

LEGGI E DECRETI PRESIDENZIALI

LEGGE 23 giugno 2014, n. 14.

Semplificazioni in materia edilizia. Procedure per il rilascio delle certificazioni di abitabilità e agibilità.

REGIONE SICILIANA
L'ASSEMBLEA REGIONALE HA APPROVATO
IL PRESIDENTE DELLA REGIONE
PROMULGA

la seguente legge:

Art. 1.

Procedure per il rilascio delle certificazioni di abitabilità/agibilità per singoli edifici, unità immobiliari o singole porzioni di costruzioni

1. Al comma 7 dell'articolo 2 della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17 e successive modifiche ed integrazioni, dopo la parola "progettista" sono aggiunte le seguenti: "o un tecnico abilitato alla libera professione, nei limiti delle rispettive competenze professionali,".

2. All'articolo 3 della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17 e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 2, le parole "tecnico responsabile dei lavori" sono sostituite da "tecnico abilitato alla libera professione, nei limiti delle rispettive competenze professionali,";

b) dopo il comma 5 sono inseriti i seguenti:

5 bis. Il certificato di abitabilità/agibilità può essere richiesto anche:

1) per 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;

2) 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 abitabilità/agibilità parziale.

5 ter. Si applica nel territorio della Regione il comma 3, lettere a), b) e d) dell'articolo 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Ove l'interessato non proponga domanda di abitabilità/agibilità può presentare la dichiarazione del direttore dei lavori, o qualora non nominato, di un professionista abilitato nei limiti delle rispettive competenze professionali, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme igienico sanitarie e la sua abitabilità/agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

1) copia della richiesta di accatastamento dell'edificio trasmessa al catasto;

2) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza e risparmio energetico, valutate secondo la normativa vigente.;

c) il comma 6 è soppresso.

Art. 2.

Proroga termini di inizio e ultimazione lavori

1. Previa comunicazione dell'interessato, sono prorogati di due anni i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui all'articolo 36 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, come indicati nei titoli abilitativi rilasciati, o comunque formati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi medesimi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

2. È altresì prorogato di 3 anni il termine delle autorizzazioni paesaggistiche in corso di efficacia alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche alle autorizzazioni edilizie, alle denunce di inizio attività ed alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine.

Art. 3.

Norma finale

1. La presente legge sarà pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana.

2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

Palermo, 23 giugno 2014.

CROCETTA

Assessore regionale per il territorio e l'ambiente: SGARLATA

NOTE

Avvertenza:

Il testo delle note di seguito pubblicate è stato redatto ai sensi dell'art. 10, commi 2 e 3, del testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariate il valore e l'efficacia degli atti legislativi trascritti, secondo le relative fonti. Le modifiche sono evidenziate in corsivo.

Nota all'art. 1, commi 1 e 2:

Gli articoli 2 e 3 della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, recante "Provvedimenti per la prevenzione dell'abusivismo edilizio e per la destinazione delle costruzioni edilizie abusive esistenti." per effetto delle modifiche apportate dai commi che si annotano, risultano rispettivamente i seguenti:

«Art. 2 - *Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie.* - 1. I comuni sono tenuti a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro venti giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato.

2. L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di settantacinque giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti.

3. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento.

4. Il sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni.

5. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro settantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

6. Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 5 può iniziare i lavori dandone comunicazione al sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 7, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

7. Per quanto previsto al comma 5, prima dell'inizio dei lavori il progettista o un tecnico abilitato alla libera professione, nei limiti delle rispettive competenze professionali, deve inoltrare al sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

8. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del comma 5 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

9. Le autorizzazioni, pareri o nulla-osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonché dai termini per il rilascio della concessione edilizia.

10. È abrogato l'articolo 38 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71."

«Art. 3 - *Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità.* - 1. I certificati di abitabilità, agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico abilitato alla libera professione, nei limi-

ti delle rispettive competenze professionali, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all'oggetto della richiesta.

3. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.

4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

5 bis. Il certificato di abitabilità/agibilità può essere richiesto anche:

1) per 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;

2) 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 abitabilità/agibilità parziale.

5 ter. Si applica nel territorio della Regione il comma 3, lettere a), b) e d) dell'articolo 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. Ove l'interessato non proponga domanda di abitabilità/agibilità può presentare la dichiarazione del direttore dei lavori, o qualora non nominato, di un professionista abilitato nei limiti delle rispettive competenze professionali, con la quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato, alle norme igienico sanitarie e la sua abitabilità/agibilità, corredata dalla seguente documentazione:

1) copia della richiesta di accatastamento dell'edificio trasmessa al catasto;

2) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza e risparmio energetico, valutate secondo la normativa vigente."

Nota all'art. 2, comma 1:

L'articolo 36 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 7, recante "Norme integrative e modificative della legislazione vigente nel territorio della Regione siciliana in materia urbanistica," così dispone:

«Concessione. - Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al sindaco la concessione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento della destinazione degli immobili.

Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

L'atto di concessione, nonché l'atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, debbono essere trascritti, a cura dell'amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

Le concessioni relative a singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

È ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.».

LAVORI PREPARATORI

D.D.L. n. 653:

«Semplificazioni in materia edilizia. Procedure per il rilascio delle certificazioni di abitabilità e agibilità».

Presentato dal deputato: Fazio.

Trasmesso alla Commissione 'Ambiente e Territorio' (IV) il 22 gennaio 2014.

D.D.L. n. 469:

«Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 31 maggio 1994, n. 17. Provvedimenti per la prevenzione dell'abusivismo edilizio e per la destinazione delle costruzioni edilizie abusive esistenti».

Presentato dal deputato: Cascio Francesco.

Trasmesso alla Commissione 'Ambiente e Territorio' (IV) il 25 luglio 2013.

Disegni di legge n. 653 e n. 469 abbinati dalla Commissione nella seduta n. 97 del 6 febbraio 2014.

D.D.L. n. 653-469/A:

«Semplificazioni in materia edilizia. Procedure per il rilascio delle certificazioni di abitabilità e agibilità».

Esaminato dalla Commissione nelle sedute n. 95 del 29 gennaio 2014, n. 97 del 6 febbraio 2014, n. 100 del 18 febbraio 2014.

Esitato per l'Aula nella seduta n. 100 del 18 febbraio 2014.

Relatore: Girolamo Fazio.

Discusso dall'Assemblea nella seduta n. 151 del 6 maggio 2014, n. 152 del 7 maggio 2014, n. 160 del 4 giugno 2014, n. 163 dell'11 giugno 2014.

Approvato dall'Assemblea nella seduta n. 163 dell'11 giugno 2014.

(2014.24.1541)048