



Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale  
IL DIRETTORE

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini  
tel. 0541 704691 - fax 0541 704694  
[www.comune.rimini.it](http://www.comune.rimini.it)  
e-mail: [alberto.fattori@comune.rimini.it](mailto:alberto.fattori@comune.rimini.it)  
c.f.-p.iva 00304260409

Protocollo e data a piè pagina

- Al Dirigente S.U.E.  
Arch. Remo Valdiserri
- Al Dirigente Accordi Territoriali  
Ing. Chiara Dal Piaz
- Al Dirigente Sett. Amm/vo ed E.R.P.  
Dott. Natalino Vannucci
- Alla P.Ò. Serv. Giuridico-Amm.vi  
Dott.ssa Elisabetta Righetti
- Ai Collegi e Ordini Professionali
- e, p.c. All' Ass. Progr. e Gest. del Territorio  
Dott.ssa Roberta Frisoni

**LORO SEDI**

**Oggetto: Legittimità edifici nel forese.**

Nell'ambito delle istruttorie dei titoli abilitativi edilizi sono emerse alcune problematiche relative alla legittimazione dello stato di fatto con particolare riguardo all'obbligo, per gli edifici esistenti nel forese dell'ottenimento della licenza edilizia, la cui soluzione costituisce un tassello fondamentale per gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Come noto, la città di Rimini si è avvalsa di un Regolamento Edilizio operante sul territorio comunale già da epoca prebellica, essendo stato approvato in Consiglio Comunale con delibera n. 3807 del 29/03/1924, il quale prevedeva in particolare con gli artt. 5 e 6 l'assoggettamento al "Nulla Osta" edilizio tutti gli interventi «di nuova costruzione, di adattamento, di riparazione e di demolizione» realizzati in città, nella zona mare, o posti in frazioni/sobborghi, purchè visibili da luoghi pubblici o aperti al pubblico entro un raggio di 80 ml., stabilendo così che l'aggregazione in agglomerati costituiva fattore propedeutico alla doverosa richiesta di permesso ed escludendo conseguentemente gli edifici isolati.

Tale previsione trovava fondamento normativo nell'art 111 R.D. 297/1911 e nei successivi art 4 del R.D. 640/1935 e art 6 R.D. 2105/1937.

Tenuto conto del regime edilizio introdotto dalla successiva legge urbanistica fondamentale n. 1150 del 17/08/1942, con il Piano di Ricostruzione adottato con D.G.C. del 6 giugno 1946 ed approvato con D.M. n. 194 del 24/03/1947, questo Comune si dotava di uno strumento urbanistico certamente più complesso che nell'ambito pianificato dallo stesso dettava le prime regole di espansione edilizia suddividendo il territorio in vari azzonamenti sottoposti a discipline edificatorie diversificate.

Tale disciplina permaneva fino al 1962 anno in cui, adottando il primo PRG con Delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 12/04/1962, si perveniva alla formulazione di uno strumento concettualmente e formalmente più vicino agli attuali piani urbanistici che interessava tutto il territorio comunale.

Al fine di comporre la problematica in discussione si deve poi osservare che nell'ambito della normativa sul primo condono edilizio (L. 47/85) veniva precisato che le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 erano soggette a sanatoria ma a condizione che per esse fosse richiesta, all'epoca di realizzazione, la licenza edilizia «ai sensi dell'articolo 31, primo comma, della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e dei regolamenti edilizi comunali».

Per quanto sopra espresso, si rileva pertanto che per i *fabbricati isolati* posti al di fuori del perimetro del Piano di Ricostruzione di cui sopra e per i quali sia data prova documentale della loro realizzazione prima del 12/04/1962 (data di adozione del primo PRG), non era dovuto all'epoca alcun titolo abilitativo edilizio.

Conseguentemente i fabbricati aventi le suindicate condizioni sono da considerarsi legittimi a tutti gli effetti; in proposito si precisa che la prova documentale (che a titolo esemplificativo non esaustivo può essere identificata con: voli aerofotogrammetrici della RAF, documentazioni fotografiche in genere, atti notarili, documentazioni catastali, ecc.), dovrà essere prodotta in sede di presentazione di istanza, al duplice scopo di comprovare la *sussistenza* del fabbricato al periodo considerato, nonché la sua *consistenza* in rapporto allo stato di fatto, tale documentazione costituirà la *base legittima* per ogni successivo intervento edilizio.

Si invita il Dirigente del SUE a predisporre la pubblicazione della presente sul sito web.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE  
Pianificazione e Gestione Territoriale  
Arch. Alberto Fattori  
(firmato digitalmente)