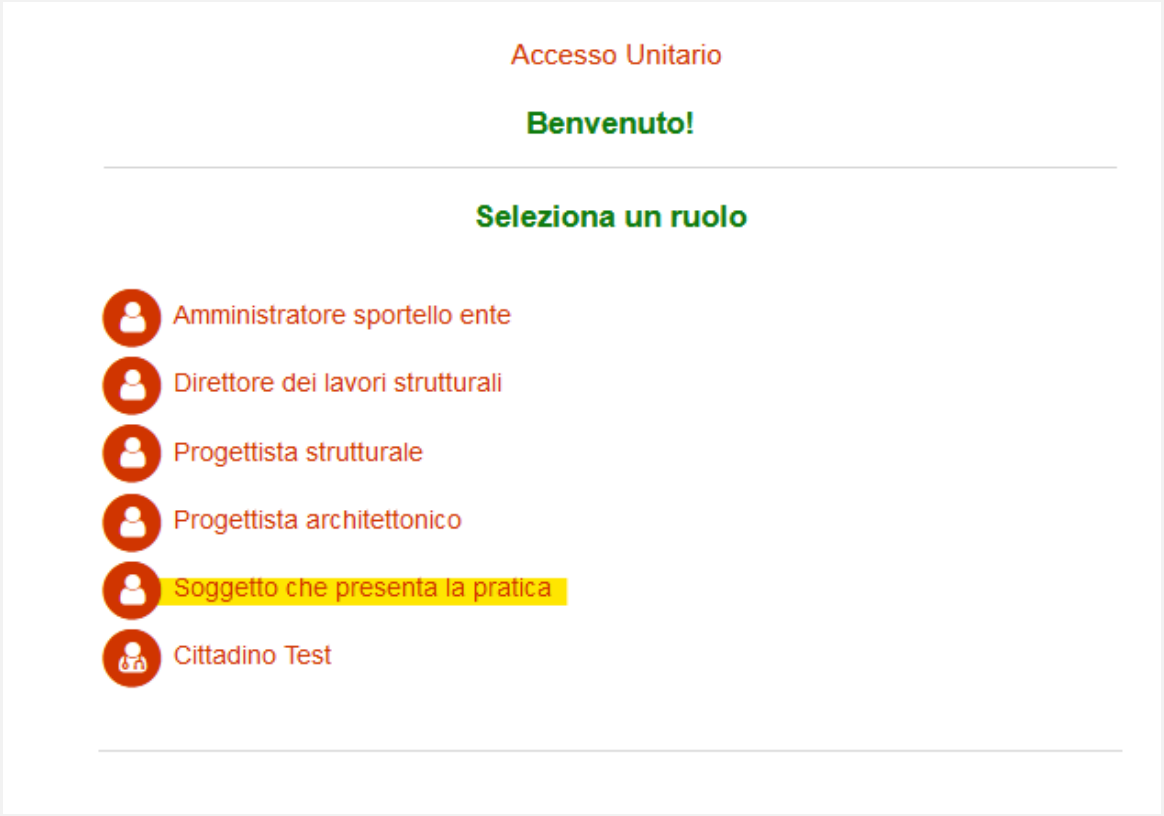
Nei casi di procedimenti collegati ed efficaci, quali varianti in corso d'opera e pratiche di chiusura del procedimento, è possibile quindi far riferimento a PROCURE GIA' AGLI ATTI SOLO SE nelle stesse è espressamente indicato dal proprietario che il tecnico viene incaricato per tutti i procedimenti correlati (varianti e/o scea) . **LA PROCURA AUTORIZZA AD OPERARE LIMITATAMENTE A QUANTO INDICATO NELL'OGGETTO DELLA STESSA.**

Si rilevano incongruenze delle procure che pervengono agli atti, in caso di più comproprietari o più tecnici.
Per maggior chiarezza si specifica che nel caso di **soggetti comproprietari** TUTTI devono sottoscrivere la procura al Tecnico Progettista.



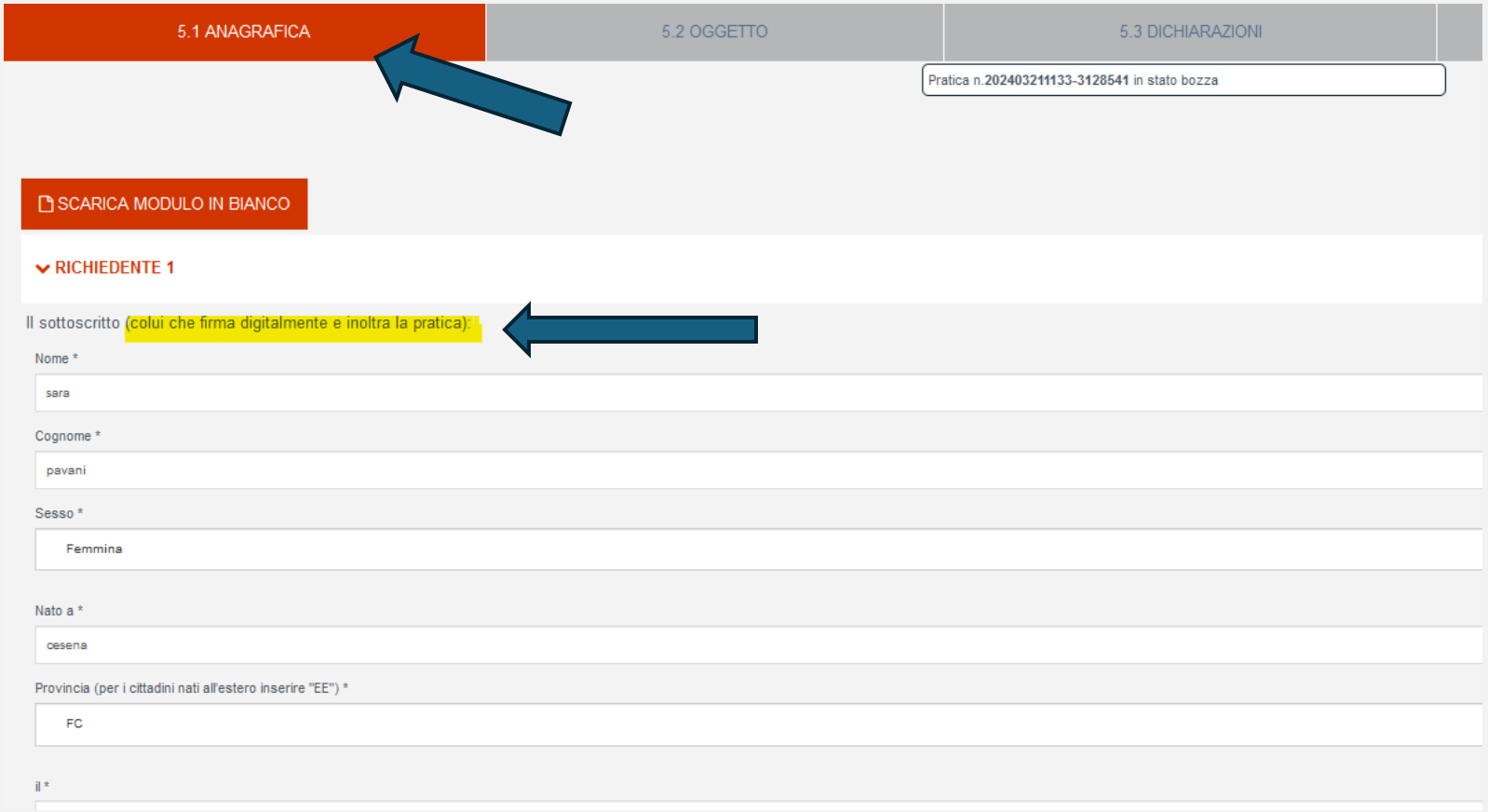
ACCESSO UNITARIO

Il Soggetto che presenta la pratica è, nei casi ordinari, il procuratore (il quale, solitamente, ma non sempre, coincide con il progettista architettonico)



