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

**Prot. n.** 43304 |DG

Cagliari, 11. 11. 2016

Al Comune di Stintino

**Oggetto: Richiesta di parere in merito all'articolo 8, comma 5 della legge regionale n. 4 del 2009 e smi.**

Con propria nota prot. n. 9514 del 04.11.2016 (ns. prot. n. 42747 del 08.11.2016) il Comune in indirizzo ha chiesto chiarimenti in merito alla disciplina applicabile ai fini del rilascio del titolo abilitativo a seguito della presentazione di un'istanza ai sensi della legge regionale n. 4 del 2009 e smi.

In particolare, il Comune chiede di chiarire a quale strumento urbanistico debba farsi riferimento nel caso di mutamento della destinazione d'uso di un immobile interessato dagli interventi previsti dal Capo I della legge regionale citata. Il quesito è motivato dall'entrata in vigore del PUC in adeguamento al PPR, intervenuto nelle more dell'istruttoria dell'istanza di riqualificazione e mutamento di destinazione d'uso di un immobile insistente nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

Ciò premesso, si evidenzia che l'articolo 41 della legge regionale n. 8 del 2015, recante disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009 e smi, ha previsto che le disposizioni di cui al Capo I della citata legge regionale continuino ad applicarsi per l'espletamento e fino alla conclusione dei procedimenti instaurati a seguito dalla presentazione, entro il termine del 29 novembre 2014, della denuncia di inizio di attività o dell'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia.

In ragione di tale disposizione le previsioni contenute nel Capo I continuano ad applicarsi, con ultrattività della disciplina in esso contenuta.

Ciò detto, con riferimento al mutamento della destinazione d'uso l'articolo 8, comma 5 della legge regionale n. 4 del 2009 e smi, prevede che lo stesso è "*ammesso nel rispetto delle disposizioni previste negli strumenti urbanistici vigenti*".

In merito a tale disposizione la scrivente direzione generale si è già espressa con due distinti pareri, nel dicembre 2011 e nel luglio 2014 (prot. n. 33100/2014), affermando che "*appare chiaro che la LR 4/2009 nel consentire deroghe agli indici previsti per realizzare incrementi volumetrici mediante interventi edilizi di ampliamento o demolizione e ricostruzione, intendeva tenere ferme le previsioni contenute negli strumenti in relazione alla disciplina dei cambi di destinazione d'uso degli immobili sui quali si sono realizzati gli interventi di ampliamento. Pertanto, il cambio di destinazione d'uso deve considerarsi ammissibile nei limiti consentiti dalla disciplina urbanistica vigente*" (*omissis*) "*da quanto esposto si ricava, dunque, che il cambio di destinazione d'uso continua ad essere regolato dagli strumenti urbanistici*" (*omissis*) "*dovendosi rinvenire la disciplina del cambio di destinazione d'uso al di fuori delle disposizioni della legge regionale 4 del 2009, il Comune dovrà verificare se il cambio di destinazione d'uso risulti ammissibile in relazione al proprio strumento urbanistico e alle disposizioni vigenti*".

Con riferimento al quesito posto, nel quale si prospetta, seppure in maniera non chiara, la sopravvenienza di nuove disposizioni urbanistiche nella fase intercorrente tra la presentazione dell'istanza finalizzata al rilascio del titolo abilitativo e la data della conferenza di servizi finalizzata alla conclusione del procedimento, si osserva quanto segue.

L'articolo 12 del DPR n. 380 del 2001 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 *tempus regit actum*, comporta che il permesso di costruire deve essere rilasciato nel rispetto delle disposizioni vigenti alla data di rilascio del titolo, venendo in tale momento in rilievo la valutazione della conformità dell'istanza alla normativa urbanistico-edilizia.

Nessuna rilevanza ha, quindi, la disciplina vigente al momento di presentazione dell'istanza, trovando, in ogni caso, applicazione lo *jus superveniens*, ossia le previsioni normative *medio tempore* sopravvenute e vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

A conferma di quanto detto, si rammenta che il citato articolo 12 prevede che in caso di contrasto dell'intervento richiesto con le previsioni di strumenti urbanistici adottati (in via preliminare) è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda, con applicazione delle c.d. misure di salvaguardia.

In senso sostanzialmente analogo deve essere letta la previsione contenuta nell'articolo 15, comma 4 del DPR n. 380 del 2001, che prevede la decadenza del titolo abilitativo legittimamente rilasciato in caso di 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. In questo caso il riferimento è allo strumento urbanistico approvato in via definitiva e pubblicato.

In conclusione, ferma l'ultrattività delle disposizioni contenute nel Capo I della legge regionale n. 4 del 2009 e smi e delle deroghe in esso previste, il Comune dovrà valutare la conformità dell'istanza alla normativa urbanistico-edilizia, ivi comprese le disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso, vigente al momento della conclusione del procedimento.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni