



Comune di Parma

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° DD-2022-3184 DEL 16/12/2022

Inserita nel fascicolo: 2022.VI/00003.17/7

**Centro di Responsabilità: 89 0 0 0 - SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE
ED EDILIZIA**

Determinazione n. proposta 2022-PD-4083

OGGETTO: MISURE ORGANIZZATIVE finalizzate ad integrare le DICHIARAZIONI DA RENDERE IN SEDE DI PRESENTAZIONE della SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ (SCEA) - APPROVAZIONE MODULO DI CERTIFICAZIONE inerente lo STATO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE da ALLEGARE OBBLIGATORIAMENTE ALLA MODULISTICA EDILIZIA REGIONALE



Comune di Parma

Centro di Responsabilità: 89 0 0 0 - SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE ED EDILIZIA

Determinazione n. proposta 2022-PD-4083

OGGETTO: MISURE ORGANIZZATIVE finalizzate ad integrare le DICHIARAZIONI DA RENDERE IN SEDE DI PRESENTAZIONE della SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ (SCEA) - APPROVAZIONE MODULO DI CERTIFICAZIONE inerente lo STATO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE da ALLEGARE OBBLIGATORIAMENTE ALLA MODULISTICA EDILIZIA REGIONALE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE ED EDILIZIA

PREMESSO:

- **che** la strumentazione urbanistica vigente (PSC, POC e RUE) stabilisce che le aree di espansione o di riqualificazione, che prevedono un progetto di trasformazione complesso con il contestuale reperimento di aree per dotazioni di standard e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, siano attuate attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e Permessi di Costruire Convenzionati (PCC);
- **che** la suddetta attuazione è vincolata, rispettivamente ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e dell'art. 28 bis del DPR 380/2001, alla stipula di una convenzione che disciplini le modalità e i termini di realizzazione delle opere pubbliche del comparto prevedendo al contempo la presentazione di idonee garanzie fideiussorie;

Verificato che le convenzioni urbanistiche, oltre a disciplinare termini e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi, stabiliscono quali sono le condizioni ed i presupposti per la successiva presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCEA);

Dato atto che, in relazione alla data della loro approvazione e sottoscrizione, le singole convenzioni prevedono diverse condizioni presupposte per poter procedere alla presentazione della SCEA, e specificatamente:

- è consentito procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) in presenza della sola certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere pubbliche per parti, consentendo pertanto l'utilizzo di singoli edifici;
- è consentito procedere alla presentazione della SCEA solo subordinatamente alla preventiva ultimazione e collaudo della totalità delle opere di urbanizzazione, ovvero a stralci funzionali delle stesse, qualora esplicitamente individuati in sede di approvazione del progetto urbanistico di PUA o di PCC;

Ricordato infatti che l'Amministrazione Comunale, con atto GC n. 33 del 07.02.2018, in ragione delle criticità negli anni evidenziatesi a seguito della crisi economica che ha investito il settore dell'edilizia con conseguente stagnazione del mercato immobiliare e dilatazione temporale dei termini di attuazione delle trasformazioni urbanistiche previste dai PUA o dai PCC, ha stabilito:

- che le opere di urbanizzazione siano ultimate, eventualmente anche per stralci funzionali, collaudate e prese in carico dall'Amministrazione prima che i cittadini possano abitare i nuovi quartieri;
- che la SCEA di un lotto o di un edificio (o parte di esso) non possa essere presentata qualora non siano state ultimate e collaudate le opere pubbliche del comparto, ovvero dello stralcio attuativo/funzionale a cui appartiene il lotto o l'edificio per il quale si intende presentare la SCEA;

Considerato che la L.R. 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i.:

- all'art. 23 "*Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità*", comma 3, stabilisce che lo Sportello Unico provvede, a seguito del preliminare controllo sistematico inerente la regolarità della documentazione obbligatoria generica, alla verifica di completezza e regolarità formale della pratica e alla eventuale richiesta della documentazione che dovesse risultare mancante, ovvero:
 - comunicazione di fine lavori;
 - dichiarazione asseverata di conformità ai progetti approvati delle opere realizzate;
 - certificato di collaudo statico;
 - accatastamento dell'immobile;
 - SCIA per eventuali varianti in corso d'opera;
 - documentazione progettuale che ci si è riservati di presentare all'atto della fine dei lavori;
- all'art. 23, comma 4, ha affidato alla Giunta regionale il compito di individuare, tramite la modulistica edilizia unificata, i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 3, lett. b), e la documentazione necessaria affinché la SCEA possa essere ritenuta dallo Sportello unico formalmente completa;

- all'art. 23, comma 5, dispone che lo Sportello unico sospenda i termini procedurali per richiedere la documentazione mancante;

Tenuto conto che gli interessati a presentare le SCEA allo Sportello unico si avvalgono della modulistica unificata, elaborata dalla Regione Emilia-Romagna allo scopo di “*semplificare e uniformare l'attività di verifica della completezza documentale*”, ai sensi del citato comma 4 dell'art. 23 della L.R. n. 15/2013;

Considerato inoltre che il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) all'art. 24, così come sostituito dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 2016, stabilisce che: “*ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:*