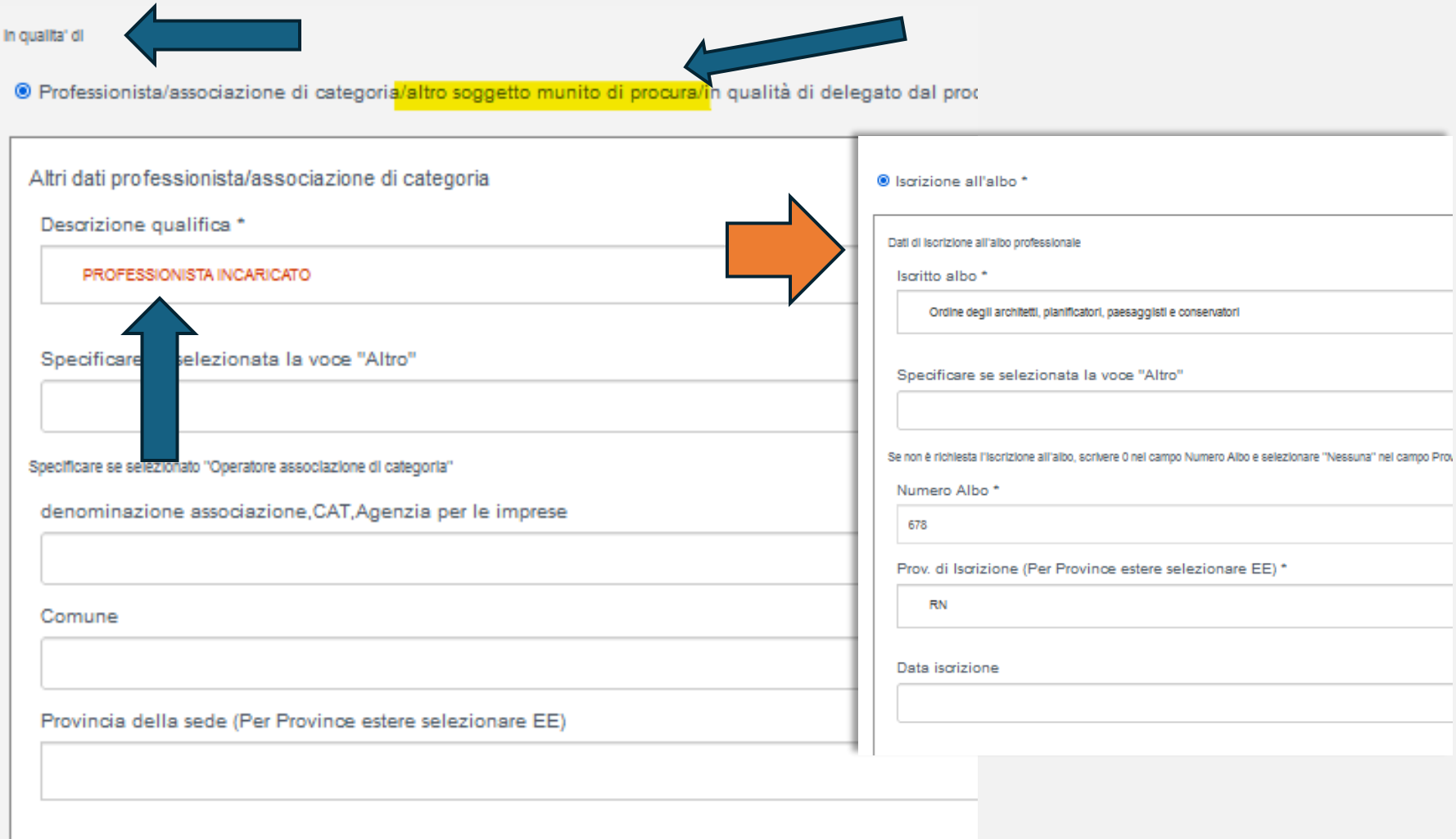
ACCESSO UNITARIO

Come qualificarsi correttamente su Accesso Unitario



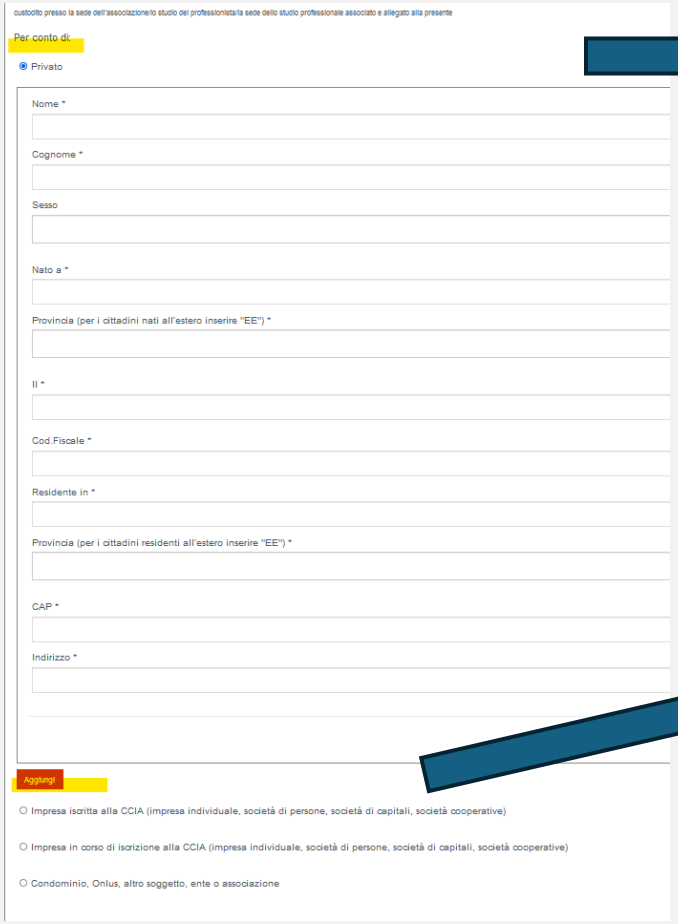
ACCESSO UNITARIO

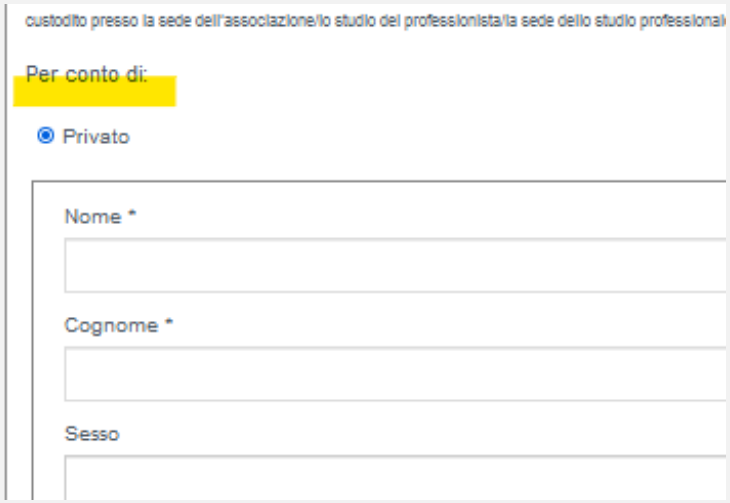
Come qualificarsi correttamente su Accesso Unitario

