

Controversie tra privati nel rilascio di un titolo edilizio

L'Amministrazione deve verificare la legittimazione del richiedente ma non risolvere le controversie sull'assetto proprietario

TAR Lombardia, Milano, Sez. II, sentenza n. 1643 del 4 settembre 2020.

Il TAR Milano torna su un tema che ricorre spesso nel corso dell'istruttoria per il rilascio di un titolo edilizio: quello della contestazione, da parte del confinante, del progetto per ragioni di carattere privatistico: dall'asserita violazione di distanze legali (tra costruzioni o tra costruzioni e confini), al contrasto delle intenzioni edificatorie con la preesistenza di servitù di passaggio o altri pretesi diritti di veduta, luci et similia.

Il TAR ha premesso che *“Le controversie concernenti le distanze fra costruzioni o di queste dai confini, come evidenziato dalla consolidata giurisprudenza, condivisa dal Collegio, sono assoggettate al “regime della c.d. “doppia tutela”, per cui il soggetto, che assume di essere stato danneggiato dalla violazione delle norme in materia, è titolare, da un lato, del diritto soggettivo al risarcimento del danno o alla riduzione in pristino nei confronti dell'autore dell'attività edilizia illecita (con giurisdizione del giudice ordinario) e, dall'altro, dell'interesse legittimo alla rimozione del provvedimento invalido dell'Amministrazione, con cui tale attività sia stata autorizzata, consentita e permessa, da far valere di fronte al giudice amministrativo” (Consiglio di Stato, IV, 14 gennaio 2016, n. 81; altresì, 3 agosto 2016, n. 3511; 31 marzo 2015, n. 1692; T.A.R. Lombardia, Milano II, 26 luglio 2017, n. 1680; 5 dicembre 2016, n. 2301).”*

Per poi trattare specificamente il tema della rilevanza (e dei limiti) dei rapporti privatistici, precisando che *“nella giurisdizione amministrativa i rapporti privatistici tra i confinanti vengono presi in esame solo quando siano per sé evidenti, o quando gli interessati abbiano di loro iniziativa rappresentato agli uffici comunali eventuali contese in grado di incidere sulla legittimazione a chiedere il titolo edilizio (T.A.R. Lombardia, Brescia, I, 26 marzo 2019, n. 276); difatti, l'art. 11 del D.P.R. n. 380 del 2001, richiedendo al Comune la verifica dell'esistenza in capo al richiedente un permesso edilizio di un idoneo titolo di godimento sull'immobile, non impone di risolvere eventuali conflitti di interesse tra le parti private in ordine all'assetto proprietario, ma ha la finalità di consentire di accertare soltanto il requisito della legittimazione soggettiva di colui che richiede il permesso. In tal senso, l'Amministrazione è tenuta a svolgere un livello di istruttoria che comprende l'acquisizione di tutti gli elementi sufficienti a dimostrare la sussistenza di un qualificato collegamento soggettivo tra chi propone l'istanza e il bene giuridico oggetto dell'autorizzazione, senza che l'esame del titolo di godimento operato dalla P.A. costituisca un'illegittima intrusione in ambito privatistico, essendo finalizzato soltanto ad assicurare un ordinato svolgimento delle attività sottoposte al controllo autorizzatorio (T.A.R. Lombardia, Milano, II, 23 dicembre 2019, n. 2729).*

Tuttavia, si deve escludere, anche al fine di non aggravare il procedimento, che l'Amministrazione sia tenuta a svolgere complessi e laboriosi accertamenti, essendo necessaria soltanto una verifica minima e di immediata realizzazione, pena un'insufficiente

istruttoria (ex multis, Consiglio di Stato, V, 17 giugno 2014, n. 3096; IV, 6 marzo 2012, n. 1270; T.A.R. Lombardia, Milano, II, 26 giugno 2019, n. 1486; 8 aprile 2019, n. 767; 21 gennaio 2019, n. 112; 13 settembre 2018, n. 2065; 31 gennaio 2017, n. 235; T.A.R. Campania, Napoli, VIII, 5 novembre 2015, n. 5137)».

Il testo della sentenza è consultabile su: www.giustizia-amministrativa.it