

Vicinitas e titoli edilizi: chi può impugnarli ed entro quando

Il vicino è sempre legittimato a presentare ricorso o la legge impone dei limiti? Ne parla il Consiglio di Stato in un'interessante sentenza

di [Redazione tecnica](#) – 14.03.2024

Per poter impugnare validamente un titolo edilizio, è necessario che il soggetto agisca prontamente nel momento in cui si configura la “**piena conoscenza**” del provvedimento in questione; condizione che normalmente si intende avvenuta a fine lavori, a meno che non sia possibile dimostrarne la conoscenza anticipata, **anche mediante presunzioni semplici**.

In ogni caso, chi intende impugnare un titolo edilizio e richiederne l’annullamento ha sempre l’onere di presentare idonea documentazione e **adeguate prove** che dimostrino la **natura degli abusi** commessi da parte del titolare del fabbricato oggetto di contestazione.

Impugnazione titoli edilizi: come e chi può farlo?

A chiarire il punto è stato il **Consiglio di Stato** con la **sentenza n. 1696 del 20 febbraio 2024**, con cui ha respinto i ricorsi presentati da una cittadina contro la propria vicina, titolare del fabbricato confinante oggetto di lavori che, secondo la ricorrente, sarebbero stati autorizzati erroneamente mediante **SCIA e autorizzazione paesaggistica**, senza tener conto delle caratteristiche planovolumetriche, all’interno di un’area sottoposta a vincolo paesaggistico.

I giudici sostengono di contro che i lavori siano stati correttamente assentiti dalle autorità preposte in quanto classificabili, in base alle categorie di interventi di cui all’art. 3 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), nella “manutenzione straordinaria”, e non nella “ristrutturazione edilizia” come contestato, per cui non era necessaria la richiesta del **permesso di costruire**.

Gli interventi in questione infatti non hanno prodotto aumenti di volumetria, né modifiche sostanziali tali da portare a un organismo edilizio **in tutto o in parte differente** da quello esistente. I lavori tra l’altro hanno riguardato unicamente le parti interne, senza apportare alterazioni dell’edificio o modifiche alla destinazione d’uso.

Già in seguito alle prime segnalazioni, peraltro, risulta che l’Amministrazione comunale abbia provveduto ad effettuare tutti gli accertamenti del caso mediante sopralluoghi e analisi documentali, dai quali non è emersa alcuna prova circa la **sussistenza degli abusi o delle opere difformi**.

I termini di impugnazione del titolo edilizio

Il giudice di primo grado ha correttamente ritenuto inoltre che il ricorso sia stato presentato tardivamente. Come rilevato più volte dalla giurisprudenza del Consiglio, quando l’attività edilizia intrapresa appare immediatamente illegittima, **il vicino ha l’obbligo di attivarsi prontamente** facendo richiesta di accesso agli atti, in quanto viene riconosciuta la tutela di chi subisce specifico pregiudizio in relazione ad un intervento edilizio ritenuto illegittimo.

D’altro canto, però, si deve tenere in considerazione il principio di tutela in riferimento a tutti i soggetti interessati, per cui non si può lasciare il titolare del permesso nell’**incertezza oltre una ragionevole misura**, in quanto ciò sarebbe lesivo del principio di stabilità dei rapporti giuridici e dell’affidamento dei titolari.

A tal proposito, l’esercizio di tutela nei confronti del titolare del titolo edilizio dev’essere attivato senza indugio e non irragionevolmente differito nel tempo, perché ciò determinerebbe una condizione di incertezza **contraria ai principi ordinamentali**, soprattutto in considerazione del fatto che non sono state presentate adeguate prove atte ad accertare quanto sostenuto.

Ciò posto, rispetto ai termini per proporre azione di annullamento di titoli edilizi, è necessario tener conto dei seguenti principi:

- se il titolo viene contestato per il **quomodo dell’edificazione**, ovvero per le modalità di realizzazione dell’opera, il termine per l’impugnazione decorre da quando il ricorrente acquisisce la “piena conoscenza” del provvedimento, e quindi, generalmente, dalla data di completamento dei lavori, o

comunque da quando si rende palese l'esatta dimensione, consistenza, finalità, del manufatto in costruzione;

- se il titolo viene contestato per l'**an dell'edificazione**, allora il termine per l'impugnazione decorre dalla data di inizio lavori, in quanto già dal quel momento si costituisce la piena conoscenza della realizzazione dell'opera.

Riguardo alla "piena conoscenza" dei provvedimenti che riguardano le opere edilizie realizzate da terzi, si chiarisce, non è necessario per forza avere la conoscenza integrale degli stessi, ma anche solo la **percezione dell'esistenza di aspetti che rendano evidente la lesività** della propria sfera giuridica.

Nel momento in cui si viene a conoscenza di tali violazioni, però, è fondamentale agire prontamente perché il ricorso possa essere valido, mentre, nel caso in esame, l'accesso agli atti è stato richiesto dopo più di sette mesi dall'inizio degli interventi, e il ricorso è stato notificato dopo circa un anno dall'avvio degli stessi.

No all'applicazione del criterio della vicinitas

L'abuso veniva in questo caso contestato in riferimento al *quomodo* dei lavori, lamentando tra le altre cose il mancato rispetto delle **distanze tra fabbricati**.

Trattandosi di immobili direttamente confinanti, tuttavia, non è possibile appellarsi al criterio della "vicinitas", in quanto la ricorrente non ha nemmeno dimostrato in cosa i lavori avrebbero arrecato danno alla proprietà; i giudici hanno anzi ritenuto che tale elemento vada a rafforzare la tesi secondo cui la ricorrente abbia potuto **rendersi conto dell'entità dei lavori** in tempi senza dubbio antecedenti rispetto alla conclusione dei lavori, e avrebbe quindi potuto agire molto prima rispetto alle tempistiche che ha scelto di adottare. Il ricorso è respinto.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*