

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIOAREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAURA ALLEGATA

REG PG/2024/93616

DEL 31.01.2024

Per XXX

OGGETTO: Parere sulla SCEA per l'agibilità parziale di singole unità immobiliari ex art. 25, comma 1, lett. b), L.R. n. 15/2013.

Con nota prot. n. XXX viene richiesto di precisare se il presupposto per la presentazione di una SCEA parziale di singole unità immobiliari sia da individuare nell'avvenuto completamento dei lavori eventualmente effettuati nelle relative parti comuni, ovvero, se si imponga anche la presentazione della SCEA delle stesse parti comuni, con l'acquisizione di tutte le previste asseverazioni (di conformità edilizia, impiantistica, *ex lege* n. 13/1989, antincendio, etc.).

Occorre anzitutto precisare che questa Struttura, nel dare supporto nell'applicazione della disciplina sul governo del territorio, non è abilitata ad entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo al quesito avanzato, bensì si limita ad esprimere considerazioni, di ordine generale, circa la normativa vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

Per dare riscontro al quesito posto occorre anzitutto ricordare che nel d.P.R. n. 380/2001 la SCEA per l'**agibilità parziale** è stata **introdotta** dal nuovo comma 4-*bis* aggiunto all'art. 24 del Testo unico dell'Edilizia dall' **art. 30, comma 4, lett. g), del D.L. 21 giugno 2013, n. 69** (c.d. Decreto del Fare), che stabiliva:

<<4-bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche: ..b) per singole unità immobiliari, purché siano completati le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione primarie ultimate o dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale>>.

Successivamente, la **L. 9 agosto 2013, n. 98**, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, entrata in vigore in data 21/08/2013, ha riformulato la lett. b) del nuovo comma 4 -*bis* dell'art. 24 TUE, disponendo:

<<la lettera b) è sostituita dalla seguente:«b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano

completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale>>¹.

Va quindi ricordato che la L.R. Edilizia n. 15/2013 è stata **approvata in data 30 luglio 2013**, il mese successivo all'entrata in vigore del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 e pochi giorni prima dell'approvazione della L. n. 98/2013, il cui testo era comunque già noto alle Regioni; avendo dunque piena contezza della riformulazione dell'istituto disposta dal legislatore nazionale in sede di conversione, con l'art. 25 della L.R. n. 15/2013 il legislatore regionale ha espressamente scelto di definire i presupposti per la presentazione di SCEA parziali di singole u.i. stabilendo che in Regione:

<<1. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità parziale può essere presentata: ...b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte>>.

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**², casistica ancora frequente sul territorio³.

Ne consegue che, nella nostra Regione, per la presentazione di una **SCEA per l'agibilità parziale di singole U.I.** sottoposte a lavori edilizi:

- **nelle ipotesi di parti ed impianti condominiali NON soggetti a lavori edilizi**, per la presentazione della SCEA degli interventi realizzati in singole unità immobiliari **non è richiesta l'acquisizione dell'agibilità delle parti comuni dell'edificio, né delle relative certificazioni**;
- **nel caso in cui anche le parti comuni dell'edificio siano interessate da lavori**, la SCEA per la singola U.I. potrà essere presentata una volta che siano state **completate tutte le opere previste per le parti comuni, comprensive di eventuali interventi**

1 Formulazione confermata dal vigente art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. 380/2001, nel testo della norma sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016;

2 La giurisprudenza, che si è pronunciata sul testo statale dell'agibilità parziale, richiede infatti per la SCEA anche di singole unità immobiliari soggette a lavori l'acquisizione degli atti di collaudo e delle certificazioni impiantistiche delle parti condominiali dell'edificio anche nel caso di impianti e parti comuni NON interessate da lavori (Cfr. Tar Umbria Perugia, sez. I., sent. 19-09-2023 n. 517);

3 Si consideri infatti che una quota significativa di immobili è ancora priva di questa certificazione, in quanto nel passato non veniva considerata dalla legge come l'ultimo passo del procedimento edilizio e dunque veniva omesso dagli operatori. Nella nostra Regione questa integrazione della fase della agibilità nel procedimento edilizio è avvenuta con la L.R. n. 33 del 1990;

strutturali e/o sugli impianti, prescindendo dalla formale presentazione della SCEA relativa alle parti condominiali (che, ovviamente, dovrà comunque seguire nei termini previsti dall'art. 23, comma 3, della L.R. n. 15/13:15 gg dalla scadenza del titolo o comunque dal completamento dell'intervento⁴).

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente

SaGa

⁴ Si veda sul punto quanto specificato nel Parere dell'Ufficio prot. 26468 del 15 gennaio 2020, disponibile al link: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/parere-sull2019applicazione-dell2019art-26-della-lr-15-del-2013> , ove si è chiarito che i 15 giorni per la presentazione della SCEA comunque decorrono dalla data, accertata o dichiarata, di effettiva conclusione delle opere se antecedente alla scadenza del titolo.