

Intervento
Avv. Francesco Mazzoleni

POTERI DEL COMUNE A TUTELA DEI “DIRITTI DEI TERZI”

Il Comune non è tenuto a svolgere particolari indagini, salvo che sappia che il diritto di chi richiede il titolo è CONTESTATO; in tal caso il Comune deve compiere le indagini necessarie per verificare se le contestazioni siano fondate e negare il rilascio del titolo se il richiedente non è in grado di fornire elementi seri a fondamento del suo diritto (Cons. Stato nn° 4745/20, 6394/19, 5894/11)

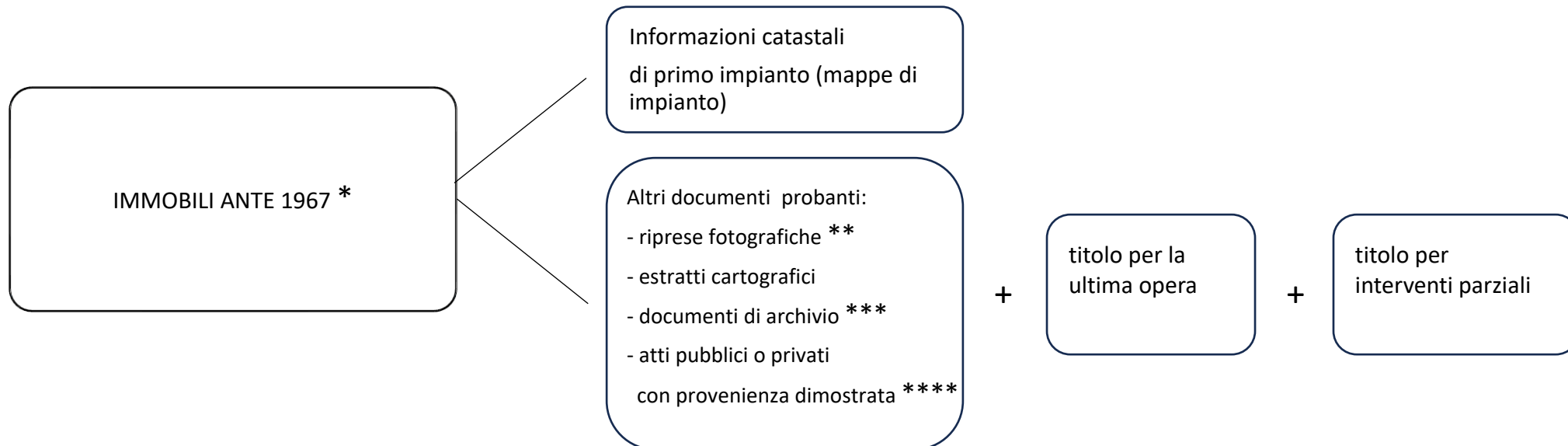
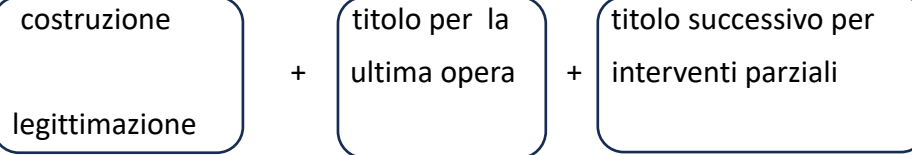
Il Comune deve accertare che il ‘titolo’ di chi chiede il PdC sia riscontrabile sulla base degli atti in suo possesso o acquisiti dai terzi

Il potere di controllo in sede di rilascio dei titoli edilizi (al pari di quello esercitato in sede inibitoria) deve sempre collegarsi al riscontro di profili d’illegittimità dell’attività per contrasto con leggi, regolamenti, piani, programmi e regolamenti edilizi, mentre non può essere esercitato a tutela dei diritti di terzi non riconducibili a quelli connessi con interessi di natura pubblicistica, quali ad esempio il rispetto delle distanze dai confini di proprietà o del distacco dagli edifici (Cons. Stato 1302/22)

LIMITE: il Comune non deve fare un accertamento del diritto civilistico, appartenenti alla giurisdizione del Tribunale civile (Cons. Stato 1827/22, 5407/21)

"STATO LEGITTIMO IMMOBILE"

QUELLO STABILITO NEL
TITOLO RILASCIATO PER:



* Regime applicabile anche ai casi di immobili soggetti a titolo edilizio, non reperibile ma di cui sussiste un principio di prova (p. es. autorizzazione allo scarico fognature la quale cita la concessione edilizia con alcune caratteristiche tecniche del bene)

