



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
e-mail: alberto.fattori@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Rimini, 115270

Prot, 28 MAG. 2015

GGI

- Al Dirigente del SUAP
Arch. Remo Valdiserri
- Al Dirigente Accordi Territoriali
Ing. Chiara Dal Piaz
- Al Dirigente Pianificazione Attuativa
Dott. Natalino Vannucci
- Alla P.O. Servizi Giuridico/Amm.vi
Dott.ssa Elisabetta Righetti
- Alla P.O. Piani Attuativi
Arch. Elena Battarra

LORO SEDI

Oggetto: Manutenzione Straordinaria: frazionamento/accorpamento di U.I..

Come noto, con legge n° 164/14 (Sblocca Italia), lo Stato è intervenuto sulla disciplina dell'art. 3 del Testo Unico dell'edilizia, riconducendo alla Manutenzione Straordinaria le opere concernenti accorpamento/frazionamento delle Unità Immobiliari, non connesse alla modifica della destinazione d'uso.

Tenuto conto della prevalenza di tale importante novità sulla normativa regionale di cui alla L.R. n° 15/2013, è il caso tuttavia di precisare quanto segue in rapporto ad alcuni aspetti applicativi connessi alle disposizioni locali.

E' evidente anzitutto che la collocazione degli accorpamenti/frazionamenti all'interno della Manutenzione Straordinaria, deve coniugarsi con le opere effettivamente ammissibili con tale modalità, escludendo pertanto quegli interventi appartenenti ad altre categorie, quali ad esempio l'esecuzione di soppalchi e/o solai interni (trattandosi di opere che non rinnovano né sostituiscono parti preesistenti), nonché la trasformazione di superfici accessorie in superfici utili, dato che tutte queste operazioni appartengono alla categoria della Ristrutturazione Edilizia.

Al fine inoltre di evitare di ritenere che la novità introdotta dal Governo costituisca una sorta di "deroga" a tutto il compendio normativo, ed in quanto tale sempre ammissibile, pare anche opportuno puntualizzare che le opere in argomento non esimono dalla verifica di conformità rispetto ad eventuali prescrizioni contenute nello strumento locale; in tal senso la norma in argomento sarà da raccordarsi con eventuali prescrizioni e/o vincoli cogenti, con particolare riferimento al Centro Storico, ai Ghetti Storici, e agli edifici di tutela sparsi nel territorio, alla luce delle evidenti peculiarità tipologiche, formali, filologiche e strutturali, che potrebbero essere presenti nei fabbricati situati in questi ambiti, secondo la precisa classificazione riportata nello strumento urbanistico vigente (PRG) ed in quello adottato (RUE); a proposito di quest'ultimo va ricordato ad esempio che il "declassamento" a Straordinaria Manutenzione del frazionamento, non esime dalla necessità di reperire i parcheggi privati secondo quanto previsto dall'art. 3.1.5, p. 6, delle NTA.

Nel sottolineare che sotto l'aspetto procedurale ci si dovrà avvalere della CIL o della SCIA, in relazione alle opere da eseguire, ai sensi degli artt. 7 e 13 della L.R. n° 15/2013, è infine il caso di precisare che l'incremento di Sc (superficie complessiva) per effetto delle opere contemplate (cioè le modifiche distributive interne), sarà sempre ammissibile, quindi esente dalla verifica di eventuali limiti previsti dalla norma, e sarà soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria solo se conseguente ad accorpamento, frazionamento o modifica della consistenza delle U.I., in rapporto all'eventuale aumento di superficie calpestabile.

Per quanto esposto pertanto,

SI DISPONE

nell'espletamento delle proprie competenze, di attenersi alle considerazioni sopra espresse.

**Il Dirigente SUE
Sportello Unico Edilizia
Ing. Stefano Rastelli**



**Il Direttore
Pianificazione e Gestione Territoriale
Arch. Alberto Fattori**