

I Comune corresponsabile per l'annullamento in autotutela di un titolo edilizio invalido

di Roberto Rizzo - Avvocato

L'ente locale risarcisce ai privati il danno da legittimo affidamento sul permesso di costruire poi revocato per errore non scusabile nell'istruttoria amministrativa.

Giovedì 11 gennaio 2024

Deve ritenersi sussistente la **responsabilità risarcitoria del Comune** che annulla in autotutela un permesso di costruire che non poteva essere rilasciato, sia pure in misura ridotta ai sensi dell'art. 1227, comma 1, c.c. (*"Concorso del fatto colposo del creditore"*). Questo perché, da un lato, l'Ente locale, con colpevole negligenza, **non riconosce la giusta rilevanza ad un vincolo autostradale** pur risultante dagli atti, e, dall'altro, il privato, per il tramite del proprio progettista, ha certificato, altrettanto colpevolmente, l'**insussistenza di vincoli** sull'area oggetto dell'intervento al quale si riferiva il titolo edilizio, poi revocato dall'ente. In altre parole, il Comune è corresponsabile per l'annullamento in autotutela di un titolo edilizio invalido.

Questi i principi di diritto contenuti nella sentenza numero 9879 depositata dal Consiglio di Stato in data 17 novembre 2023.

La vicenda processuale

I ricorrenti avevano ottenuto dal Comune di Ravenna il permesso di costruire col quale, tra l'altro, era stata assentita l'installazione di un manufatto in legno su un'area confinante con un tratto autostradale.

Successivamente il Comune ha recepito la nota con cui la società concessionaria della gestione e della manutenzione del tratto interessato dai lavori aveva manifestato il proprio parere sfavorevole alla realizzazione del manufatto. Quest'ultimo era infatti ubicato all'interno di una **zona sottoposta a vincolo di inedificabilità** (perché ricadente in una **fascia di rispetto**). Pertanto l'ente ne disponeva l'annullamento in autotutela, limitatamente alle opere in contestazione, ingiungendo, contestualmente, la demolizione delle stesse.

Impugnato dagli interessati l'atto ritenuto illegittimo, con ricorso innanzi al T.A.R. Emilia Romagna, sede di Bologna, questi ultimi chiedevano, via subordinata, anche la condanna dell'**ente resistente al risarcimento** dei danni subiti.

Il Tribunale adito, con la sentenza numero 689/2020, **in parte dichiarava il ricorso inammissibile e in parte lo rigettava**, sul presupposto per il quale la redazione della domanda del titolo edilizio fosse stata predisposta in maniera fuorviante,

Per l'annullamento della pronuncia, proponevano, dunque, appello innanzi al Consiglio di Stato i ricorrenti, soccombenti in primo grado, insistendo, in particolare, per il riconoscimento del loro diritto ad ottenere il **ristoro dei danni patrimoniali subiti** per la costruzione e la **successiva demolizione dei manufatti** originariamente assentiti.

La decisione

Ad avviso del Consiglio di Stato, il T.A.R. emiliano, dopo aver correttamente individuato nella fattispecie sottoposta alla sua valutazione una evidente negligenza del Comune di Ravenna, non ha poi tratto, dal proprio ragionamento, le necessarie, logiche, conseguenze giuridiche.

Il Comune certamente **non ignorava la sussistenza di un vincolo edificatorio**. Con propria specifica delibera aveva infatti disposto la **correzione degli elaborati grafici** allegati allo strumento urbanistico. E questi, per l'appunto, classificavano erroneamente il tratto autostradale confinante con il lotto d'intervento come strada extraurbana e non come autostrada.

Perciò, ad avviso del Collegio, è indubbio il **grave difetto di istruttoria** sulla base del quale è stato rilasciato il permesso di costruire, poi annullato (Consiglio di Stato, n. 5409/2020; Consiglio di Stato n. 909/2020).

D'altra parte, la richiesta di permesso di costruire recava l'**asseverazione del progettista dei privati**, e comprendeva, nello specifico, anche la dichiarazione di **assenza di vincoli impeditivi dell'edificazione**. Tale circostanza, per il supremo giudice amministrativo, ha determinato un altrettanto evidente **concorso di responsabilità** nel provocare l'errore, che ha, infatti, portato al rilascio del titolo edilizio.

Deve ritenersi, ad avviso del Consiglio di Stato, per questo motivo, che la condotta delle parti – i privati per un verso, e l'ente resistente, per l'altro – abbia avuto la **medesima incidenza causale** nel determinare il rilascio del permesso di costruire illegittimo, per questo successivamente annullato.

Annullamento titolo edilizio invalido: perché il Comune dev'essere condannato

Conseguentemente il Comune dev'essere condannato, ai sensi dell'articolo 1227, comma 1, cod. civ., a **risarcire la metà del danno** subito dai ricorrenti ed individuabile nelle sole spese sostenute per l'edificazione e per gli oneri di urbanizzazione, e cioè quelle maturate in epoca antecedente all'intervenuta conoscenza ufficiale dell'esistenza del vincolo.

Nessun risarcimento, al contrario, per i ricorrenti per le spese successive a tale momento, sulla base del secondo comma del medesimo articolo 1227, ai sensi del quale: *"Il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza."*

Appello parzialmente accolto, dunque, e condanna del Comune di Ravenna al pagamento di metà delle spese processuali, come liquidate in sentenza.

Articolo tratto da *Teknoring*