** P. es. fotografie, riprese aeree IGM o di altre società private

*** P. es. rilievi svolti da un ente per una opera pubblica, A.T.P. tra altre parti svoltosi in Tribunale.

**** Verbale di riconsegna immobile pubblico locato dal Comune con descrizione del bene, planimetria con marca da bollo e timbro di annullamento del Comune, che indica i beni da verificare e poi rappresenta altre «nuove costruzioni» (Cons. Stato n. 8339/23) oppure vecchia concessione edilizia per risanamento conservativo i cui lavori non furono eseguiti (Tar Salerno n. 366/22)

IL PRINCIPIO DELLA “DOPPIA TUTELA”

Il soggetto, che ritiene di essere stato danneggiato dalla violazione delle norme in materia, è titolare:

da un lato, del DIRITTO SOGGETTIVO al risarcimento del danno o alla riduzione in pristino, nei confronti dell’AUTORE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA ILLECITA, da far valere presso il GIUDICE ORDINARIO (Tribunale civile)

e

dall’altro, dell’INTERESSE LEGITTIMO alla rimozione del provvedimento invalido con cui tale attività sia stata autorizzata-consentita-permessa, nei confronti dell’AMMINISTRAZIONE CHE LO HA EMESSO, da far valere presso il GIUDICE AMMINISTRATIVO (T.A.R. o ricorso straordinario al Capo dello Stato)

sono processi diversi, con regole diverse, tempi diversi (il tempo per ricorrere al Giudice Amministrativo è più breve), ma la scelta di percorrere una strada - di norma, prima il Giudice Amministrativo - non preclude di percorrere l’altra.

Infatti l’eventuale accertamento del Giudice Amministrativo di legittimità del titolo edilizio non preclude una diversa valutazione dell’illegittimità della condotta dell’autore dell’attività edilizia da parte del Giudice Ordinario (Cassazione n. 6855/2017)

SE IL TERZO SCEGLIE LA STRADA DEL GIUDICE AMMINISTRATIVO, DEVE PORSI QUESTE DOMANDE

Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria n. 21/2022

SONO LEGITTIMATO ? SI, se sussisterà la vicinitas intesa ‘come stabile collegamento tra un soggetto e l’area incisa dagli effetti del titolo edilizio’

HO INTERESSE ? SI, se dall’annullamento del Permesso di Costruire ricaverò un risultato concretamente utile, ma dovrò prospettare nel ricorso il possibile deprezzamento del bene, la diminuzione di aria, luce, vista, ecc. (anche Cons. Stato n. 8670/23)

In particolare, la riduzione del ‘panorama’ rileverà solo se la ‘visuale panoramica’ avrà un valore economico specifico, che dovrò dimostrare (Cons. Stato 4557/21)

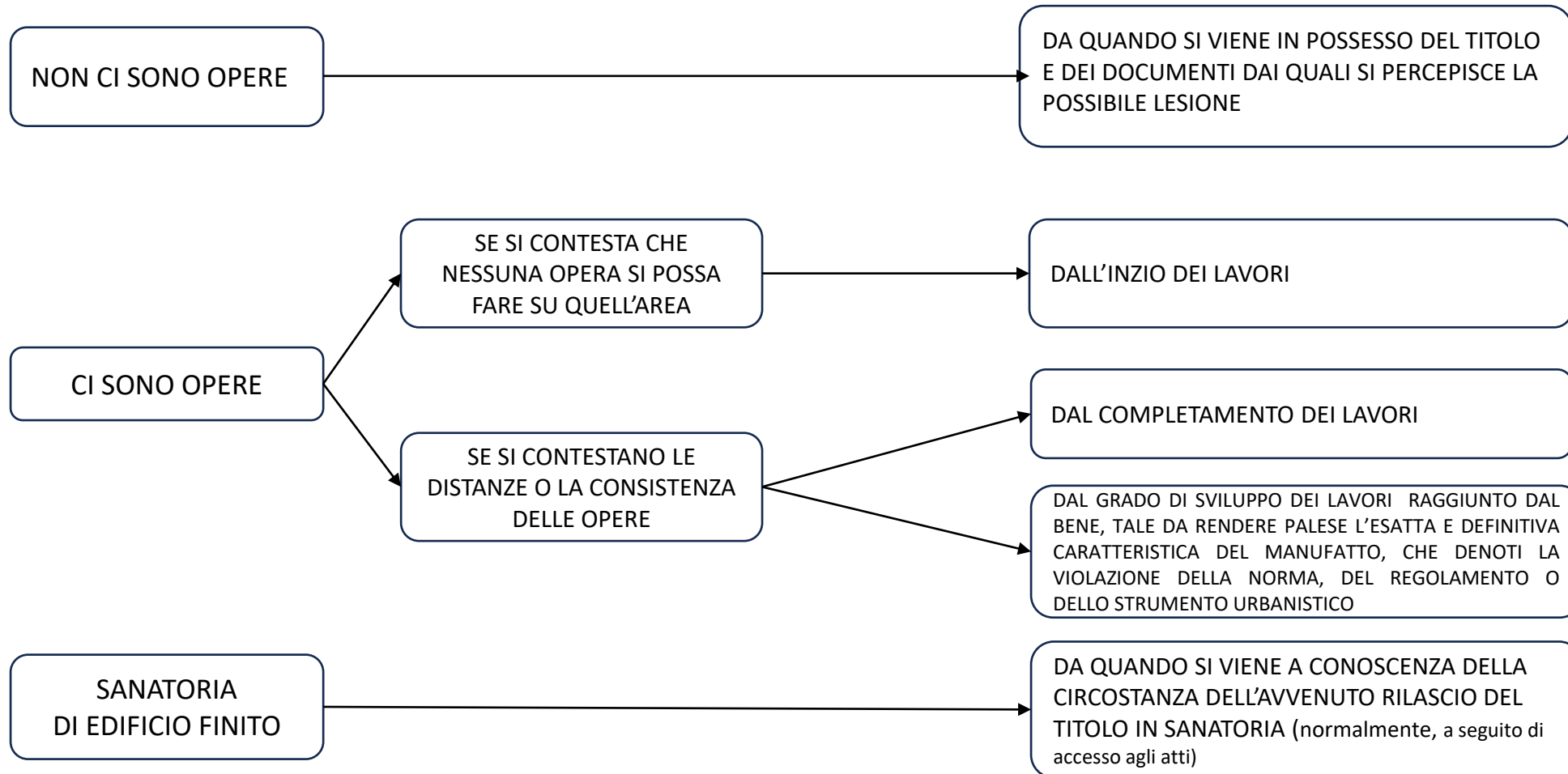
Tanto più è attenuata la contiguità fisica rispetto all’intervento contestato, tanto più pregnante dovrà essere il vaglio sulla sussistenza di un effettivo pregiudizio derivante dalle opere alla parte che intende ricorrere (Tar Veneto n. 513/2022, non definitiva)

