



REGIONE  
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Prot. n. 44386

Roma, li 13 MAG. 2016

Al Comune di Poggio Moiano  
Responsabile Ufficio tecnico  
Ing. Federico Petrignani  
p.zza Vittorio Emanuele, 2  
Poggio Moiano (RI)  
comunepoggiomoiano@pec.aruba.it

**Oggetto: Parere in merito ai PUA già approvati prima dell'entrata in vigore della modifica all'art. 57 della L.r. n. 38 del 1999 con la L.r. n. 10 del 2014 – stipula della convenzione e rilascio del titolo abilitativo a favore di un soggetto diverso dal richiedente originario. Comune di Poggio Moiano.**

Il Comune di Poggio Moiano ha richiesto a questa Direzione un parere in merito alla possibilità, con riferimento ai PUA già approvati prima dell'entrata in vigore della modifica all'art. 57 della L.r. n. 38 del 1999 con la L.r. n. 10 del 2014, che la convenzione sia stipulata da un soggetto diverso dal richiedente originario e che a favore dello stesso sia rilasciato il titolo abilitativo. In particolare, nell'ipotesi prospettata dall'Amministrazione comunale, il nuovo soggetto che dovrebbe subentrare all'originario richiedente risulta privo dei requisiti soggettivi richiesti attualmente dall'art. 57 della L.r. n. 38 del 1999, ma munito dei requisiti che la stessa legge regionale richiedeva nella sua versione previgente.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta. Occorre, inoltre, sottolineare che nella redazione dei pareri le circostanze di fatto riferite sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati.

Nel merito della questione posta si rappresenta quanto segue.

Per quanto attiene alle modifiche introdotte dalla L.r. n. 10 del 2014 all'art. 57 della L.r. n. 38 del 1999, con specifico riguardo ai requisiti soggettivi, si rinvia a quanto illustrato nel parere n. 390217 del 17.07.2015, consultabile nel sito web sotto indicato; in questa sede ci si limita a ricordare che, a seguito di tale modifica legislativa, un nuovo PUA – o la modifica di un PUA già approvato – potrà essere presentato al Comune solo da Coltivatori diretti (CD), o da Imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati.

La L.r. n. 10 del 2014, per espressa previsione dell'art. 8, è entrata in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione, avvenuta l'11 novembre 2014 (BURL n. 90); il testo non reca una specifica disciplina transitoria. In assenza di una espressa previsione da parte del legislatore regionale, per dare risposta al quesito posto dall'Amministrazione comunale è necessario fare ricorso ai principi generali dell'ordinamento e, in particolare, al principio del *tempus regit actum*, in virtù del quale ogni atto è regolato dalle disposizioni in vigore al momento in cui è posto in essere. La sostituzione di un nuovo soggetto all'originario richiedente del PUA in sede di stipula della convenzione comporta una modifica soggettiva del rapporto istaurato con la P.A. e, quindi, una rivalutazione da parte di quest'ultima dei requisiti soggettivi. Coerentemente con quanto già affermato, in assenza di una specifica disciplina transitoria ed in applicazione del citato principio del *tempus regit actum*, deve ritenersi che il nuovo soggetto potrà sostituirsi al colui che ha richiesto il PUA solo ove in possesso dei requisiti attualmente richiesti dall'art. 57 L.r. n. 38 del 1999. Una diversa interpretazione consentirebbe, del resto, una facile elusione della norma e della volontà del legislatore regionale di rendere più stringenti i requisiti per l'accesso allo strumento del PUA, al fine di modellare questo istituto come strumento volto allo sviluppo rurale del territorio ed alle concrete esigenze produttive dell'azienda agricola. Di conseguenza, in caso di voltura della richiesta di titolo abilitativo è evidente che i nuovi requisiti devono necessariamente sussistere in capo al soggetto che subentra all'originario richiedente del permesso di costruire.

Si evidenzia infine che, mentre la possibilità di rilasciare i titoli abilitativi edilizi per gli interventi già previsti nei PUA approvati prima dell'entrata in vigore della L.r. n. 10 del 2014 risponde all'esigenza di tutelare il legittimo affidamento formatosi in capo all'originario richiedente a seguito dell'approvazione del Piano proposto, nel caso in esame tale affidamento non può dirsi formato in capo a colui che aspira a subentrare successivamente alla modifica legislativa senza possedere i nuovi requisiti soggettivi.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento si consiglia di consultare il sito:  
[http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il funzionario estensore

(avv. D. Carzabelli)

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

Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)