Permesso di costruire e diritti dei terzi

31 Luglio 2020

La formula “fatti salvi i diritti dei terzi” con cui viene rilasciato un permesso di costruire quali obblighi di verifica impone in capo all’amministrazione comunale?

Il Consiglio di Stato con la sentenza del 24 luglio 2020, n.4745 ha fornito dei chiarimenti sulla base anche di quanto già più volte espresso dalla giurisprudenza ossia che “*se è vero che l’Amministrazione comunale, nel corso dell’istruttoria deve verificare che esista il titolo per intervenire sull’immobile per il quale è chiesta la concessione (ovvero il permesso) è anche vero, però, che deve escludersi un obbligo del Comune di effettuare complessi accertamenti diretti a ricostruire tutte le vicende riguardanti la titolarità dell’immobile, o di verificare l’inesistenza di servitù o altri vincoli reali che potrebbero limitare l’attività edificatoria dell’immobile, atteso che il permesso di costruire è un atto amministrativo che rende semplicemente legittima l’attività edilizia nell’ordinamento pubblicistico, e regola solo il rapporto che, in relazione a quell’attività, si pone in essere tra l’autorità amministrativa che lo emette ed il soggetto a favore del quale è emesso, ma non attribuisce a favore di tale soggetto diritti soggettivi conseguenti all’attività stessa, la cui titolarità deve essere sempre verificata alla stregua della disciplina fissata dal diritto comune*” (in senso conforme, Cons. Stato, V, 7 settembre 2009, n. 5223; id., V, 7 settembre 2007 n. 4703; id., V, 2 ottobre 2002 n. 5165).

La regola generale per il cui il permesso di costruire è rilasciato “salvi i diritti dei terzi”, ha aggiunto il Consiglio di Stato, trova un limite nei casi in cui, come quello oggetto di controversia, il Comune sia a conoscenza che il diritto di chi richiede il titolo abilitativo è contestato.

In tal caso, l’amministrazione comunale deve compiere le indagini necessarie per verificare se tali contestazioni siano fondate e non rilasciare il titolo se il richiedente non sia in grado di fornire elementi seri a fondamento del suo diritto (*in termini, Cons. Stato, IV, 23 dicembre 2019, n.6394; vedi anche id., IV, 14 gennaio 2019, n. 310; id., V, 8 novembre 2011, n. 5894*).

La fattispecie oggetto di disamina da parte del collegio era relativa al diniego di un permesso di costruire in sanatoria che l’amministrazione aveva basato su una contestazione ricevuta da parte di soggetti terzi in merito alla titolarità della porzione di territorio su cui ricadevano le opere da sanare (titolarità dichiarata in virtù di usucapione che però non era stata oggetto di accertamento da parte dell’autorità giudiziaria).

In allegato la sentenza del Consiglio di Stato del 24 luglio 2020, n. 4745

41205-Consiglio di Stato 4745 2020.docxApri