



Prot. n. 544237/2011

Roma, li

29 OTT. 2012

SEMPRE

Al Comune di Anzio
U.O. Politiche del Territorio
Piazza Cesare Battisti, n. 25
00042 Anzio (RM)

OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di rilascio di un permesso di costruire sulla base di disposizioni non più vigenti – Comune di Anzio.

Il Comune di Anzio ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di rilasciare un permesso di costruire c.d. "ora per allora", ossia sulla base di disposizioni non più in vigore.

La fattispecie, riferita dal Comune, da cui trae origine il quesito è la seguente. Un'istanza di permesso di costruire in area sottoposta a vincolo paesaggistico, dopo essere stata assentita in via istruttoria dall'ufficio tecnico comunale, è stata inoltrata agli uffici regionali ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica. Trascorso oltre un anno senza che la Regione si fosse pronunciata sulla richiesta, al Comune è stato conferito l'esercizio delle funzioni delegate in materia di autorizzazioni paesaggistiche, ragion per cui la richiesta presentata in Regione è stata archiviata e l'interessato ha avanzato istanza di autorizzazione paesaggistica presso il Comune. Nel frattempo, tuttavia, sono entrate in vigore nuove norme urbanistiche le quali non consentono l'intervento oggetto della richiesta di permesso di costruire.

Chiede pertanto il Comune se, in ragione dei ritardi degli uffici, della modifica della procedura relativa all'autorizzazione paesaggistica e dell'assenso già espresso dall'ufficio tecnico comunale in via istruttoria, sia possibile ad oggi il rilascio del permesso di costruire sulla base delle norme in vigore al momento della presentazione dell'istanza.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

La questione della sopravvenienza di una modificazione della disciplina urbanistica tra il momento della presentazione dell'istanza ed il momento dell'adozione del titolo abilitativo va risolta applicando l'art. 12 del D.P.R. 380/2001, il quale prescrive che "il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente".

Tale disposizione, espressione del generale principio in materia amministrativa *tempus regit actum*, non tollera eccezioni: il permesso di costruire deve essere rilasciato in ogni caso nel rispetto della normativa in vigore al momento in cui l'amministrazione provvede. È in tale momento che va valutata la conformità dell'istanza alla normativa urbanistico-edilizia; ne discende che il permesso di costruire deve sempre essere conforme alla normativa vigente, restando in radice esclusa la legittimità di qualsivoglia permesso di costruire "ora per allora", ossia conforme ad una disciplina giuridica non più in vigore al momento dell'adozione dell'atto.

Dunque, in tutti i casi di sopravvenienza di un disciplina differente (più favorevole o più sfavorevole) rispetto a quella vigente rispetto al momento di presentazione della domanda va sempre applicato lo *jus superveniens*, ossia le previsioni normative *medio tempore* sopravvenute e vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Nessuna circostanza, tra cui il decorso del tempo, la modifica della procedura di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica od un preliminare assenso in ambito istruttorio, può quindi giustificare una deroga di simile portata ad uno dei principi fondanti l'ordinamento giuridico in materia amministrativa ed urbanistica.


L'inderogabilità di tale principio è tale che esso si applica anche a seguito dell'annullamento in sede giudiziale del diniego del permesso di costruire. Infatti, nell'ipotesi in cui, a seguito di procedimento giudiziale, il diniego sull'istanza di permesso di costruire venga annullato dal giudice amministrativo, occorre comunque una nuova pronuncia da parte dell'ufficio tecnico comunale sull'originaria istanza del privato. L'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, con la decisione n. 1 dell'8 gennaio 1986, poi seguita da tutta la giurisprudenza successiva, ha affermato che in sede di riemanazione del titolo abilitativo, conseguente all'annullamento giurisdizionale del diniego di permesso di costruire, il comune è tenuto ad applicare la normativa urbanistica vigente al momento in cui la sentenza è notificata. Neppure in tale circostanza, pertanto, è possibile adottare un provvedimento amministrativo sulla base della normativa in vigore al momento della presentazione dell'istanza.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il Dirigente dell'Area
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale
(Arch. Damiano Carini)



SLevante 