

Titoli edilizi, vicinitas e accesso agli atti: interviene il Consiglio di Stato

La vicinitas rappresenta una posizione qualificata e differenziata, non meramente emulativa o preordinata ad un controllo generalizzato dell'azione amministrativa

di [Redazione tecnica](#) – 08.01.2025

Con la *vicinitas*, si riconosce la sussistenza di un **interesse diretto, concreto ed attuale del privato** all'accesso ad atti come titoli edilizi, che di per sé rappresentano atti pubblici.

Ciò significa che il **diritto di accesso** dell'istante a conoscere permessi di costruire o pareri di compatibilità, rilasciati in un'area confinante a quella di propria proprietà deve ritenersi, infatti, **sufficientemente circostanziato** e munito dei requisiti richiesti dalla legge.

Vicinitas: il diritto di accesso agli atti del proprietario confinante

A ribadirlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 6 novembre 2024, n. 8885**, ritenendo infondato l'appello proposto contro la sentenza del TAR, con cui il giudice amministrativo aveva riconosciuto il diritto di accesso agli atti di un privato, proprietario confinante con un complesso alberghiero e una struttura di ristorazione.

In particolare, si lamentava che le trasformazioni urbanistiche e edilizie avessero completamente alterato lo stato originario dei luoghi, violando non solo i propri diritti di proprietà, ma anche le **normative ambientali e urbanistiche** applicabili a un'area di eccezionale pregio paesaggistico, candidata all'inserimento nella lista UNESCO.

A fronte di queste violazioni, il proprietario aveva presentato un'istanza di accesso documentale, ai sensi della legge n. 241/1990, del d.lgs. n. 195/2005 e del d.lgs. n. 33/2013, per ottenere copia di tutti i titoli edilizi e le autorizzazioni paesaggistiche rilasciate per le opere realizzate.

Il TAR, aveva quindi annullato il **silenzio-diniego** dell'amministrazione, riconoscendo il diritto del proprietario di accedere ai documenti richiesti. Tuttavia, il proprietario del complesso aveva impugnato la decisione, sostenendo che la richiesta fosse generica e non sufficientemente specifica rispetto ai presunti diritti violati e agli interessi ambientali da tutelare.

Titoli edilizi: obbligo di pubblicazione e diritto di accesso agli atti

Il Consiglio di Stato ha rigettato l'appello, giudicandolo carente di interesse, poiché nel frattempo il Comune aveva rilasciato tutta la documentazione. Ha comunque approfondito la questione, confermando l'infondatezza delle obiezioni sollevate.

Secondo la normativa edilizia vigente (art. 20 e art. 27 del d.P.R. n. 380/2001, **Testo Unico Edilizia**), i titoli abilitativi edilizi devono essere resi pubblici per garantire un controllo diffuso sull'attività urbanistica.

In particolare:

- l'avvenuto rilascio di un titolo edilizio deve essere pubblicizzato tramite l'albo pretorio;
- gli uffici comunali hanno l'obbligo di vigilare sulla **regolarità delle opere** e di intervenire, anche su segnalazione dei cittadini, in caso di violazioni.

La pubblicità dei titoli edilizi è funzionale a consentire ai cittadini interessati di accedere agli atti del procedimento, indipendentemente dalla tipologia del titolo edilizio (permesso di costruire, SCIA o CILA).

La vicinitas come elemento qualificante

Palazzo Spada ha ribadito che il proprietario confinante è titolare di una posizione qualificata e differenziata che legittima la richiesta di accesso agli atti edilizi. Questo diritto non può essere considerato emulativo o generico, ma è **finalizzato a verificare la conformità delle opere** realizzate alle previsioni urbanistiche e ambientali.

La condizione di *vicinitas* garantisce, infatti, la sussistenza di un interesse concreto e attuale, che rende superflua un'eccessiva specificazione dei documenti richiesti. La posizione procedimentale non può infatti certamente essere aggravata (art. 18 della legge n. 241 del 1990) ponendo a carico dell'istante anche l'indicazione puntuale e precisa del contenuto e degli estremi dei titoli da visionare, di cui presume ragionevolmente l'esistenza ma ne ignora l'effettiva esistenza.

Conclude il Consiglio che è infatti sufficiente una richiesta in grado di consentire all'amministrazione, senza spendere attività di formazione ed elaborazione di dati, l'individuazione della pratica edilizia così da estrapolare i titoli che hanno legittimato i relativi interventi.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*