

Abusi edilizi: i proprietari confinanti possono chiedere l'intervento della PA

Il TAR: su un illecito edilizio denunciato in maniera circostanziata, il terzo confinante può almeno pretendere una determinazione espressa

di [Redazione tecnica](#) – 04.09.2024

Nel caso in cui un privato presenti un'istanza di **repressione di abusi edilizi** realizzati su aree confinanti con la proprietà, la Pubblica Amministrazione è tenuta a rispondere e ad assumere un provvedimento, sia in senso positivo che negativo.

Questo perché il terzo proprietario ha un interesse qualificato all'azione, essendo direttamente colpito dagli effetti dannosi del mancato esercizio dei poteri ripristinatori/repressivi, mentre l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 27, comma 3 del d.P.R. n. 380/2001, è tenuta ad esercitare il controllo sul territorio anche qualora sia constatata l'inosservanza delle norme su denuncia dei cittadini.

Denuncia di abusi edilizi: l'Amministrazione deve intervenire

A spiegarlo è il **TAR Campania** con la **sentenza del 16 luglio 2024, n. 1497**, che ha accolto il ricorso contro il silenzio inadempienza serbato dall'amministrazione comunale su un'istanza-diffida finalizzata all'adozione di provvedimenti sanzionatori per la realizzazione di un attraversamento carrabile abusivo, di collegamento alla proprietà del controinteressato.

I ricorrenti avevano fatto presente che il Comune non avrebbe esercitato il doveroso controllo in merito alla **carenza di legittimazione all'edificazione** e la mancanza di **titolo abilitativo** idoneo all'esecuzione dell'opera, nonché in merito alla sua conformità alla normativa di settore.

I giudici hanno confermato che l'Amministrazione era obbligata a provvedere sulla richiesta di adozione di misure repressivo-ripristinatorie dell'illecito edilizio. Si tratta di un obbligo che trova appiglio normativo nell'art. 27, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), che ricollega l'esercizio delle funzioni di vigilanza in materia urbanistico-edilizia e l'avvio dei correlativi procedimenti afflittivi anche alla **denuncia dei cittadini**.

Proprietari confinanti: hanno interesse qualificato alla repressione degli abusi edilizi

Oltre a sussistere in capo all'amministrazione il dovere di reprimere gli abusi accertati, è da ritenersi configurabile l'**interesse qualificato del terzo confinante**, potenzialmente leso da opere abusive, all'emissione di provvedimenti sanzionatori; ne consegue che, su un illecito edilizio denunciato in maniera circostanziata, egli può almeno pretendere una determinazione espressa.

È infatti, evidente che, quando l'amministrazione ometta di adottare le doverose misure ripristinatorie dello stato dei luoghi e di difesa del pubblico interesse in relazione ad opere abusive, ovvero le ritardi senza giustificazione, il terzo interessato – e, in particolare, il proprietario limitrofo, portatore, in quanto tale, di un interesse qualificato al mantenimento delle caratteristiche urbanistiche della zona – può fondatamente tutelarsi giurisdizionalmente contro la mancata assunzione di determinazioni repressive e, quindi, contro l'inerzia degli organi comunali.

In sostanza, l'ampia sfera dei poteri di controllo attribuiti in materia urbanistico-edilizia all'amministrazione comunale non esclude che, rispetto ai singoli provvedimenti, i terzi siano portatori di un interesse legittimo e che, pertanto, l'inerzia sulla relativa istanza integri gli estremi del **silenzio inadempienza** sindacabile in sede giurisdizionale.

Fermo restando, cioè, che la funzione di vigilanza territoriale ex art. 27 del d.P.R. n. 380/2001 si esercita attraverso procedimenti avviati *ex officio* e che, quindi, in presenza di una istanza di parte, deve ritenersi non necessaria una perfetta corrispondenza tra quanto segnalato dal privato interessato e quanto contestato in sede di procedimento sanzionatorio, incombe comunque sull'amministrazione il **dovere di vagliare i fatti denunciati** sotto il profilo della loro esistenza materiale e della qualificazione giuridica della condotta attribuita al responsabile.

Istanza-diffida: la PA è tenuta a rispondere

Per quanto riguarda l'abuso, il Comune, in violazione degli artt. 2, comma 1, della l. n. 241/1990 e 31 ss. del d.P.R. n. 380/2001, ha ommesso di avviare e perfezionare, indipendentemente dal relativo esito, positivo o negativo, l'iter sanzionatorio previsto.

È quindi ravvisabile, conclude il TAR, l'**obbligo di provvedere in via espressa** in riscontro all'istanza entro 60 giorni, restando salve le determinazioni finali (positive o negative) che l'amministrazione assumerà sugli abusi edilizi denunciati.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*