

# Regione Siciliana

## Legge 16 aprile 2003, n. 4.

**Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003.** (Testo coordinato alla L.R. n. 13 dell'8 settembre 2003, recante: "Norme finanziarie e disposizioni in materia di razionalizzazione dei servizi e per la gestione del territorio", pubblicata su GURS n. 40 del 12.09.2003)

(GURS n. 17 del 17.4.2003)

estratto

### Art. 17.

#### **Recupero risorse derivanti dalla definizione delle pratiche di sanatoria edilizia**

1. Per le istanze di concessione in sanatoria e di autorizzazione edilizia in sanatoria presentate entro i termini di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come recepita dalla legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 nonché dalla legge 23 dicembre 1994, n. 724 e dalle leggi regionali 29 febbraio 1980, n. 7 e 18 aprile 1981, n. 70, che alla data di entrata in vigore della presente legge non sono state ancora definite con l'emissione del relativo provvedimento, il richiedente la concessione o autorizzazione in sanatoria può presentare apposita perizia giurata a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione entro il 31 dicembre 2003.

(Comma così modificato dall'art. 8 della L.R. n. 13/2003 - Le modifiche sono riportate in corsivo: l'originario termine di 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge è stato prorogato sino al 31 dicembre 2003.)

2. La perizia giurata deve asseverare l'esistenza di tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria, ivi compreso l'avvenuto pagamento del conguaglio dell'oblazione dovuta o l'avvenuta prescrizione del diritto al conguaglio a debito o al rimborso dell'oblazione stessa nei termini di cui all'articolo 35, comma 12, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato dall'articolo 4, comma 6, del decreto legge 12 gennaio 1988, n. 2 convertito in legge con la legge 13 marzo 1988, n. 68 nonché la presentazione del certificato generale del casellario giudiziale previsto dall'articolo 39, comma 1, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come modificato dall'articolo 2, comma 37, lettera b), della legge 23 dicembre 1996, n. 662. La perizia giurata deve altresì contenere gli estremi dell'avvenuta richiesta di parere inoltrata agli enti di tutela qualora non possa asseverarsi l'avvenuto rilascio del parere degli stessi enti, al fine di poter computare l'eventuale avvenuta decorrenza del termine perentorio previsto dal comma 6 e del termine perentorio previsto per il tacito accoglimento delle istanze di sanatoria dal presente comma. Decorso il termine perentorio di novanta giorni dalla ricezione di detta perizia giurata da parte del comune, qualora non venga comunicato all'interessato alcun provvedimento motivato di diniego, la concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria si intende accolta, sempre che si sia provveduto o si provveda entro i successivi trenta giorni al versamento a favore del comune degli oneri concessori dovuti in base a quanto calcolato in via provvisoria dalla perizia giurata e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali da adottarsi entro il termine perentorio di cui al comma 3; nell'ipotesi di rateizzazione si provvede con le modalità di cui al comma 5.

3. Gli uffici comunali devono effettuare l'esame delle perizie giurate anche successivamente all'avvenuto tacito accoglimento delle istanze di sanatoria e comunque entro il termine perentorio di duecentosettanta giorni dalla presentazione delle istanze medesime. Qualora gli uffici comunali rilevino dalla perizia giurata l'incompletezza della stessa o la mancanza dei requisiti di legge necessari per l'ottenimento della concessione o autorizzazione in sanatoria, il responsabile del procedimento amministrativo sospende il procedimento e sospende la concessione o autorizzazione in sanatoria eventualmente già assentita tacitamente, dandone comunicazione al richiedente la sanatoria ed al redattore della perizia giurata che possono presentare una perizia suppletiva tendente a superare i motivi della sospensione, entro quindici giorni dalla notifica della stessa; entro il successivo termine perentorio di quarantacinque giorni, il responsabile del procedimento può denegare la sanatoria richiesta e può annullare la concessione o autorizzazione edilizia già tacitamente assentita. Il responsabile del procedimento notifica agli interessati l'annullamento della

concessione o autorizzazione tacitamente assentite. Il professionista redattore della perizia giurata assume per tale atto la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

4. Per le istanze di sanatoria per le quali alla data di entrata in vigore della presente legge è stata già richiesta o deve ancora essere richiesta dal comune l'integrazione documentale di cui al comma 1 è consentito effettuare l'integrazione in alternativa alla presentazione della perizia giurata. La perizia giurata sostituisce a tutti gli effetti di legge la concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria, qualora munita di certificazione comunale di ricevimento da rilasciarsi all'atto della presentazione e di dichiarazione da effettuarsi da parte del richiedente la sanatoria, che comprovi l'avvenuto pagamento degli oneri concessori e l'avvenuta decorrenza del termine perentorio di novanta giorni dalla presentazione della perizia in assenza di determinazione comunale.