SONO IN TERMINI PER FARE RICORSO ? Vedi slide successiva

DECORRENZA TERMINI PER RICORSO TAR

FATTISPECIE

DECORRENZA



SE IL TERZO ESERCITA L'AZIONE PRESSO IL GIUDICE ORDINARIO (TRIBUNALE CIVILE)

Si applicano le regole generali del processo civile

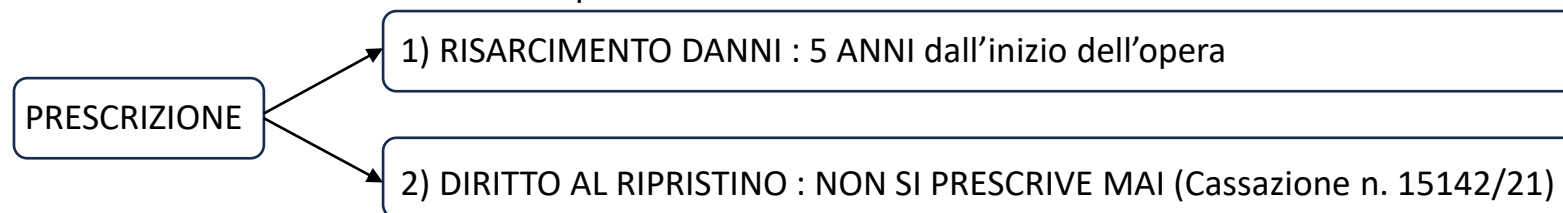
CAUSA ORDINARIA (procedimento statisticamente più frequente)

Chi inizia la causa deve dimostrare i fatti a fondamento del diritto reclamato, quindi dovrà dare la prova

- 1) la sua legittimazione e interesse (il fatto di essere proprietario del fondo confinante, del fondo contiguo, ecc.)
- 2) il fatto illecito del vicino (la condotta di chi costruisce in violazione di Leggi, Regolamenti o Piani urbanistici)
- 3) il danno subito (se è richiesto il risarcimento occorre dimostrare l'esistenza e l'ammontare del danno, se è richiesto anche il ripristino per quest'ultimo non occorre dimostrare il danno)

Al Tribunale civile chi inizia la causa chiederà di

- (a) accertare che la costruzione avviata viola la Legge, il Regolamento o il Piano urbanistico)
- (b) previa disapplicazione del (eventuale) permesso di costruire che legittima l'intervento, condannare al risarcimento del danno e/o alla demolizione o all'arretramento dell'opera.



AZIONI PIU' VELOCI (procedimenti statisticamente meno frequenti)

azione di manutenzione (art. 1170 c.c.)

denuncia di nuova opera (art. 1171 c.c.)

denuncia di danno temuto (art. 1172 c.c.)