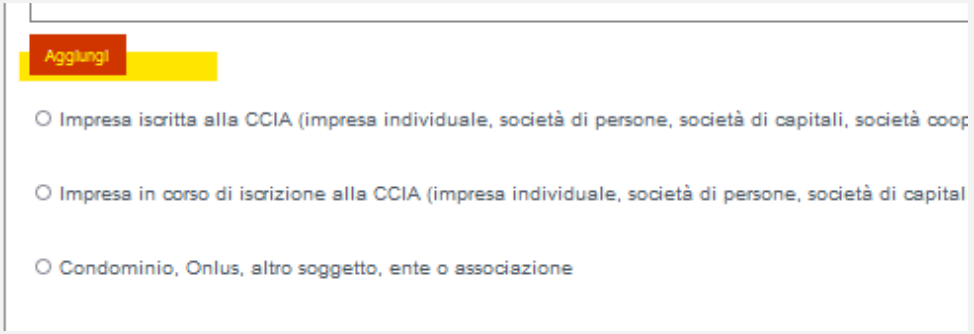


ACCESSO UNITARIO

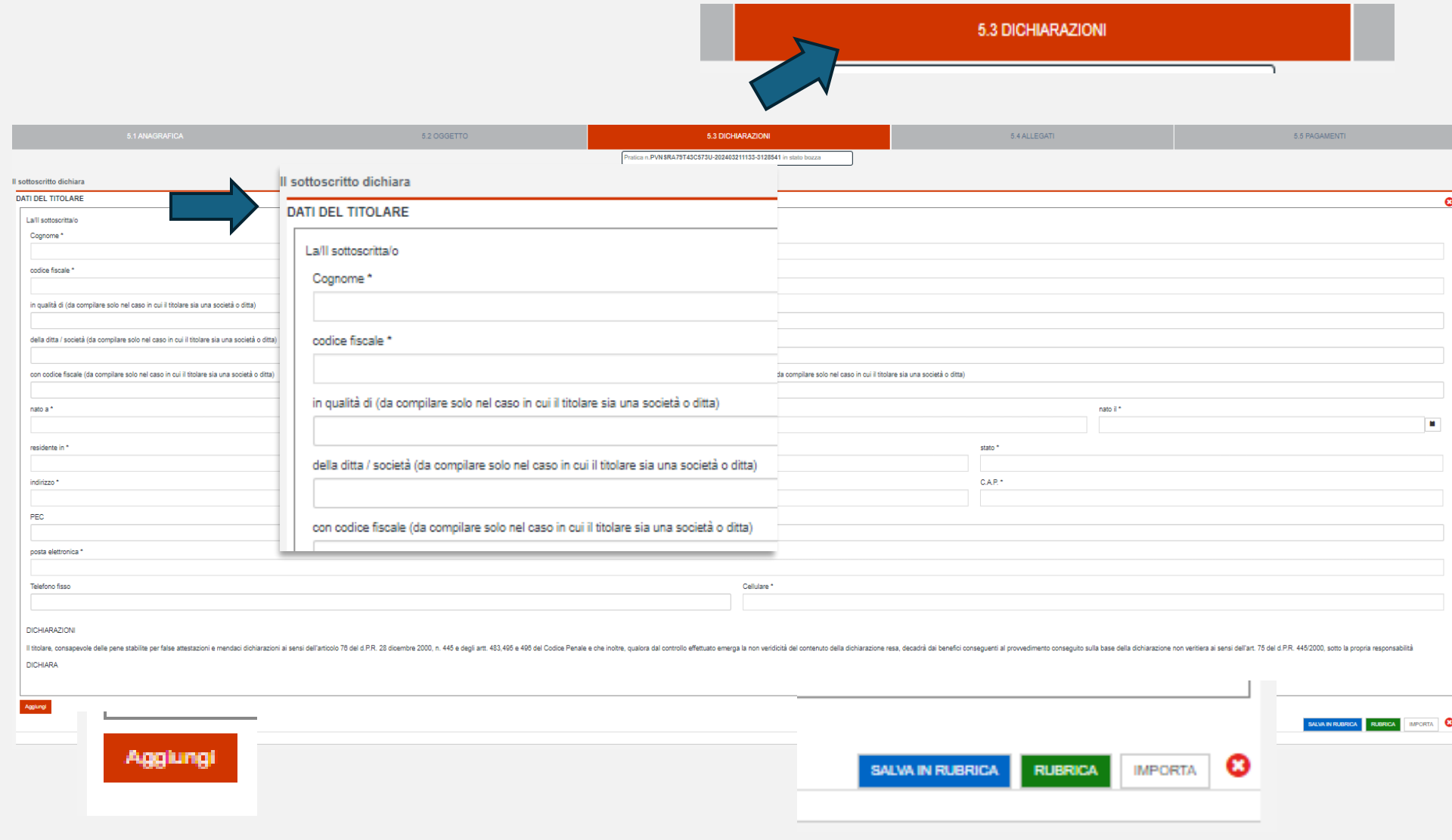
Come qualificarsi correttamente su Accesso Unitario







