



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. **12260/DG**
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 24/03/2016
nr. **0012260**
Classifica XII.1.2
04-02-00

Cagliari, **24 MAR. 2016**

> COMUNE DI FURTEI
PEC



Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articolo 26. Parere in merito alla disciplina applicabile ad un procedimento di rilascio del titolo edilizio per la costruzione di una residenza in zona agricola non ancora concluso alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015.

Con propria nota n. 1513 del 04.03.2016 (protocollo RAS n. 9966/DG del 10.03.2016) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla disciplina applicabile ad un procedimento di rilascio del titolo edilizio per la costruzione di una residenza in zona agricola, non ancora concluso alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015.

Come noto la legge regionale n. 8 del 2015, con l'articolo 26, ha dettato la nuova disciplina urbanistico-edilizia applicabile nelle zone agricole del territorio regionale. Tale articolo prevede che, fatte salve le ulteriori e specifiche disposizioni dettate dal Piano Paesaggistico Regionale, in tutte le zone agricole del territorio regionale, le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole) – integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4, e 5 dello stesso articolo 26 – sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione di parametri o condizioni per la realizzazione degli interventi.

Nel caso di sopravvenienza di disposizioni legislative abrogative o sostitutive, dottrina e giurisprudenza hanno riconosciuto l'operatività del principio del *tempus regit actum*, che comporta l'applicazione della disciplina sopravvenuta anche ai procedimenti in corso che non si siano ancora conclusi, a meno che la stessa normativa sopravvenuta detti norme specifiche in proposito.

La materia urbanistica e quella edilizia non fanno eccezione alla regola generale, (CdS IV n. 5822/2013); conseguentemente la conformità del permesso di costruire deve essere valutata alla luce della situazione di fatto e di diritto sussistente alla data di emanazione del provvedimento. In tal senso l'articolo 12 del DPR 380/2001 prevede che "il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente".

Dunque, salvo disposizioni specifiche, in tutti i casi di sopravvenienza di una disciplina differente rispetto a quella vigente al momento della domanda deve essere sempre applicato lo *jus superveniens*, ossia le previsioni normative medio tempore sopravvenute e vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

La rilevanza delle previsioni sopravvenute in materia urbanistica ed edilizia, siano esse contenute in disposizioni legislative o nelle previsioni degli strumenti urbanistici, è confermata dall'articolo 14, comma 4 del DPR 380/2001, secondo cui *"il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio"* (CdS IV n. 5028/2011).

Le disposizioni sopra richiamate troveranno, in assenza di disposizioni derogatorie contenute nella legge regionale n. 8 del 2015, applicazione. Con specifico riferimento all'edificazione ai fini residenziali in zona agricola il permesso di costruire potrà essere rilasciato unicamente al ricorrere delle condizioni contenute nell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 (si veda, da ultimo, la Sentenza TAR Sardegna, II sezione, n. 1242/2015).

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Dir. Serv. Pian. Ing. Antonio Sanna

R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza