

Ciò premesso quanto alla genesi e all'evoluzione delle stesse definizioni tecniche uniformi, la lettura delle disposizioni richiamate in apertura del presente parere consente di rispondere al quesito avvalorando la prima delle opzioni interpretative sopra esposte, ovvero quella che ancora la definizione di SU legittima allo stato legittimo di cui all'art. 10 *bis* della L.R. n. 15 del 2013. La norma regionale, recependo l'analoga statale, statuisce, infatti, che lo *“stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell' articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004”*.

In sostanza, la SU legittima - quale indice che va a comporre lo stato legittimo dell'immobile complessivamente inteso - corrisponde a quanto considerato nel titolo abilitativo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'immobile (o la sua completa trasformazione), integrato eventualmente dai titoli edilizi successivi, rilasciati secondo l'*iter* ordinario o in via di sanatoria. Lo stesso dicasi per l'eventuale accertamento di tolleranze costruttive e per l'accertamento di abusi edilizi per i quali è stata comminata una sanzione pecuniaria (in sostituzione di quella reale) integralmente corrisposta.

Ne deriva che la legittimità dello stato di fatto deve essere determinata in base alle definizioni e alle relative modalità di calcolo vigenti (anche solo nel singolo comune) all'epoca in cui gli atti appena ricordati sono stati posti in essere, a prescindere dalla possibile discrasia fra queste definizioni e quelle oggi vigenti.

Infatti, è agevole rilevare che opinando in senso contrario, si realizzerebbe una sorta di “retroattività” delle attuali DTU, in palese violazione del principio generale dell'ordinamento amministrativo del *tempus regit actum*, secondo cui **ogni atto deve risultare conforme alle norme vigenti all'epoca della sua assunzione**² (e ogni fatto alle norme vigenti all'epoca in cui si è verificato).

Si deve perciò escludere il riesame della SU legittima secondo le DTU vigenti al diverso - e successivo - momento di presentazione del progetto relativo al nuovo intervento da abilitare.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

DCB

² Si veda tra le numerose pronunce in tal senso, Consiglio di Stato, Sezione terza, Sentenza 17 febbraio 2020, n. 1199: *“Il procedimento amministrativo è regolato dal principio tempus regit actum, con la conseguenza che la legittimità degli atti del procedimento deve essere valutata con riferimento alle norme vigenti al tempo in cui l'atto terminale, ovvero l'atto che conclude una autonoma fase del procedimento, è stato adottato”*.