



Comune di Rimini

Protocollo n. 27439/2025 del 01/10/2025
 'Class.' 010.001008
 Dipartimento: Pianificazione e Gestione
 Documento Principale
 Territoriale

Via Rosaspina 21 - 47900 Rimini
 tel. 0541 704873 - fax 0541 704811
www.comune.rimini.it
 c.f.-p.iva 00304260409

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.geologiemiariomagna.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

Al personale del Settore Governo del Territorio

E pc

Assessore alla Mobilità, Programmazione e gestione
 del Territorio

Dott.ssa Valentina Ridolfi

**Oggetto: stato legittimo singole unità immobiliari e parti comuni dell'edificio.
 Deposito pratiche 1) CILA; 2) SCIA per interventi di Manutenzione
 straordinaria.**

Con il Decreto Salva casa (Dl 69/2024 convertito con l. 105/2024) è stato introdotto all'art 9 bis DPR 380/01, deputato a disciplinare la ricostruzione dello stato legittimo degli immobili, il comma 1 ter che testualmente recita :

“ Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.”

La disposizione è stata poi ripresa all'interno della LR 15/13 attraverso l'inserimento del comma 7 bis all'art 10 bis ed ha il chiaro intento di semplificare la dimostrazione dello stato legittimo con riguardo, per quanto ci interessa, ai progetti che possono distintamente inerire le parti comuni dell'edificio (indicate esemplificativamente all'art 1117 cc) ovvero le singole unità immobiliari statuendo un generale principio di irrilevanza reciproca delle eventuali difformità.

Pertanto, a titolo esemplificativo, nel caso in cui le parti comuni siano state interessate da un intervento di ampliamento (intervento locale sotto il profilo sismico) in difformità da un titolo pregresso e si intenda realizzare sull'unità immobiliare privata un intervento di ristrutturazione edilizia, se si tratta di un edificio esistente alla data del 29/03/2011, il titolo abilitativo per l'intervento di ristrutturazione edilizia potrà essere depositato a prescindere dall'ampliamento della parte comune.

Onde consentire che l'intento legislativo possa avere il suo sviluppo si dispone pertanto che:

-il progettista incaricato dovrà rappresentare nell'ambito dello stato di fatto allegato al titolo, lo stato realmente esistente, l'ingombro di massima complessivo e la sagoma del fabbricato, con indicazione, rilievo puntuale e valutazione di conformità interna dell'unità immobiliare ove si intenda realizzare l'intervento di cui alle pratiche in oggetto;

- potranno essere pertanto trattati separatamente i procedimenti riguardanti le parti comuni da quelle delle unità immobiliari private unicamente qualora, nonostante la presenza di eventuali difformità, la normativa tecnica (es sismica, autorizzazione allo scarico in fognatura) non richieda la disamina complessiva dell'intero edificio;

-la valutazione del rispetto della normativa tecnica incidente sull'edilizia dovrà essere condotta dal progettista incaricato anche considerando le eventuali difformità delle parti comuni/parti individuali realizzate in assenza di collaudo, già accertate dalla Pubblica amministrazione (es. gli interventi soggetti a collaudo debbono essere tenuti in considerazione anche qualora non riguardino la parte d'interesse in quanto l'edificio non sarà conforme alla normativa in tema di sicurezza).

IL Capo
del Dipartimento Pianificazione e
Gestione Territoriale
Ing. Carlo Mario Piacquadio
(documento firmato digitalmente)