ACCESSO UNITARIO



ACCESSO UNITARIO

La titolarità ad intervenire

a) Titolarita dell'intervento

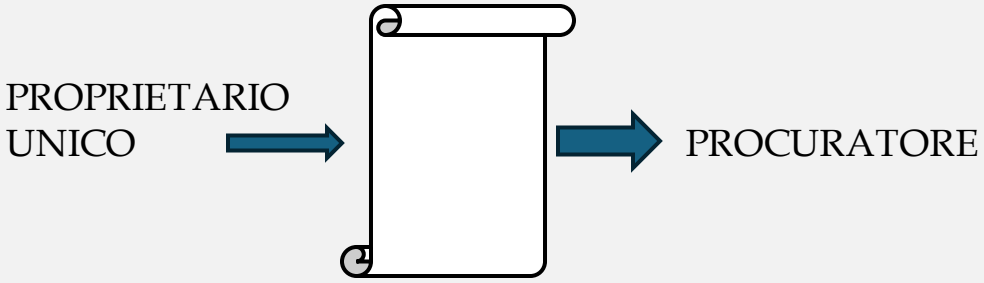
di avere titolo alla presentazione della presente pratica edilizia in quanto: *

proprietario

(specificare, se altro)

dell'immobile interessato dall'intervento e di

- a.1. avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento
- a.2. non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, e pertanto



a) Titolarita dell'intervento

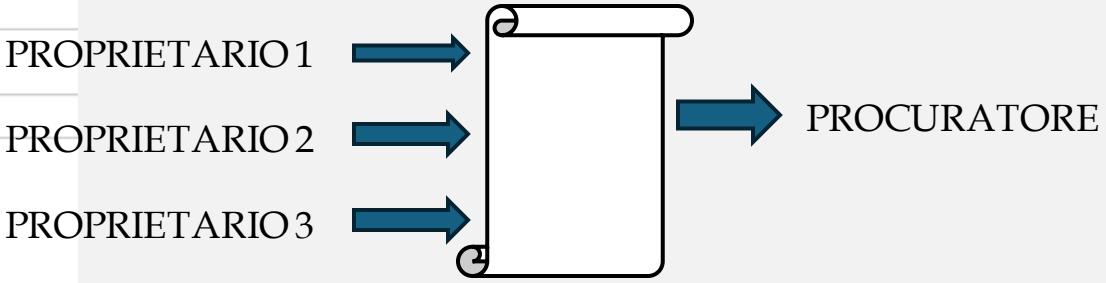
di avere titolo alla presentazione della presente pratica edilizia in quanto: *

comproprietario

(specificare, se altro)

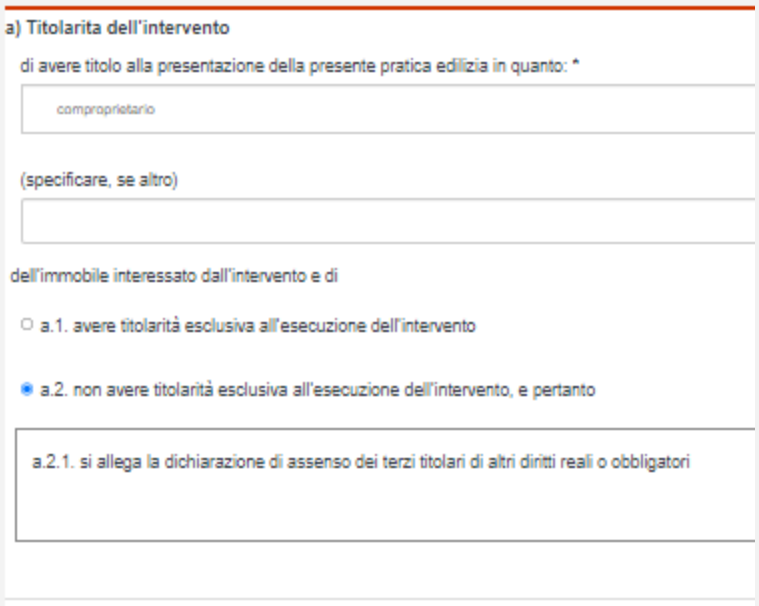
dell'immobile interessato dall'intervento e di

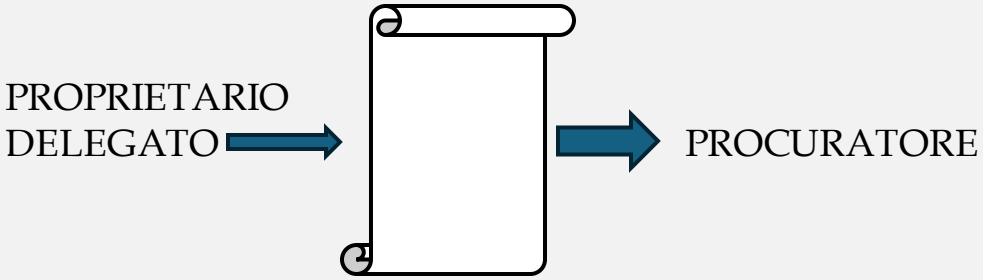
- a.1. avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento
- a.2. non avere titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento, e pertanto



