

Titolo edilizio: quando un terzo può fare opposizione

6 Aprile 2016

In materia edilizia i soggetti terzi, non direttamente destinatari di un provvedimento, possono contestare un titolo edilizio solo in caso di stabile collegamento materiale tra il proprio immobile e quello interessato dai lavori, quando questi ultimi comportino un'alterazione del preesistente assetto urbanistico – edilizio in violazione delle relative norme.

Si tratta del cosiddetto criterio della “vicinitas” ossia della vicinanza/prossimità ormai pacifico per la giurisprudenza nella valutazione dei limiti di esperibilità dell'azione di annullamento da parte di terzi nei confronti dei titoli abilitativi.

Nel ribadire tale principio il Consiglio di Stato, sezione sesta, con la sentenza del 21 marzo 2016, n. 1156 ha affermato che, come già evidenziato dalla giurisprudenza, un ampliamento per i terzi nella legittimazione ad agire si ha solo nelle controversie di interesse commerciale qualora oggetto di impugnativa siano le autorizzazioni all'apertura di nuovi centri commerciali. In questi casi è possibile contestare il relativo atto anche se essi sono spazialmente distanti dall'area di intervento, ampliando così la nozione di “vicinitas” (Cons. Stato, IV, 19 marzo 2015, n.1444 e 17 maggio 2015, n. 2324).

Nel caso di specie, invece, il soggetto titolare di un impianto produttivo, situato in un Comune diverso da quello in cui era sito l'immobile autorizzato del titolo abilitativo edilizio (distante oltre 10 chilometri), ha contestato direttamente e in via esclusiva i titoli edilizi tutto ciò pur essendo estraneo ad un rapporto col territorio interessato, tale da giustificare un interesse differenziato alla legittima trasformazione edificatoria dei suoli.

Nella situazione in esame, pertanto, il Consiglio di Stato ha ritenuto che *“non sussistono le condizioni per una diversa valutazione della vicinitas, nei termini utilizzati per controversie di interesse commerciale anziché edilizio, rilevandosi piuttosto un uso strumentale della tutela accordata ai soggetti terzi, in materia di provvedimenti di natura urbanistico-edilizia, a tutela di un interesse di fatto, finalizzato ad ostacolare la realizzazione di uno stabilimento concorrente”*.

In allegato la sentenza del Consiglio di Stato n. 1156/2016

[24272-Allegato.pdf](#) [Apri](#)