5. Decorso il termine di trenta giorni dalla espressa richiesta notificata dal comune, il ritardato pagamento degli oneri concessori dovuti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 50, lettere b) e c) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71; il mancato pagamento, decorso il termine di cui alla citata lettera c), comporta altresì la riscossione coattiva e l'immediata iscrizione a ruolo delle somme maggiorate con dette sanzioni. All'iscrizione a ruolo di dette somme, oltretutto delle eventuali spese di istruttoria e segreteria, consegue il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, da effettuarsi anche a mezzo di recapito al domicilio dell'istante. Gli oneri concessori dovuti, aventi importi superiori a 2.500 euro, riguardanti gli oneri relativi al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, ivi compreso quelli di urbanizzazione pro-quota di cui al comma 6, possono essere corrisposti fino ad un massimo di 6 rate semestrali di pari importo; in tal caso, gli interessati fanno pervenire al comune, entro trenta giorni dalla data di notifica dell'obbligo di pagamento, il prospetto delle rate in scadenza, comprensive degli interessi legali calcolati dalla data di pagamento della prima rata, allegando l'attestazione del pagamento della prima rata medesima.

6. Gli enti di tutela di cui ai commi 8 e 10 dell'articolo 23 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 devono rilasciare il proprio parere entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla data di ricezione della richiesta ed entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge per le richieste già presentate agli enti prima di tale data; decorsi tali termini il parere deve intendersi favorevolmente reso. Il decorso di detti termini può essere sospeso una sola volta dal responsabile del procedimento per richiedere chiarimenti e integrazioni esclusivamente agli interessati che hanno richiesto il parere; la sospensione non può in nessun caso superare i trenta giorni, trascorsi i quali il termine riprende a decorrere.

7. Al fine di accelerare le procedure relative all'emissione dei pareri di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 sugli abusi edilizi, su richiesta delle competenti sovrintendenze ai beni culturali ed ambientali, possono essere assegnate, previo assenso dei lavoratori, presso le suddette strutture, senza ulteriori oneri, unità di personale in possesso di adeguato titolo di studio provenienti dal bacino dei lavoratori socialmente utili in atto utilizzate dagli enti locali, dalla Regione e dagli enti sottoposti a controllo e vigilanza della medesima.

8. Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione relativo alle opere per le quali è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modifiche ed integrazioni sono quelli vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge; per la detrazione delle somme già versate, queste ultime vanno rese attuali. Per le istanze di sanatoria presentate per le opere di cui all'articolo 31, comma 1, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il mancato pagamento, in tutto o in parte, degli oneri di concessione comporta l'applicazione degli interessi legali sulle somme dovute.

9. In sostituzione della convenzione di cui all'articolo 35, comma 9, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dall'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, gli oneri di urbanizzazione pro-quota sono determinati nella misura del centocinquanta per cento degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'ottenimento della sanatoria edilizia.

10. Il personale in servizio presso i comuni assunto per le finalità di cui all'articolo 14 della legge regionale 15 maggio 1986, n. 26 e successive modificazioni deve completare l'esame delle pratiche di sanatoria edilizia e determinarsi sulle stesse entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

11. Il primo e il secondo capoverso del comma 3 dell'articolo 5 della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17 sono così sostituiti:

"1. Il parere dell'autorità preposta alla gestione del vincolo è richiesto, ai fini della concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria, solo nel caso in cui il vincolo sia stato posto antecedentemente alla realizzazione dell'opera abusiva.

2. L'autorità competente, nel rilasciare parere, può dettare prescrizioni che comportino l'adeguamento del progetto alle esigenze di tutela che hanno determinato l'apposizione del vincolo."

12. L'articolo 24 della legge regionale 24 luglio 1997, n. 25 è così sostituito:

"1. L'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e del costo di costruzione di cui all'articolo 6 della medesima legge sostituito dall'articolo 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, è determinato dai comuni entro il 30 ottobre di ogni anno.

2. I comuni sono tenuti ad applicare gli oneri di concessione aggiornati dal 1° gennaio dell'anno successivo. Nelle more della determinazione dell'adeguamento degli oneri di cui al presente articolo, le concessioni edilizie sono rilasciate con salvezza del conguaglio degli oneri stessi."

## **Art. 18.**

### **Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio**

1. La Regione promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della presente legge, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

2. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati esistenti fatta eccezione delle pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.

3. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici. Si definiscono pertinenze, locali accessori e seminterrati, i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita degli stessi.

4. Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito, previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 7.

5. Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

6. Il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,40.

7. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, i comuni possono adottare apposita regolamentazione in variante al vigente regolamento edilizio comunale entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'adozione di detta variante è obbligatorio acquisire il parere della competente Sovrintendenza a prescindere dal fatto che il centro storico interessato risulti o meno sottoposto a vincolo paesistico; il parere richiesto deve essere reso entro il termine perentorio di centoventi giorni, decorso il quale se ne prescinde ove non reso. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

8. Il progetto di recupero ai fini abitativi deve essere conforme alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

9. Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del testo unico emanato con decreto del Presidente

della Repubblica n. 380 del 2001, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell'articolo 2, comma 7, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

10. Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze.