- a) *singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;*
- b) *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”.*

Rilevato pertanto che è possibile presentare SCEA per singoli edifici, singole porzioni della costruzione o singole unità immobiliari realizzati in forza di titoli edilizi abilitativi (SCIA o PdC), rilasciati in attuazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o di Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), per i quali è prevista la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione di comparto;

Ritenuto necessario che, per le considerazioni e motivazioni suesposte, nei casi di SCEA relative a interventi edilizi ubicati all'interno di comparti urbanistici soggetti a PUA o PCC, venga dichiarato allo Sportello Unico, in sede di presentazione della *Segnalazione*, lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione, pena il rigetto/inammissibilità della segnalazione medesima per mancanza dei presupposti di fatto e di diritto;

Preso atto che nella modulistica edilizia unificata della Regione Emilia-Romagna è prevista una specifica sezione idonea a consentire di segnalare all'Amministrazione Comunale l'avvenuto collaudo/dichiarazione di collaudabilità delle opere di urbanizzazione nelle ipotesi di SCEA parziali, secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.R. n. 15/2013;

Rilevato pertanto che, ove la SCEA riguardi un edificio o una singola costruzione interna ad un Comparto urbanistico, per la cui attuazione è stata stipulata una convenzione urbanistica con la quale sono stati stabiliti le condizioni ed i presupposti per la sua presentazione (funzionalità e collaudabilità ovvero ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione), l'interessato segnalante, trattandosi anche in questo caso di SCEA parziale rispetto alla totalità degli interventi previsti nel comparto urbanistico, debba rendere specifica dichiarazione allo Sportello Unico circa la realizzazione e l'avvenuto collaudo delle urbanizzazioni, fornendo

tutti i dati e riferimenti atti a consentire allo Sportello Unico la verifica di completezza e regolarità formale della pratica rispetto alle specifiche disposizioni convenzionali;

Valutata pertanto la necessità di integrare le dichiarazioni da rendere in sede di presentazione delle SCEA con uno specifico modulo atto ad attestare lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione del comparto di intervento, al fine di consentire allo Sportello Unico, in fase di controllo formale, di verificare la sussistenza di tutti i presupposti connessi alla possibilità di presentare la *Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità*, garantendo semplicità e tempestività delle verifiche, nel pieno rispetto dei fondamentali principi di efficienza ed efficacia ai quali l'azione amministrativa deve sempre essere rivolta;

Tenuto altresì conto che, in tema di semplificazione, le disposizioni statali hanno progressivamente spostato sul privato/impresa l'onere e la responsabilità di attestare e asseverare stati, qualità personali e fatti, demandando all'Amministrazione l'effettuazione dei relativi controlli anche a campione;

Ritenuto opportuno, alla luce delle considerazioni e motivazioni prima esplicitate, **approvare uno specifico Modulo di Certificazione (allegato A al presente atto), da allegare obbligatoriamente in fase di presentazione della SCEA, unitamente alla modulistica edilizia regionale ed alla ulteriore documentazione richiesta, per tutti gli interventi edilizi, con il quale viene asseverato lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione secondo quanto disciplinato dalla specifica convenzione, qualora realizzati all'interno dei comparti urbanistici attuati in esecuzioni di PUA o PCC, ovvero qualora la loro attuazione abbia comportato la preventiva cessione e realizzazione di aree per dotazioni di standard;**

Dato atto che:

- la Responsabile del procedimento amministrativo è individuato nella persona dell'Arch. Costanza Barbieri, in qualità di Dirigente del SETTORE SPORTELLO ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED EDILIZIA;
- la presente determinazione non comporta né impegni di spesa né riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economica/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visti

- la Legge Regionale n.15/2013 e s.m.i.;
- la Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- l'art.87 dello statuto comunale;
- l'art.183 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;
- il decreto del Sindaco di Parma DSFP n. 47 del 16/09/2019, di cui al protocollo n. 173026, come confermato con decreto DSFP n. 26 del 30/10/2020 che conferisce, all'Arch. Costanza Barbieri,

l'incarico di dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata "Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia", la quale provvederà ad assumere gli atti e le determinazioni conseguenti al presente atto tra le quali la pubblicazione del nuovo modulo sul sito istituzionale;

DETERMINA

1. di richiamare le considerazioni e motivazioni esplicitate in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
 2. di approvare il Modulo di Certificazione (allegato A) inerente lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione, da allegare obbligatoriamente in fase di presentazione della SCEA, unitamente alla modulistica edilizia regionale ed alla ulteriore documentazione richiesta;
 3. di stabilire che il modulo in oggetto sia pubblicato sulla pagina del sito istituzionale del Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia al fine di consentire all'utenza di poterne prendere facilmente visione e procedere al suo download;
- di dare atto infine che:
- o la Responsabile del procedimento amministrativo è individuato nella persona dell'Arch. Costanza Barbieri, in qualità di Dirigente del SETTORE SPORTELLO ATTIVITÀ PRODUTTIVE ED EDILIZIA;
 - o la presente determinazione non comporta né impegni di spesa né riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economica/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

F.to digitalmente dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato
(estremi del firmatario in calce alla pagina)