ACCESSO UNITARIO

La titolarità ad intervenire in caso di più comproprietari

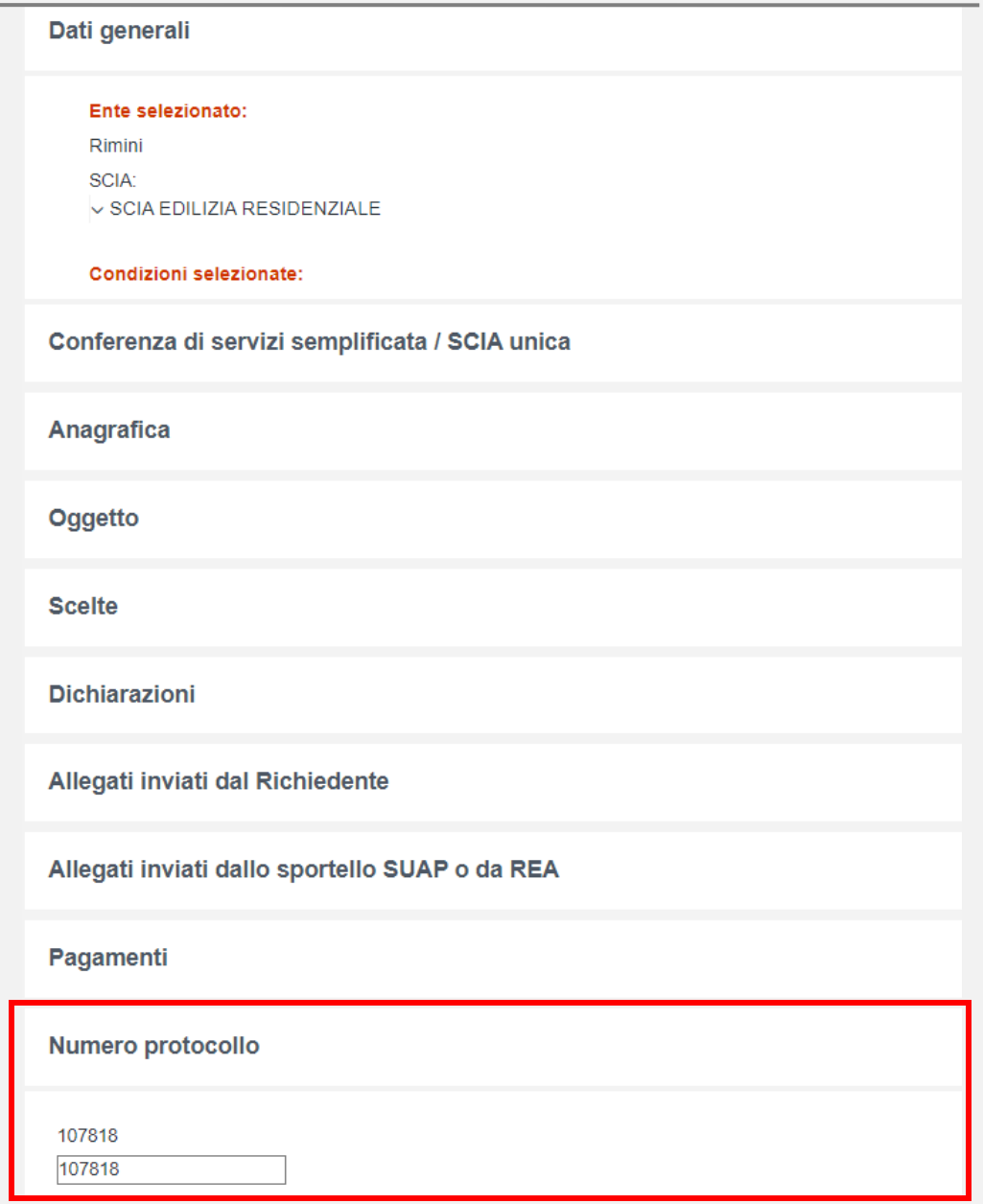




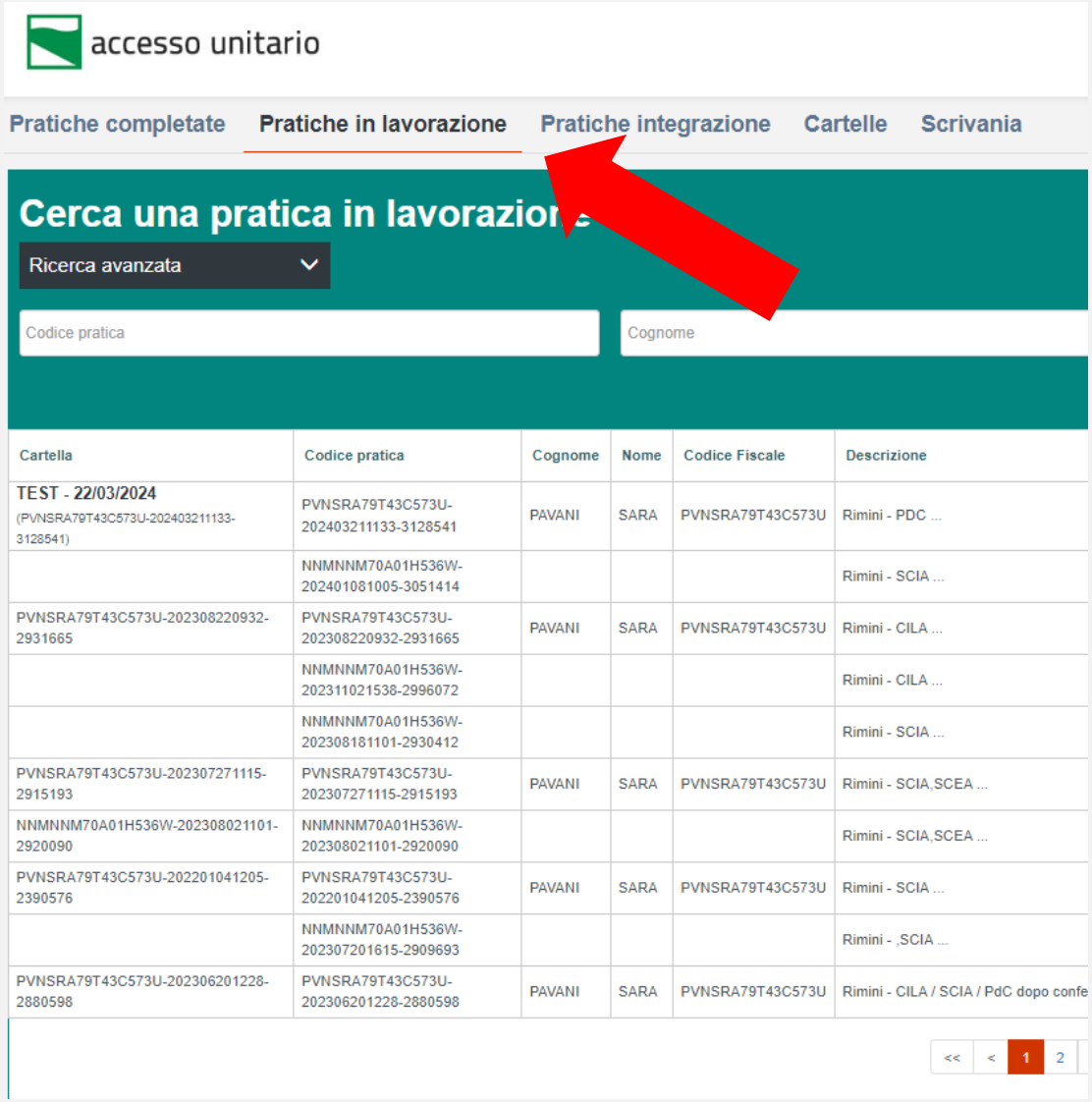
Altri quesiti/domande ricorrenti

- Il **PROTOCOLLO DELLA PRATICA:** vi è una comunicazione automatica del protocollo da parte del sistema comunale alla **PIATTAFORMA AU.**
  Il protocollo si trova nella pratica, fra i dati di riepilogo.
  La comunicazione automatica del protocollo non avviene nei seguenti casi (problemi di importazione della pratica da parte del Comune):

  - PROCEDIMENTO COMPLESSO (SCEA+SCIA)
  - ERRORI NEGLI ALLEGATI
  - (ERRORE DI SISTEMA)



Altri quesiti/domande ricorrenti



Altri quesiti/domande/problemi ricorrenti

- RECUPERO DIRITTI DI SEGRETERIA/QUANTIFICAZIONE DEI DIRITTI
- FIGURE PROFESSIONALI: QUANTE? PER QUALI RUOLI? IL PROCURATORE E' IL PROGETTISTA ARCHITETTONICO? Nomine e asseverazioni (utilizzo della modulistica regionale)
- LA VALIDITA' DELLE AUTOCERTIFICAZIONI (es. Autocertificazione antimafia oltre i 6 mesi dalla sottoscrizione)
- Validità della firma autografa/necessità del documento di identità
- Responsabilità nell'invio dei documenti (es. Contenuti delle certificazioni di conformità/SCEA)

COMPORRE FILE DIGITALI: REGOLE

I nomi dei file inviati riportano caratteri speciali che non consentono ai programmi di poterli gestire. I "nomi dei files" devono rispettare le seguenti regole:

➡ non devono contenere spazi, da sostituirsi con un underscore (_) o un meno (-) (esempio: file errato "tav. stato di fatto" → file corretto "tav_stato_fatto");