#### **Art. 19.**

##### **Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica**

1. Per le finalità di cui all'articolo 1 della legge regionale 26 marzo 1963, n. 26 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di favorire il rapido trasferimento degli alloggi, gli enti gestori, previa richiesta motivata e specifica, sono autorizzati dalla Presidenza della Regione alla esecuzione dei frazionamenti ed agli accatastamenti degli immobili anche tramite tecnici liberi professionisti appositamente incaricati previ accordi con i rispettivi ordini professionali. Detti interventi sono consentiti solo ove gli immobili risultino completati anche nei prospetti.

2. Le spese per i frazionamenti sono poste a carico dei cessionari in sede di stipula degli atti di cessione degli immobili.

3. Il comma 1 dell'articolo 8 della legge regionale 9 agosto 2002, n. 11, è sostituito dal seguente:

"1. Gli alloggi popolari di proprietà o facenti parte del patrimonio della Regione o gestiti dalla stessa o costruiti con il concorso o con il contributo della Regione sono ceduti agli assegnatari, ovvero agli aventi diritto o ai soggetti che hanno presentato o presentano regolare domanda di riscatto. La determinazione del prezzo di cessione degli immobili di cui al presente articolo è fatta con riferimento al valore venale posseduto dagli alloggi al momento dell'atto di assegnazione agli aventi diritto."

4. È abrogato il comma 2 dell'articolo 8 della legge regionale 9 agosto 2002, n. 11, nonché l'articolo 23, commi 1 e 2, della legge regionale 26 marzo 2002, n. 2.

5. Al fine di favorire la riqualificazione urbana attraverso l'insediamento di attività commerciali o artigianali, nei fabbricati realizzati con programmi di edilizia sovvenzionata ovvero convenzionata-agevolata è consentito il cambio di destinazione d'uso delle pertinenze degli alloggi realizzate alla data del 30 giugno 2002, fatta eccezione delle pertinenze assoggettate a vincolo permanente ai sensi dell'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

6. Il termine previsto dall'articolo 5 della legge regionale 3 novembre 1994, n. 43 e successive modifiche ed integrazioni è prorogato fino al 31 dicembre 2003.

7. È consentito il riscatto degli alloggi popolari da parte degli inquilini che abbiano maturato dieci anni di locazione, a prescindere dai piani di vendita, dietro presentazione di domanda, sempreché gli stessi abbiano corrisposto i canoni e gli oneri accessori.

8. Il disposto di cui all'articolo 16 della legge regionale 19 giugno 1982, n. 55 e successive modifiche ed integrazioni si applica agli alloggi acquistati in attuazione della legge 24 dicembre 1993, n. 560, recepita, modificata ed integrata dalla legge regionale 3 novembre 1994, n. 43 e dalla legge regionale 21 aprile 1995, n. 37.

9. Gli alloggi acquistati ai sensi della legge regionale 3 novembre 1994, n. 43 e successive modifiche ed integrazioni possono essere alienati trascorso il periodo di cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, purché sia stato interamente pagato il prezzo di riscatto.

10. Al secondo comma dell'articolo 9 della legge regionale 22 marzo 1963, n. 26, come modificato ed integrato dall'articolo 16 della legge regionale 19 giugno 1982, n. 55, la parola "venti" è sostituita dalla parola "dieci".

#### **Art. 20.**

##### **Opere interne**

1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a

vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.

6. Il proprietario o il concessionario di immobili e/o parti di essi oggetto dell'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può vantare diritti nei confronti di terzi in dipendenza della situazione sopravvenuta, né può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate.

7. I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il limite del 10 per cento della superficie utile inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri.

8. Rimane soggetto ad autorizzazione edilizia il recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unità immobiliari. Tale frazionamento è consentito a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti e siano rispettati i limiti di volume previsti dall'articolo 7 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e che le superfici delle unità immobiliari ricavate non risultino inferiori ai limiti stabiliti dall'articolo 48 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dall'articolo 5 della legge 2 luglio 1949, n. 8. Tale recupero abitativo può essere realizzato a condizione che non comporti la modifica del prospetto dell'edificio e non pregiudichi la statica dell'immobile.

#### **Art. 110.**

##### **Pareri di idoneità statica e sismica**

1. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, ai fini dell'idoneità statica e sismica di cui all'articolo 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, e degli articoli 17 e 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, si applicano le procedure di cui alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo 7 della legge regionale 27 maggio 1987, n. 26.

2. I competenti uffici di zona del Genio civile provvedono a disporre verifiche a campione dei progetti assoggettati alla procedura di cui al presente articolo.

#### **Art. 111.**

##### **Autorizzazioni per le opere in zone soggette a vincolo paesistico**

1. Le autorizzazioni ad eseguire opere in zone soggette a vincolo paesistico o su immobili di interesse storico-artistico sono rilasciate o negate, ove non regolamentate da norme specifiche, dalle competenti Soprintendenze entro il termine perentorio di novanta giorni.

2. Decorso il termine previsto dal comma 1, nei successivi trenta giorni, è data facoltà agli

interessati di richiedere l'autorizzazione all'Assessorato regionale dei beni culturali ed ambientali e della pubblica istruzione, che si pronunzia attraverso un commissario ad acta. Trascorso il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta il parere si intende reso in senso favorevole.