

**DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA**  
22 aprile 1994, n. 425.

**Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto.**

**IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA**

Visto l'art. 87, comma quinto, della Costituzione;  
Visto l'art. 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;  
Vista la legge 24 dicembre 1993, n. 537, ed in particolare l'art. 2, commi 7, 8 e 9;  
Visto l'art. 7 della legge 5 novembre 1971, n. 1086;  
Visto l'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;  
Visto l'art. 221 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265;  
Visto l'art. 4, comma 10, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 328, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;  
Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione dell'11 febbraio 1994;  
Acquisito il parere della competente commissione della Camera dei deputati;  
Considerato che il termine per l'emissione del parere della competente commissione del Senato della Repubblica ai sensi dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, è scaduto in data 9 marzo 1994;  
Udito il parere del Consiglio di Stato, espresso nell'adunanza generale del 13 aprile 1994;  
Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 14 aprile 1994;  
Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro per la funzione pubblica;

EMANA

il seguente regolamento:

**Art. 1.**

*Oggetto del regolamento*

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento di autorizzazione all'abitabilità ed i collegati procedimenti di collaudo statico e di iscrizione al catasto, e si applica alle opere indicate dall'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

**Art. 2.**

*Collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato e a struttura metallica*

1. Per le opere di cui all'art. 1, contestualmente alla denuncia dei lavori prevista dall'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il committente dell'opera

conferisce ad un ingegnere o ad un architetto, iscritto all'albo professionale da almeno dieci anni, l'incarico di effettuare il collaudo statico. Il costruttore, nel presentare la denuncia dei lavori, allega a questa una dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico, l'iscrizione da almeno dieci anni all'albo professionale e l'impegno a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori.

2. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione al comune, al genio civile ed al collaudatore, che ha sessanta giorni di tempo per effettuare il collaudo.

**Art. 3.**

*Iscrizione al catasto dell'immobile*

1. Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art. 52 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi.

2. Il catasto restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione.

3. Sono fatte salve le norme delle regioni e delle province autonome in materia.

**Art. 4.**

*Rilascio del certificato di abitabilità*

1. Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

2. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

3. In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

4. Il termine fissato al comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

5. Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

#### Art. 5.

##### *Abrogazione di norme*

1. Ai sensi dell'art. 2, comma 8, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogati il primo comma dell'art. 221 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, e il comma 10 dell'art. 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, limitatamente alla disciplina per il rilascio del certificato di abitabilità.

#### Art. 6.

##### *Entrata in vigore*

1. Il presente regolamento entra in vigore centottanta giorni dopo la sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 22 aprile 1994

#### SCALFARO

CIAMPI, *Presidente del Consiglio dei Ministri*

CASSESE, *Ministro per la funzione pubblica*

MERLONI, *Ministro dei lavori pubblici*

GALLO, *Ministro delle finanze*

Visto, il Guardasigilli: CONSO

Registrato alla Corte dei conti il 21 giugno 1994

Atti di Governo, registro n. 93, foglio n. 3

#### NOTE

##### AVVERTENZA:

Il testo delle note qui pubblicato è stato redatto ai sensi dell'art. 10, comma 3, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 1985, n. 1092, al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti.

##### *Note alle premesse:*

— L'art. 87, comma quinto, della Costituzione è il seguente:

«Art. 87. — Il Presidente della Repubblica  
(*Omissis*).

Promulga le leggi ed emana i decreti aventi valore di legge e i regolamenti.

(*Omissis*)».

— L'art. 17, comma 2, della legge n. 400/1988 (Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri) è il seguente:

«Art. 17 (*Regolamenti*).

(*Omissis*).

2. Con decreto del Presidente della Repubblica, previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, sentito il Consiglio di Stato, sono emanati i regolamenti per la disciplina delle materie, non coperte da riserva assoluta di legge prevista dalla Costituzione, per le quali le leggi della Repubblica, autorizzando l'esercizio della potestà regolamentare del Governo, determinano le norme generali regolatrici della materia e dispongono l'abrogazione delle norme vigenti, con effetto dall'entrata in vigore delle norme regolamentari.

(*Omissis*)».

— I commi 7, 8 e 9 dell'art. 2 della legge n. 537/1993 (Interventi correttivi di finanza pubblica) sono i seguenti:

«Art. 2 (*Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi*).

(*Omissis*).

7. Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con regolamenti governativi, emanati ai sensi dell'art. 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono dettate norme di regolamentazione dei procedimenti amministrativi previsti dalle disposizioni o leggi di cui all'allegato elenco 4 e dei procedimenti ad essi connessi. La connessione si ha quando diversi procedimenti siano tra loro condizionati o siano tutti necessari per l'esercizio di un'attività privata o pubblica. Gli schemi di regolamento sono trasmessi alla Camera dei deputati ed al Senato della Repubblica perché su di essi sia espresso, entro trenta giorni dalla data di trasmissione, il parere delle Commissioni permanenti competenti per materia. Decorso tale termine i decreti sono emanati anche in mancanza di detto parere ed entrano in vigore centottanta giorni dopo la loro pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

8. Le norme, anche di legge, regolatrici dei procedimenti indicati al comma 7 sono abrogate con effetto dalla data di entrata in vigore dei regolamenti di cui al medesimo comma 7.

