

LA CLAUSOLA “FATTI SALVI I DIRITTI DEI TERZI” NEI TITOLI EDILIZI

Anche al Difensore civico è stata posta una questione ricorrente in materia edilizia e cioè quella relativa agli accertamenti e agli approfondimenti istruttori che le amministrazioni sono tenute a svolgere in sede di rilascio o di verifica dei titoli edilizi.

La questione si pone in quanto anche la normativa provinciale (e, precisamente, l'art. 81, comma 1, della “Legge provinciale per il governo del territorio” del 4 agosto 2015, n. 15 in combinato disposto con l'art. 64, comma 1, del “Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15” di cui al d.P.P. 19 maggio 2017, n. 8), in analogia con la normativa statale (e cioè con l'art. 11 del d.P.R. 6 giugno 2021, n. 380 recante “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”), prevede che ogni attività edilizia sia realizzata “nel rispetto dei diritti dei terzi”.

Tale clausola di salvaguardia, per cui l'attività edilizia è assentita e realizzata senza pregiudizio dei diritti dei terzi, ha portato a chiedersi in quale misura gli aspetti civilistici possano o debbano rientrare nella verifica che l'amministrazione deve compiere in ordine alla legittimazione del richiedente o comunque in ordine alla verifica dei requisiti per il rilascio dei titoli legittimanti l'attività edilizia.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale, che appare dominante, la clausola in esame avrebbe il significato di evidenziare che, in linea generale, i procedimenti amministrativi riguardanti i titoli abilitativi non sono la sede per risolvere eventuali conflitti di natura civilistica (in questo senso v., tra le altre, Cons. Stato, Sez. IV, 25 maggio 2011, n. 3134).

Tuttavia, al contempo, l'amministrazione non sempre può esimersi dall'accertare aspetti civilistici incidenti su quelli amministrativi e dall'effettuare una ricognizione di significativi punti di intersezione tra i due profili.

Questo accade, ad esempio, quando dai documenti in possesso dell'amministrazione si possa evincere chiaramente che vi sono profili di contestazione da parte di terzi, come nel caso di opere che vadano ad incidere sul diritto di altri comproprietari, che abbiano manifestato dissenso rispetto all'intervento edilizio.

In tal caso, l'amministrazione non può limitarsi a verificare la conformità dell'opera alla normativa urbanistica, ma è legittimo "verificare se tali contestazioni siano fondate e denegare il rilascio del titolo se il richiedente non sia in grado di fornire elementi seri a fondamento del suo diritto" (Cons.Stato, Sez. VI, 24 luglio 2020, n.4745).

Sul punto, il quadro giuridico provinciale appare in linea con tale orientamento giurisprudenziale, come emerge dalla circolare del dirigente del servizio urbanistica della Provincia del 4 aprile 2002, prot. n. 1933/02, per cui "qualora risulti dalla documentazione prescritta ovvero prodotta durante il procedimento, documentazione che va esaminata con il livello di attenzione normalmente dovuto secondo le note regole dell'ordinaria diligenza, una palese lesione di diritti di terzi, i comuni dovranno negare il provvedimento autorizzatorio".

Detta circolare precisa che "Generalmente i punti di contatto più frequenti fra la disciplina pubblicistica e quella civilistica riguardano la disciplina delle distanze e quella del titolo idoneo di possesso degli immobili sui quali si interviene. I comuni dovranno porre quindi particolare attenzione al rispetto delle norme in materia di distanze dalle costruzioni e dai confini che [...], ove contenute nei regolamenti edilizie o nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, costituiscono anche disposizioni integrative del Codice civile, ai sensi dell'articolo 873 del codice stesso".