



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. Alla Fondazione R.P.T.
fondazionerpt.rimini@pec.it

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 Agronomie 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: presentazione di SCEA parziali su singole unità immobiliari.

Al fine di chiarire i contenuti essenziali per la presentazione delle SCEA di singole unità immobiliari, alla luce di quanto sostenuto dall'Area Gestione Territorio della Regione Emilia-Romagna con parere del 31/01/2024, prot.n. 93616, si riepiloga che, qualora la presentazione della **SCEA sia conseguente alla realizzazione di opere edilizie**, a "chiusura" parziale o totale di un titolo abilitativo, la SCEA dovrà riferirsi alle unità immobiliari oggetto dello specifico titolo. A titolo esemplificativo si riassumono le seguenti ipotesi:

1. Titoli abilitativi con lavori che hanno riguardato anche le parti comuni, la SCEA dovrà riguardare anche queste ultime parti oltre che le specifiche unità immobiliari, anche nell'ipotesi di agibilità parziale di singola/e unità immobiliare;
2. Titoli abilitativi con lavori che non hanno riguardato le parti comuni, la SCEA dovrà riguardare solo la singola unità immobiliare oggetto d'intervento.

Il precedente Parere dell'Ufficio Regionale prot.n. 26468 del 15/01/2020 ha chiarito che la SCEA si deve presentare:

- a) **entro il termine di validità del titolo** stabilito dalla legge per l'ultimazione dei lavori originario (tre anni dal rilascio del PdC o dalla presentazione della SCIA, salvo proroga);
- b) Entro **quindici giorni dalla data di effettiva conclusione delle opere**, anticipata rispetto alla suddetta decadenza triennale. L'effettiva conclusione dei lavori può essere determinata:
 - per espressa **comunicazione di fine dei lavori** da parte dell'interessato;
 - per **accertamento da parte dell'amministrazione** dell'avvenuto completamento dei lavori autorizzati.

Il comma 1 dell'art. 26 della L.R. 15/13, ha introdotto una sanzione per il ritardo nella trasmissione della SCEA, che si applica dopo la decorrenza di **un intero mese dalla scadenza termine entro il quale si ha l'obbligo della presentazione della SCEA stessa**, indicato nell'art. 23, comma 3 della stessa legge regionale.

La prima SCEA parziale per singola/e U.I. di un fabbricato oggetto di intervento anche sulle parti comuni, comporta la verifica del completamento di quest'ultime, comprensive di eventuali interventi strutturali e/o sugli impianti e pertanto, al fine di non incorrere nel suddetto regime sanzionatorio, la presentazione della SCEA sulle parti comuni deve essere contestuale.

Il parere del 31/01/2024 ha chiarito definitivamente le casistiche in cui si può agire nell'ambito di SCEA parziale conseguenti all'esecuzione di opere edilizie, mentre nulla ha riferito circa il caso delle **SCEA presentate senza esecuzioni di lavori**, ovvero qualora sia presentata per opere realizzate nel passato, su edifici o porzioni di essi sprovvisti, ad oggi, di abitabilità.

Tuttavia, al nono capoverso del parere si legge:

*"(...) Mentre il testo statale richiede quindi per la SCEA di singole u.i., oltre che il completamento di eventuali lavori sulle parti condominiali e delle urbanizzazioni funzionali, anche il collaudo delle opere strutturali e l'acquisizione dei certificati degli impianti delle stesse parti comuni, **il dichiarato intento di consentire l'“immediata utilizzabilità” di singole unità immobiliari** (così l' art. 2, comma 1, lett. i) della stessa L.R. n. 15/2013), ha guidato la precisa scelta del legislatore regionale di consentire che l'agibilità di una singola unità immobiliare sottoposta a lavori non sia preclusa dall'assenza della SCEA, dei collaudi e delle certificazioni delle stesse parti comuni, casistica ancora frequente sul territorio. (...)”*

Secondo tale principio ed in analogia allo stesso, si deve pertanto intendere che anche **nel caso di SCEA senza esecuzione di lavori**, riferita a procedimenti edilizi ultimati prima dell'entrata in vigore della L.R. 15/13 (28 settembre 2013), la presentazione della pratica potrà riguardare le singole unità immobiliari **prescindendo dalla presenza o meno della SCEA sulle relative parti Comuni del fabbricato.**

Si dispone, pertanto, che nella verifica formale e di merito delle SCEA in capo all'ente si agisca secondo i principi sopra richiamati e che per le pratiche attualmente sospese all'Ufficio Front-Office, per le quali l'ufficio ha chiesto chiarimenti e/o documentazione

attinente all'argomento qui in disamina, possano essere integrate dal tecnico incaricato, con specifico richiamo alla presente disposizione di servizio e senza la necessità di un nuovo deposito della pratica SCEA.

Il Capo del Dipartimento Pianificazione e
Gestione Territoriale
Ing Carlo Mario Piacquadio