

SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

TIPO ANNO NUMERO
REG. **PG.2015.689858**
DEL **23 settembre 2015**

Al Direttore

XX

e, p.c. al Responsabile del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LORO SEDI

OGGETTO: **Applicabilità della disciplina della L.R. n. 15 del 2013 sulla prorroga a interventi edilizi avviati, con il rilascio del titolo edilizio, in vigenza della L.R. n. 31 del 2002.**

1. Viene richiesto parere in merito all'applicabilità della disciplina della L.R. n. 15 del 2013 a interventi edilizi avviati, con il rilascio del titolo edilizio, in vigenza della L.R. n. 31 del 2002. In particolare gli interessati intenderebbero avvalersi della modalità semplificata di proroga della validità del titolo edilizio di cui all'art. 19, comma 3, della L.R. 15 del 2013.

Detta possibilità è diniegata dall'amministrazione comunale, in quanto il titolo edilizio ha già usufruito dell'unica possibilità di proroga prevista dall'art. 14, comma 3, della L.R. n. 31 del 2002 (e della proroga *ope legis* prevista dall'art. 55, comma 2, della L.R. n. 15 del 2013).

Senza entrare nel merito della valutazione del caso concreto che compete unicamente all'amministrazione comunale, in considerazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto che lo caratterizzano, si esprimono le seguenti considerazioni sulla disciplina regionale applicabile.

2. L'art. 57 della L.R. n. 15 del 2013 ha inteso introdurre una disposizione transitoria, tesa a definire il campo di applicazione della nuova disciplina edilizia regionale rispetto agli interventi avviati in vigenza della legge regionale n. 31 del 2002. Secondo tale disposizione, *“i **procedimenti** relativi all'attività edilizia, in corso... sono conclusi ed i relativi **provvedimenti** acquistano efficacia secondo le disposizioni delle leggi regionali previgenti, fatta salva la facoltà per gli interessati di riavviare il procedimento nell'osservanza della presente legge.”*

Come ogni altra disposizione transitoria, essa costituisce una (auto)limitazione dell'efficacia della nuova legge, diretta a derogare al principio generale della successione nel tempo delle leggi (*tempus regit actum*), secondo cui qualsiasi atto deve essere conforme alla normativa vigente al momento della sua assunzione. Tale principio comporta che anche i provvedimenti conclusivi di procedimenti complessi, avviati prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina, in carenza – appunto - di una specifica norma transitoria, devono essere assunti in conformità alla normativa sopravvenuta. Grazie a dette norme transitorie la nuova disciplina limita il proprio campo di applicazione e, di conseguenza, consente di portare a termine i procedimenti amministrativi **dalla stessa individuati** secondo la normativa vigente all'epoca di avvio degli stessi ⁽¹⁾.

Ebbene, come ogni norma derogatoria dei principi generali dell'ordinamento, la norma transitoria in parola trova applicazione nei soli casi e nei limiti previsti dalla legge e non è suscettibile di interpretazione estensiva o analogica (art. 14 delle preleggi).

Ciò comporta che l'art. 57, comma 1, trova applicazione solo per i procedimenti in corso elencati alle lettere a), b) e c) della medesima disposizione, e non con riguardo all'insieme degli istituti e delle vicende che caratterizzano un intervento edilizio ⁽²⁾.

⁽¹⁾ Si evidenzia anche che l'art. 57 comma 1 è stato previsto dal legislatore regionale nel presupposto che tale meccanismo venga incontro all'interesse dei privati (a non dover modificare e integrare il titolo edilizio, il relativo progetto ecc. alla luce della nuova normativa), tant'è che si consente agli stessi di rinunciare a tale beneficio, riavviando il procedimento, per poter usufruire della disciplina sopravvenuta.

⁽²⁾ Né la medesima disposizione può essere interpretata nel senso che l'intero processo edilizio, avviato con la presentazione del titolo edilizio prima dell'entrata in vigore della legge, debba essere concluso secondo la normativa previgente, come dimostra la circostanza che questa interpretazione renderebbe incomprensibile ed anzi avrebbe un effetto abrogante della previsione di cui alla lettera c) della disposizione, in quanto tutti gli atti successivi alla presentazione o rilascio del titolo edilizio sarebbero soggetti alla disciplina previgente e non soltanto il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

In altre parole, la legge regionale ammette che solo i procedimenti già formalmente avviati prima del 28 settembre 2013 e che attengano alla formazione dei titoli edilizi e al rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità si concludano e producano i loro effetti secondo la normativa previgente, Viceversa, tutta la restante disciplina dell'attività edilizia, che attiene in particolare alle vicende conseguenti al rilascio dei titoli edilizi è comunque soggetta alla normativa introdotta dalla stessa L.R. n. 15 del 2013.

3. Come è noto la L.R. n. 15 del 2013 ha introdotto una disciplina fortemente innovativa dell'istituto della proroga dei titoli edilizi, superando sia il principio presente nella legislazione regionale previgente (ma non in quella statale), secondo cui la proroga poteva essere concessa una sola volta, sia il meccanismo procedurale attraverso il quale il privato può beneficiarne.

La proroga dei titoli edilizi dal 28 settembre del 2013 è infatti subordinata ad una comunicazione motivata del privato, cui sia allegata una asseverazione del tecnico abilitato che, a decorrere dalla data di inizio dei lavori, non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. In tal modo, il legislatore regionale ha inteso applicare il modulo procedimentale della SCIA, subordinando la proroga all'assenza di quelle circostanze che risulterebbero preclusive del rilascio di un nuovo titolo, con una evidente semplificazione e accelerazione del procedimento amministrativo.

In sintesi, si ritiene che la proroga non essendo menzionato tra gli atti cui si applica la disposizione transitoria di cui all'articolo 57, comma 1, sia disciplinata dalla legge regionale n. 15 del 2013, sia nel caso in cui il titolo edilizio sia stato rilasciato secondo la disciplina previgente, sia nel caso di interventi edilizi avviati secondo la nuova disciplina edilizia regionale.

Cordiali saluti.

F.to Dott. Giovanni Santangelo