Permesso di costruire: è irricevibile il ricorso del vicino se presentato in ritardo

5 Novembre 2015

Il Consiglio di Stato, Sez. IV, con sentenza n.4909 del 28 ottobre 2015 ha accolto l'appello del titolare di tre permessi di costruire, annullati a seguito del ricorso dei proprietari degli immobili prospicienti il lotto interessato dalle costruzioni. Nel caso di specie, i giudici hanno censurato l'inerzia dei ricorrenti che hanno impugnato i permessi di costruire dopo circa sei mesi dal momento in cui ne erano venuti a conoscenza in modo formale.

Il Consiglio di Stato ha precisato che la regola affermata in giurisprudenza (cfr. Consiglio di Stato Sez. IV, 21, novembre 2013, n. 5522; Cons. Stato, Sez. IV, 12 febbraio 2007, n. 599)per cui il termine di impugnazione di un permesso di costruire da parte del vicino decorre dal completamento dei lavori o comunque dal momento in cui i lavori di realizzazione non lasciano dubbi sulla portata dell'intervento, va contemperata con il principio della certezza delle situazioni giuridiche che tutela il titolare del permesso edilizio. Quest'ultimo infatti, non può essere lasciato "nell'incertezza circa la sorte del proprio titolo oltre una ragionevole misura"(cfr. Sez. IV 10.06.2014 n.2959).

Se da un lato, afferma la sentenza del Consiglio di Stato, va tutelato l'interesse del vicino nei confronti di un intervento edilizio ritenuto illegittimo assicurandogli la tutela in sede giurisdizionale, dall'altro va salvaguardato anche l'interesse del titolare del permesso di costruire "a che l'esercizio di detta tutela venga attivato senza indugio e non irragionevolmente o colposamente differito nel tempo".

Il ritardo dell'impugnativa, infatti, potrebbe risolversi per il titolare del permesso edilizio in un danno aggiuntivo connesso all'avanzamento dei lavori che potrebbero essere dichiarati successivamente illegittimi.

Si profila quindi in capo al vicino che intende impugnare un intervento edilizio l'onere di agire tempestivamente: "secondo i canoni di buona fede in senso oggettivo, senza differire colposamente o comunque senza valida ragione l'impugnativa del relativo titolo alla fine dei lavori" quando ciò non sia oggettivamente necessario ai fini del ricorso.

In allegato sentenza Consiglio di Stato n. 4909/2015

22595-ALLEGATO.pdfApri