9. I regolamenti di cui al comma 7 si conformano ai seguenti criteri e principi:

a) semplificazione dei procedimenti amministrativi, in modo da ridurre il numero delle fasi procedurali, il numero delle amministrazioni intervenienti, la previsione di atti di concerto e di intesa;

b) riduzione dei termini attualmente prescritti per la conclusione del procedimento;

c) regolazione uniforme dei procedimenti dello stesso tipo, che si svolgono presso diverse amministrazioni, ovvero presso diversi uffici della medesima amministrazione, e uniformazione dei relativi tempi di conclusione;

d) riduzione del numero dei procedimenti amministrativi e accorpamento dei procedimenti che si riferiscono alla medesima attività;

e) semplificazione e accelerazione delle procedure di spesa e contabili, anche mediante adozione, ed estensione alle fasi procedurali di integrazione dell'efficacia degli atti, di disposizioni analoghe a quelle di cui all'art. 51, comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29, e successive modificazioni;

f) unificazione a livello regionale, oppure provinciale su espressa delega, dei procedimenti amministrativi per il rilascio delle autorizzazioni previste dalla legislazione vigente nelle materie dell'inquinamento acustico, dell'acqua, dell'aria e dello smaltimento dei rifiuti,

g) snellimento per le piccole imprese operanti nei diversi comparti produttivi degli adempimenti amministrativi previsti dalla vigente legislazione per la tutela ambientale,

h) individuazione delle responsabilità e delle procedure di verifica e controllo

(Omissis)»

Il testo dell'art 7 della legge n 1086/1971 è il seguente

«Art 7 (Collaudo statico) Tutte le opere di cui all'art 1 debbono essere sottoposte a collaudo statico

Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera

La nomina del collaudatore spetta al committente il quale ha l'obbligo di comunicarla al genio civile entro sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori. Il committente preciserà altresì i termini di tempo entro i quali dovranno essere completate le operazioni di collaudo

Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, nel termine indicato nel precedente comma, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore

Il collaudatore deve redigere due copie del certificato di collaudo e trasmetterle all'ufficio del genio civile, il quale provvede a restituirne una copia, con l'attestazione dell'avvenuto deposito da consegnare al committente

Per le opere costruite per conto dello Stato e degli enti di cui all'ultimo comma dell'art 4, gli obblighi previsti dal terzo e dal quinto comma del presente articolo non sussistono»

Il testo dell'art 52 della legge n 47/1985 è il seguente

«Art 52 (Iscrizione al catasto) - Alla domanda per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n 652, e successive modificazioni e integrazioni

Le opere ultimate entro la data di entrata in vigore della presente legge che non siano state iscritte al catasto, ovvero le variazioni non registrate, devono essere denunciate, ai sensi degli articoli 3 e 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n 652, e successive modificazioni e integrazioni, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, previa corresponsione dei diritti dovuti nella misura vigente

Per le dichiarazioni di cui al comma precedente, presentate successivamente al 31 dicembre 1986, l'ammenda prevista dall'articolo 31 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n 652, convertito, con modificazioni, nella legge 11 agosto 1939, n 1249, e successive modificazioni e integrazioni, è elevata a L. 250.000»

- Il testo dell'art 221 del R D, n 1265/1934 è il seguente.

«Art 221 — Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità

Il proprietario, che contravvenga alle disposizioni del presente articolo è punito con l'ammenda da L. 8.000 a L. 80.000»

Il testo dell'art 4, comma 10, del D L n 328/1993, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n 493, è il seguente

«Art 4 - (Omissis) 10 I controlli da effettuare ai fini del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità, estesi all'accertamento della conformità urbanistico edilizia, sono eseguiti dagli uffici comunali. In caso di inadempienza protratta per oltre sessanta giorni, il certificato può essere sostituito, in via provvisoria, da una dichiarazione redatta ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n 15, e successive modificazioni, sotto la propria responsabilità da un professionista abilitato»

Nota all'art 1

- Il testo dell'art 220 del R D n 1265/1934 è il seguente

«Art 220 — I progetti per le costruzioni di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti debbono essere sottoposti al visto del podestà, che provvede previo parere dell'ufficiale sanitario e sentita la commissione edilizia»

Nota all'art 2

- Il testo dell'art 4 della legge n 1086/1971 è il seguente.

«Art 4 (Denuncia dei lavori) — Le opere di cui all'art 1 devono essere denunciate dal costruttore all'ufficio del genio civile, competente per territorio, prima del loro inizio

Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore

Alla denuncia devono essere allegati

a) il progetto dell'opera in duplice copia, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione,

b) una relazione illustrativa in duplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione

L'ufficio del genio civile restituirà al costruttore, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito

Anche le varianti che nel corso dei lavori si volessero introdurre alle opere di cui all'art 1 previste nel progetto originario, dovranno essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, all'ufficio del genio civile nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo

Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle opere costruite per conto dello Stato o per conto delle regioni, delle province e dei comuni, aventi un ufficio tecnico con a capo un ingegnere»

Nota all'art 3

Per il testo dell'art 52 della legge n 47/1985 si vedano le precedenti note alle premesse

Nota all'art 4

Per il testo dell'art 220 del R D n 1265/1934 si veda la precedente nota all'art 1

Note all'art 5

Per il testo dell'art 2, comma 8, della legge n 537/1993 si vedano le precedenti note alle premesse

- Per il testo dell'art. 221, primo comma, del R D n 1265/1934 si vedano le precedenti note alle premesse

- Per il testo dell'art 4, comma 10, del D L n 328/1993, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n 493, si vedano le precedenti note alle premesse

94G0362