



DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE

IL DIRETTORE

All'Ente regionale Parco dei Castelli Romani
c.a. *Direttrice Emanuela Angelone*

e p.c. Enti di gestione delle aree naturali protette
c.a. *Direttore*

Oggetto: Istruttorie di istanze relative a richieste di condoni edilizi ai sensi Legge n. 47/85; Legge n. 724/94; Legge n. 236 /2003; L.R. 13/2004 - Istruttorie istanze sanatorie ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001.

L'Ente di gestione del Parco dei Castelli Romani, con nota 1549/2023, acquisita al protocollo regionale n. 256262/2023, ha formulato alla scrivente Direzione un quesito in merito al procedimento istruttorio relativo al rilascio di parere sulle istanze dei condoni edilizi succedutisi negli anni (legge 47/1985, legge 724/1994, legge 236/2003 e legge regionale 13/2004), nonché sull'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

L'Ente di gestione nel porre il quesito fa riferimento a una precedente nota circolare (prot. n. 65993/2S/02 del 18.04.2006) con cui la Regione affermava che il parere dell'autorità deputata alla tutela del vincolo non dovesse essere reso per abusi edilizi realizzati prima dell'istituzione dell'area protetta.

In merito ai quesiti posti si rileva che per un'applicazione corretta della procedura tecnico-istruttorio per il rilascio del parere necessario al conseguimento del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, l'Ente dovrà tenere a mente il principio giuridico, ormai consolidato, c.d. *tempus regit actum*.

Infatti, l'indirizzo giurisprudenziale fornito dai giudici è assolutamente costante nello stabilire che la domanda di condono deve essere esaminata dall'autorità preposta alla tutela del vincolo sopravvenuto, al momento della conclusione del procedimento amministrativo e che tale pronunciamento deve tener conto della normativa vigente (*tempus regit actum*).

Quanto sopra detto è confermato dalla sentenza del TAR Lazio n. 10296/2022, che recita "*la domanda di condono edilizio va esaminata e decisa dall'Ufficio in applicazione del principio "tempus regit actum", quindi con rilevanza di sopravvenienze normative come pure di vincoli di inedificabilità sorti successivamente alla realizzazione dell'abuso ed alla presentazione della relativa domanda*".

La sentenza citata ha ribadito il principio alla base del giudizio dell'Adunanza Plenaria n. 20/1999 che aveva stabilito che la Pubblica Amministrazione nel perseguire l'interesse pubblico deve



necessariamente tener conto, nel momento in cui provvede, della norma vigente, a prescindere dall'epoca di introduzione del vincolo.

E' pertanto acclarato che nei procedimenti di condono edilizio la domanda di condono è soggetta alla disciplina di favore vigente al momento della presentazione della domanda e andrà esaminata alla luce della disciplina vigente al momento della loro presentazione e tenendo conto delle misure di salvaguardia previste dalla l.r. 29/1997, dal momento che il Parco non è dotato di strumento di pianificazione approvato (Consiglio di Stato, sez. VI, 21.04.2023, n. 4074; Consiglio di Stato, sez. VI, 08.06.2022, n. 4683).

Inoltre, il TAR Lazio, Latina, sez. I, n. 47/2020 ha precisato che *“l'art. 32, comma 43-bis¹, d.l. n. 269/2003, conv. nella l. n. 326/2003, va interpretato nel senso che le ‘modifiche’ da esso apportate alle precedenti leggi disciplinanti il condono edilizio (i.e. alla l. n. 47 cit. e alla l. n. 724 cit.) e contenute nei precedenti commi da 25 - 43 non si applicano alle domande presentate in passato ai sensi delle succitate leggi, che devono essere esaminate e valutate per quello che riguarda l'aspetto edilizio (e.g. cubatura massima, tipologia di abuso, ecc.) in base ai requisiti e ai parametri prescritti dalla legge applicabile ratione temporis e ciò allo scopo di evitare che la sopravvenuta introduzione di norme più restrittive possa pregiudicare l'esito delle istanze formulate sulla base della legislazione precedente”*.

Per quanto riguarda l'obbligatorietà del rilascio del nulla osta, ai sensi dell'art. 28 della l.r. 29/1997, in merito al permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità) di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 si specifica che detto istituto ha natura preventiva rispetto alle autorizzazioni di interventi e opere da eseguirsi all'interno dell'area naturale protetta e di conseguenza non può essere rilasciato postumo.

Infatti, il nulla osta, che è di per se stesso uno strumento preventivo per ogni ipotesi di concessione o autorizzazione, è finalizzato a garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio ambientale, che rappresenta un bene primario costituzionalmente garantito, e che l'intervento non lo danneggi. Proprio per questo fine ogni attività edilizia all'interno dell'area protetta deve ottenere il nulla osta rilasciato dall'Ente di gestione, che in questo modo esercita la propria funzione di tutela del vincolo cui è preposto. In sostanza, il nulla osta ambientale ha la funzione non di proibire le attività vietate (i divieti sono stabiliti nella legge), ma di selezionare quelle consentite.

A conclusione di quanto sopra detto e in forza del principio giuridico *“tempus regit actum”* la nota circolare prot. n. 65993/2S/02 del 18.04.2006 cessa di avere efficacia nel fornire supporto indiretto per ogni opportuna determinazione dell'Ente di gestione.

Inoltre, le modifiche apportate dalla l. 326/2003 e concernenti l'applicazione dei condoni relativi alla l. 47/1985 e alla l. 724/1994 non si applicano alle domande presentate ai sensi delle leggi precedenti, che devono essere esaminate in base ai presupposti previsti dai condoni relativi a quegli anni (Consiglio di Stato, sez. VI, 21.04.2023, n. 4074).

¹ comma 43-bis, art. 32, d.l. 269/2003, conv. In l. 326/2003: *“Le modifiche apportate con il presente articolo concernenti l'applicazione delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, e 23 dicembre 1994, n. 724, non si applicano alle domande già presentate ai sensi delle predette leggi”*.



REGIONE
LAZIO

In ultimo, il nulla osta è sempre preventivo e non può essere rilasciato a posteriori per le domande relative al permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità) di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Cordialmente.

L'Istruttore tecnico
arch. Milco Rufini

Il Direttore
dott. Vito Consoli