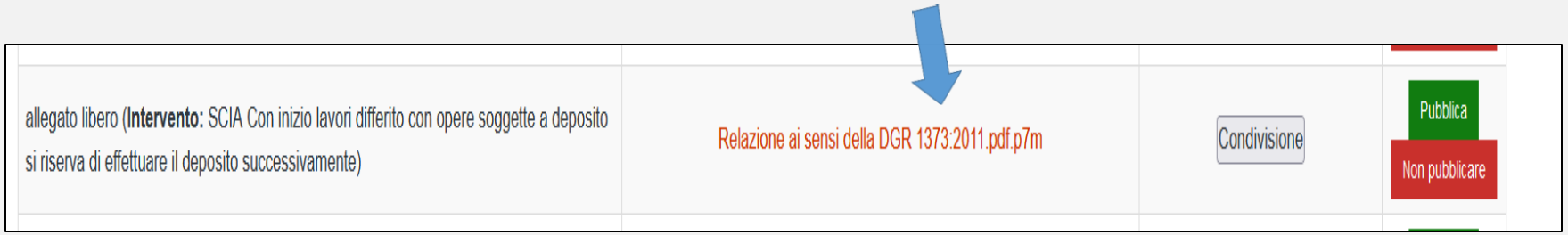
➡ non devono contenere caratteri speciali quali segni di punteggiatura, barre, lettere accentate ecc. (esempio: file errato "documento d'identità" → file corretto "doc_identita");

➡ il carattere punto "." deve essere utilizzato unicamente come separatore di estensione ovvero .pdf oppure .pdf.p7m;

➡ il formato del file deve essere in standard PDF/A;

➡ i documenti digitali devono essere inviati in forma originale, non in maniera aggregata come "zip" o "rar", né collegamenti ad archivi esterni (vedasi WE TRANSFER).

Un esempio recente di documento non gestibile " :" (segno divisione) nel nome file



NOMINARE I FILE IN MODO "LEGGIBILE"

Il nome del file deve essere «parlante» deve, cioè, ***far capire immediatamente il suo contenuto,*** mentre si riscontra nella maggioranza dei casi che tali nomi riportano acronimi incomprensibili, che sembrano **«codici».**

Con questa codifica gli uffici interni impiegano troppo tempo per comprendere il tipo d'intervento, l'inquadramento, la completezza dell'istanza.

In particolare nei Permessi Di Costruire diventa estremamente lenta la verifica degli enti da coinvolgere nelle Conferenze di Servizi.

RICORDIAMO che le pratiche di PdC raggiungono costantemente un numero di allegati maggiore di 70 e che una tale mole di dati informatici sono **CONSULTABILI IN MANIERA AGILE solo se nominati in modo CHIARO!**



Esempio di file allegati e relativi nomi; totale file 75. Di lenta individuazione i file relativi ai parere da richiedere in Conferenza di Servizi. Con freccia verde File relativo all'impianto fognario!

ELABORATI GRAFICI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

La rappresentazione grafica deve essere **CHIARA** e **PERTINENTE:**

CHIARA

le opere da eseguire devono essere immediatamente leggibili, indicate con le colorazioni tipiche della rappresentazione grafica codificata in ambito edilizio (GIALLO per le DEMOLIZIONI e ROSSO per le COSTRUZIONI) anche in caso di opere in sanatoria.

Le tolleranze ex art. 19 bis devono avere, oltre che colorazioni differenziate dalle opere in progetto, anche una tavola «*ad hoc*», per evitare errori di comprensione. LEGENDA

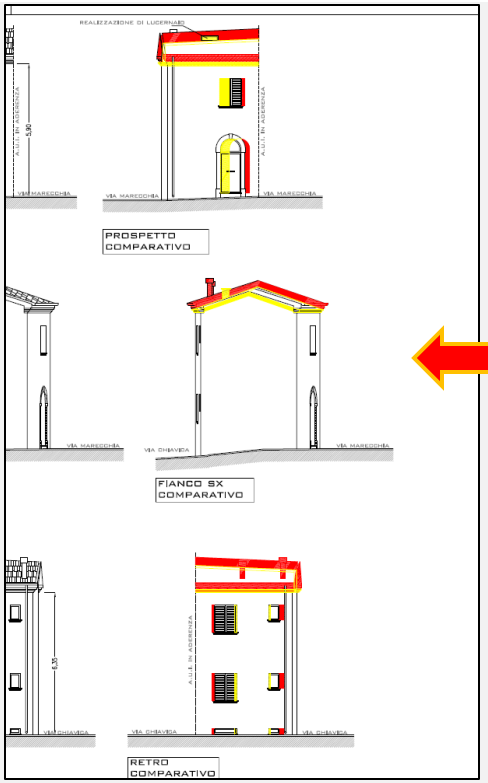
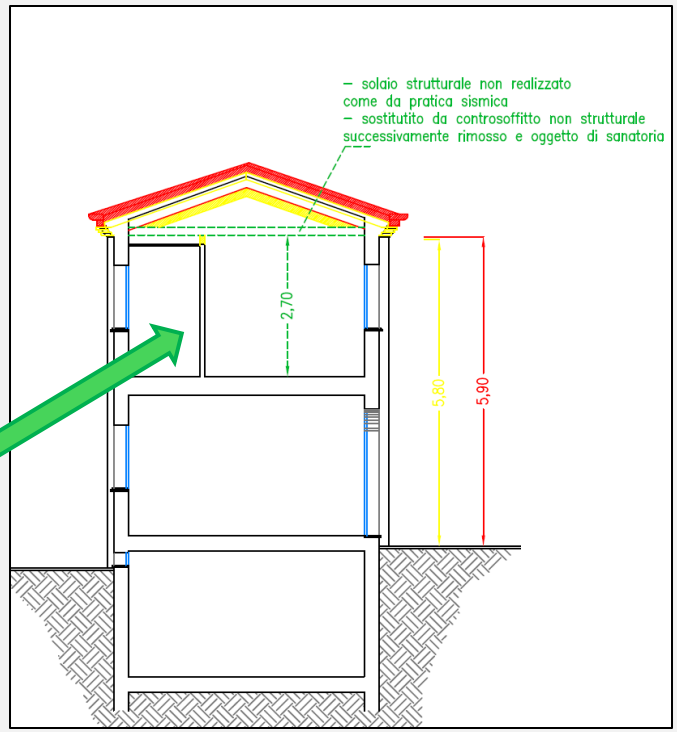


Tavola comparativo di CILA in sanatoria.

