Titolo edilizio e diritti dei terzi

12 Settembre 2018

Cosa significa l'espressione "*fatti salvi i diritti dei terzi*" che ritroviamo sempre riportata nei titoli edilizi? Lo spiega il Consiglio di Stato con la sentenza del 30 agosto 2018 n. 5115 che, ribadendo un principio già affermato dalla giurisprudenza amministrativa, ha chiarito che in sede di rilascio del titolo edilizio il Comune deve verificare solo la conformità delle opere sotto il profilo urbanistico ed edilizio e non può accertare l'eventuale lesione di diritti dei terzi.

In pratica il Comune non incorre in alcuna responsabilità e il titolo edilizio rilasciato non può essere dichiarato illegittimo se l'intervento realizzato o da realizzare comporta un pregiudizio per i terzi i quali potranno rivolgersi in un'altra sede (giudice ordinario e non giudice amministrativo) per tutelare i propri interessi.

Il caso affrontato dal Consiglio di Stato riguardava la realizzazione di alcuni lavori di manutenzione straordinaria sulla facciata di un edificio condominiale eseguiti con SCIA senza la preventiva autorizzazione da parte dei condomini.
Quest'ultimi avevano diffidato l'amministrazione ad adottare provvedimenti di sospensione dell'efficacia della SCIA in base a quanto previsto dall'articolo 19, comma 6-ter della Legge 241/90 che espressamente prevede che "*La segnalazione certificata di inizio attività, la denuncia e la dichiarazione di inizio attività non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di inerzia, esperire esclusivamente l'azione di cui all'art. 31, commi 1, 2 e 3 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 (ossia azione avverso il silenzio)".*

Per i giudici le verifiche che il privato terzo può richiedere sono solo quelle relative alla compatibilità di quanto si intende realizzare con la disciplina urbanistica ed edilizia e non anche, come nel caso in esame, questioni di natura privata come l'assenso dei condomini.

In allegato la sentenza del Consiglio di Stato del 30 agosto 2018, n. 5115

33638-Consiglio di Stato Sentenza 5115-2018.pdfApri