

**Comune di Rimini**

Dipartimento Pianificazione e gestione territoriale

Via Francesco Rosaspina, 21 - 47923 Rimini

tel. 0541 704811

www.comune.rimini.it

Al Personale del Dipartimento Pianificazione e
Gestione Territoriale

e p.c. All'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini

ordine.rimini@ingpec.eu

All'ordine degli Architetti della Provincia di Rimini

oappc.rimini@archiworldpec.it

Al Collegio dei Geometri della Provincia di Rimini

collegio.rimini@geopec.it

All'Ordine dei Geologi Regione Emilia-Romagna

oger@pec.geologiemiiliaromagna.it

All'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Rimini

ordinedirimini@pec.cnpi.it

Alla Federazione Regionale dei Dottori Agronomi
e dei Dottori Forestali dell'Emilia-Romagna

protocollo.odaf.forli-cesena-rimini@conafpec.it

All'Assessore alla Mobilità, Programmazione e Gestione
del Territorio

Dott.ssa Valentina Ridolfi

**Oggetto: disposizione di servizio per il coordinamento delle attività di ripristino
dello stato dei luoghi e del rilascio/verifica dei progetti edilizi.**

Secondo quanto disposto dall'art. 4 L.R. 15/13, lo Sportello per l'edilizia esercita le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia, e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, assicurando la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali ed alle ulteriori disposizioni operanti. Tali attività debbono essere realizzate in ossequio ai principi di semplificazione dettati dal precedente art. 2 L.R. 15/13, al fine di soddisfare efficacemente l'interesse pubblico alla tutela e corretto uso del territorio.

Proprio in ragione di tali principi, l'art. 10 bis co 5, della medesima legge regionale, prevede che, qualora debba realizzarsi in progetto un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, nella disamina del progetto la verifica sia limitata ai parametri urbanistici e edilizi dell'edificio esistente da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile.

Ciò in quanto con la successiva demolizione del fabbricato, vengono meno tutte le difformità che possono interessare lo stesso, pertanto costituirebbe un inutile dispendio di risorse svolgere una meticolosa verifica di elementi di dettaglio.

Tale agevolazione procedurale, funzionale anche a consentire il rapido ripristino dei luoghi in caso parziali difformità dell'esistente stante la sua successiva demolizione, non trova applicazione nel caso di:

- immobili vincolati ex D.lgs. 42/04 (salvo quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 57/2024);
- interventi di nuova costruzione o ristrutturazione in assenza, totale difformità o variante essenziale dal titolo.

In quest'ultime ipotesi è chiaro, pertanto, che prima del rilascio del progetto edilizio, le difformità tra stato di fatto e stato legittimo dovranno essere ripristinate ovvero sanate. Diversamente, nelle restanti ipotesi di parziale difformità dal titolo, seppur le stesse debbano essere dichiarate dal progettista incaricato nell'ambito della documentazione depositata in relazione ai titoli, considerato che non incidono in modo essenziale sui parametri edilizi ed urbanistici dell'edificio, questi ultimi possono essere direttamente riferiti alle consistenze derivanti dallo stato legittimo dell'immobile, venendo di fatto ripristinate con la realizzazione dell'intervento in progetto che prevede la demolizione dell'immobile.

Tale agevolazione procedurale potrà avere corso unicamente qualora nello stato legittimo si ravveda una situazione migliorativa e non peggiorativa rispetto allo stato di fatto. Per meglio comprendere i limiti di quanto sopra detto, si può far riferimento ai seguenti casi esemplificativi:

- 1) parziale difformità presente in fatto che incida negativamente sulle distanze del fabbricato dall'immobile frontistante. In questo caso potrà farsi riferimento al parametro indicato nello stato legittimo dell'immobile;
- 2) parziale difformità presente in fatto che incida positivamente sulle distanze del fabbricato dall'immobile frontistante ovvero che ponga l'edificio ad una distanza maggiore da quello rappresentato nello stato legittimo. In questo la difformità dovrà essere sanata e il parametro "distanza" dovrà essere riferito alla sanatoria.

Una nota specifica va tuttavia fatta in ordine agli immobili vincolati in ragione delle vicende che hanno coinvolto alcune aree interessate da vincolo paesistico *ope legis* ed oggetto di puntuale trattazione nella Delibera di Consiglio Comunale n.57/2024. Considerato che la menzionata Delibera sostanzia il primo atto con cui, attraverso l'aggiornamento della Tavola dei Vincoli, si è avuta una compiuta rappresentazione delle aree escluse da tutela ex art 142 co 2 lett. a) D.lgs. 42/04, facendo definitiva chiarezza sull'estensione del vincolo, per gli immobili ricadenti nelle aree considerate in precedenza escluse per assimilazione alle zone A e B del D.M. 1444/68 (es "Zone alberghiere edificate", "Zone alberghiere di ristrutturazione", "Colonie", "Campeggi" e "Zone edificate

per l'industria e l'artigianato) in caso di demolizione, potrà comunque trovare applicazione l'agevolazione procedurale oggetto della presente disposizione.

Quanto al profilo procedurale, del deposito delle pratiche e relative segnalazioni delle difformità dovrà essere data comunicazione all'Ufficio Controlli edilizi, così come dell'esito del titolo edilizio.

Tale fascicolo verrà archiviato una volta intervenuta la demolizione del manufatto interessato dall'intervento in progetto, per cui verrà posta quale condizione essenziale del titolo che lo stesso venga immediatamente eliminato, mentre avrà consueto corso qualora il ripristino non venga effettuato.

Il Capo

Dipartimento Pianificazione e Gestione Territoriale

Ing. Carlo Mario Piacquadio

(documento firmato digitalmente)