In giallo e rosso le tolleranze ex art. 19

In verde le opere oggetto di sanatoria



Esempi di elaborati poco comprensibili

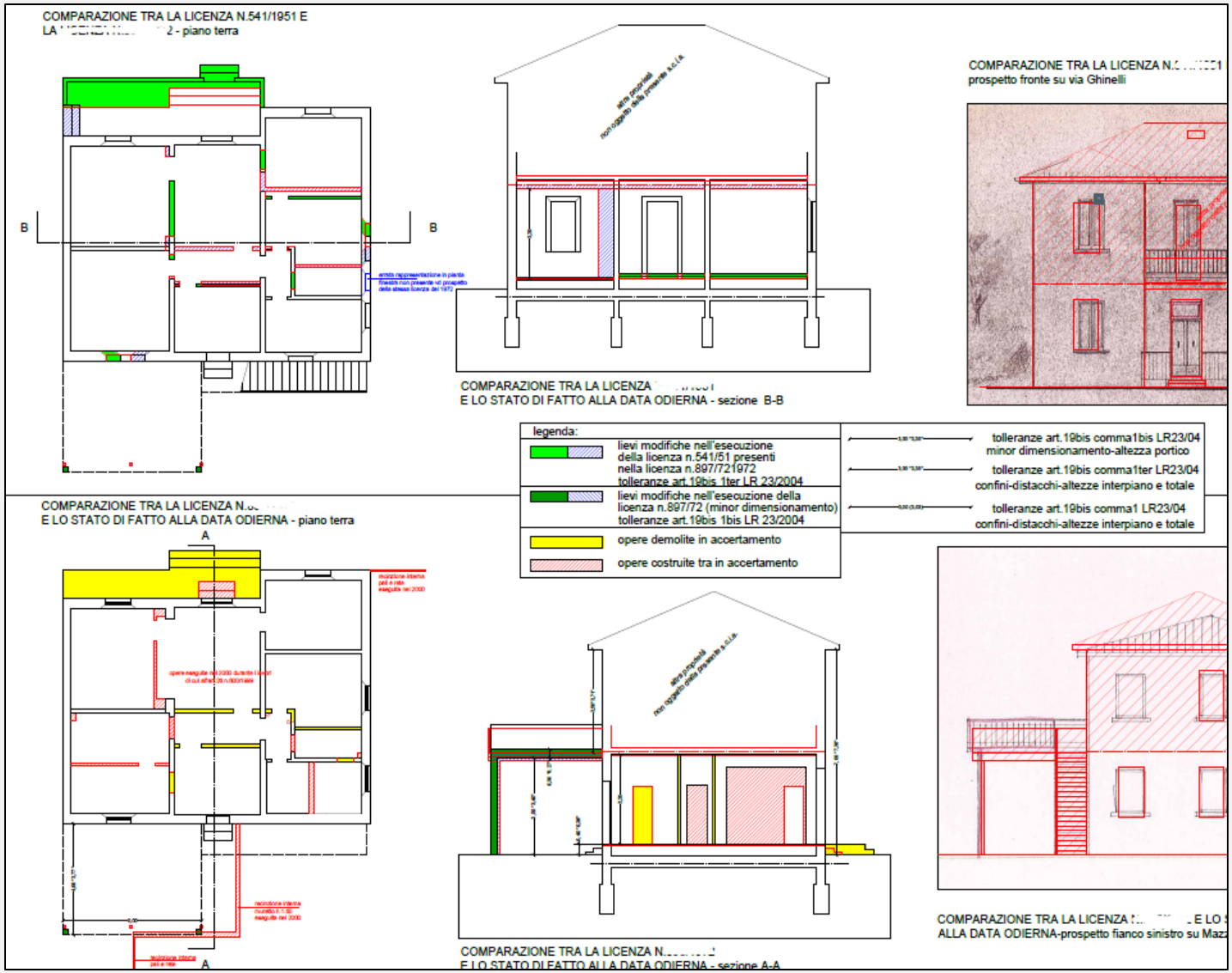


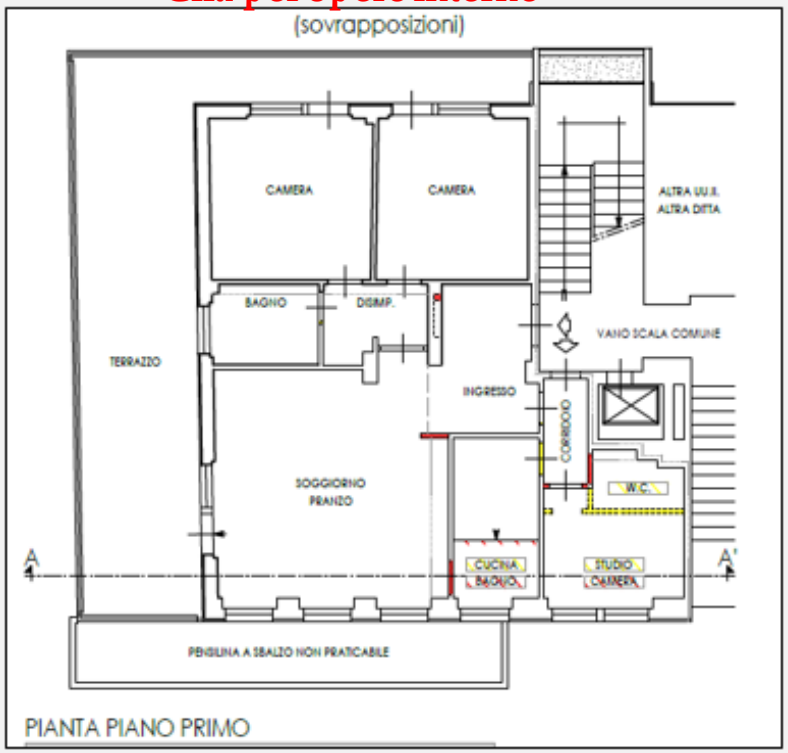
Tavola SCIA in sanatoria e tolleranze esecutive.

Si evidenza la difficolta di comprensione: in particolare le tolleranze sono evidenziate con 2 gradazioni del medesimo colore a seconda del comma dell'art. 19bis LR 23/04 e sono fuorvianti poiché rappresentano "pieno" quello che non è stato realizzato, contrariamente al tratteggio di rito.

PERTINENTE

Gli elementi a corredo della pratica devono essere RIFERITI ALL'OGGETTO DELLA PRATICA: si riscontra con una certa frequenza che gli elementi a corredo dell'istanza (documentazione fotografica elaborati ecc) NON SIANO PERTINENTI ALL'INTERVENTO RICHIESTO.
Un esempio: produrre documentazione fotografica con FOTO ESTERNE quando la pratica tratta di opere INTERNE . Nel caso in questione la documentazione non pertinente rende, di fatto, la pratica sprovvista della documentazione essenziale e quindi IMPROCEDIBILE.

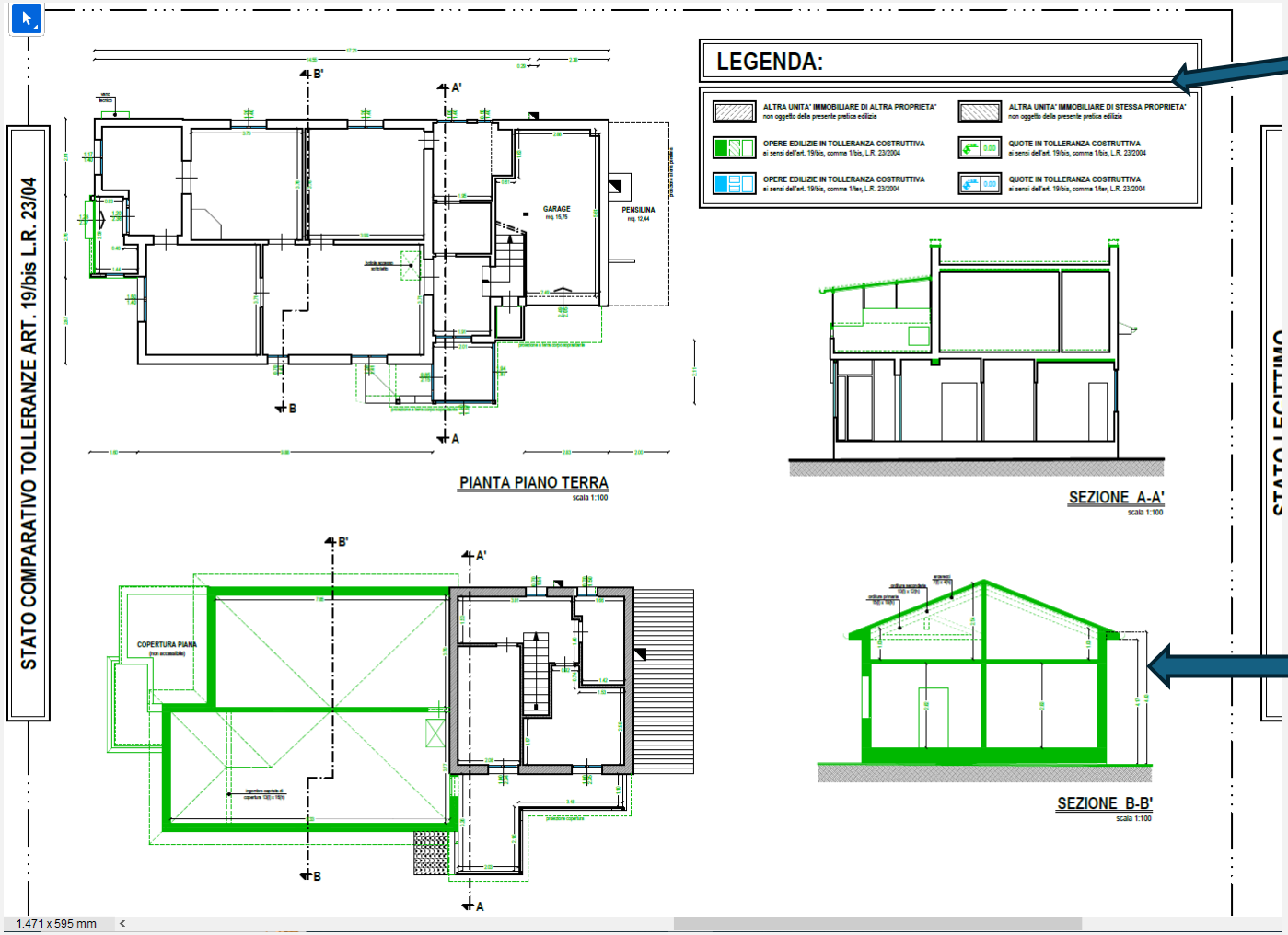
Cila per opere interne



Documentazione allegata: ESTERNA



Oppure lasciare indicazione legati a casistiche di legge non presenti nella pratica: la carenza NON E' causa di improcedibilità ma non risulta pertinente all'intervento richiesto.

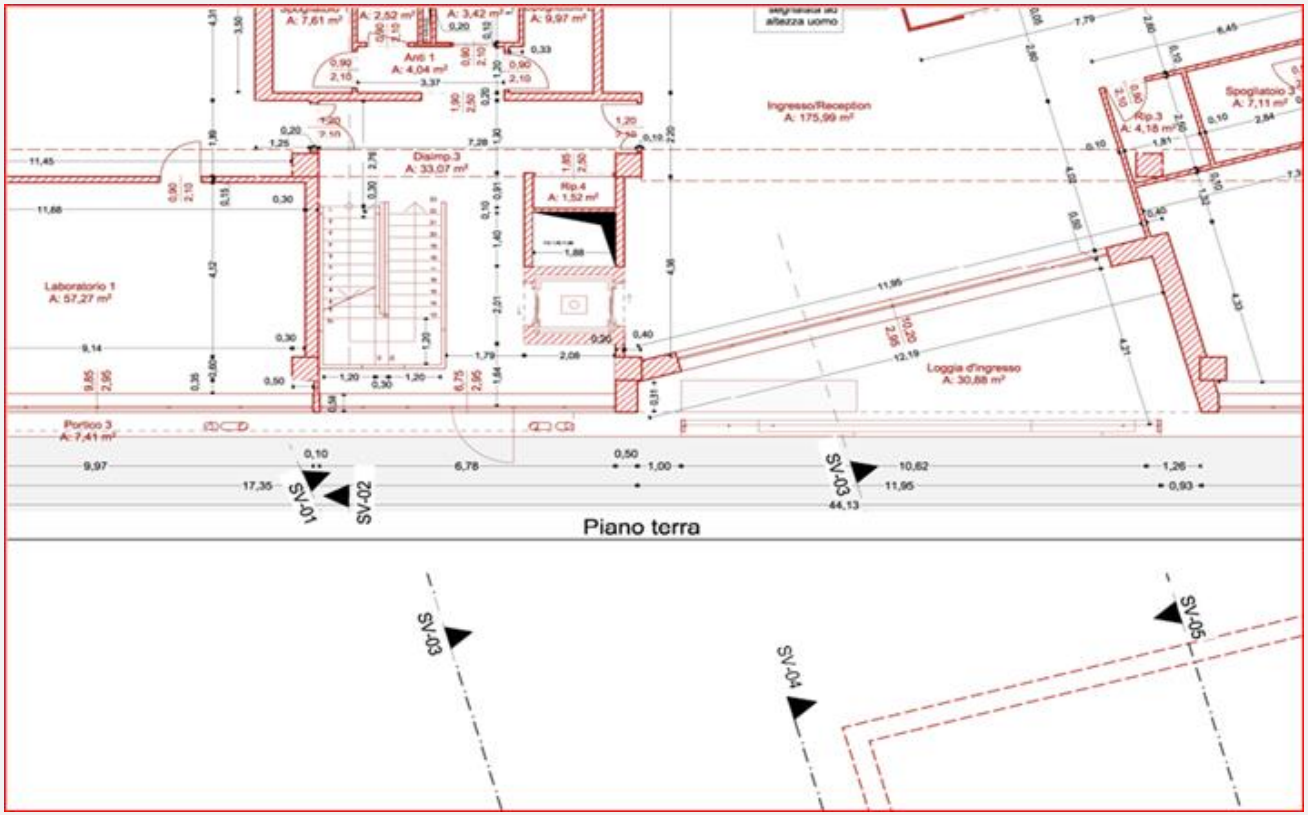


Nel caso di specie la legenda riporta indicazione di tolleranze che in questa pratica non sono presenti o richieste

Sovrapposizione di retini con stessi colori.
Elaborato NON chiaro

CONTROLLARE CIO' CHE SI FIRMA!

Infine si pone l'attenzione sugli ***errori di mancata revisione: si riscontrano di frequente*** disegni formato pdf con "layout di stampa" sbagliato (vedi esempio sotto), layer «spenti» o scritte mancanti.
Si ha la percezione che non sia più eseguita, da parte dei progettisti, la stampa di revisione finale prima dell'inoltro o che i file pdf creati vengano sottoscritti digitalmente senza essere visionati.



A fianco: esempio di tavola di progetto di PDC con layout di stampa sbagliato: finestra in A3 su progetto di dimensioni notevolmente maggiori

Illustrazione DTA

Ing. Carlo Mario Piacquadio

Direttore Dipartimento Pianificazione e Gestione Territoriale
Comune di Rimini

Grazie per l'attenzione !