

Per contestare titoli edilizi ci vuole un pregiudizio concreto e attuale da essi derivante

di Giorgio Tacconi

Per l'ammissibilità della domanda di annullamento degli atti impugnati, con l'elemento della vicinitas deve concorrere l'interesse ad agire per concreti elementi pregiudizievoli

Giovedì 30 maggio 2024

Il Consiglio di Stato, Sezione IV, nella **sentenza n. 3931 del 30 aprile 2024**, tratta il tema della legittimità e interesse ad agire, concentrandosi sulla domanda di annullamento, proposta da un proprietario confinante e già respinta in primo grado, della delibera consiliare recante approvazione di **variante urbanistica semplificata** per la riqualificazione urbanistica di un'area confinante, dalla originaria destinazione urbanistica (zona bianca, area residenziale di espansione) a zona industriale "D speciale".

In relazione alla nuova qualificazione urbanistica dell'area, il Comune aveva rilasciato a una società immobiliare un **permesso di costruire per la realizzazione di un capannone** industriale, destinato a svolgere attività non produttiva, in quanto adibito a deposito o ad uffici, a distanza di soli 5 metri dal confine con la proprietà dell'appellante e di 10 metri dal fabbricato residenziale che insiste sulla suo terreno.

La sentenza **respinge l'appello** sia perché non adeguatamente comprovato dal ricorrente l'interesse all'annullamento degli atti impugnati, sia per l'insussistenza di elementi pregiudizievoli rispetto alla sua posizione giuridica soggettiva. Vediamo in dettaglio le motivazioni.

Legittimità e interesse ad agire: non basta la *vicinitas*

Per pacifica giurisprudenza, in materia di impugnazione di titoli edilizi, non è sufficiente [il criterio della vicinitas](#), dovendo esso essere corroborato dalla **prova del danno** che la parte ricorrente assume derivi dagli atti impugnati. L'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato (**sentenza n. 22 del 9 dicembre 2021**), chiamata a pronunciarsi sulla sufficienza del criterio della *vicinitas* per l'impugnazione dei titoli edilizi, ha formulato i seguenti **principi di diritto**:

- a. nei casi di impugnazione di un titolo autorizzatorio edilizio, riaffermata **la distinzione e l'autonomia tra la legittimazione ad agire e l'interesse al ricorso** quali condizioni dell'azione, è necessario che il giudice accerti, anche d'ufficio, la sussistenza di entrambi e non può affermarsi che il criterio della *vicinitas*, quale elemento di individuazione della legittimazione, valga da solo e in automatico a dimostrare la sussistenza dell'interesse al ricorso, che va inteso come specifico pregiudizio derivante dall'atto impugnato;
- b. l'interesse al ricorso correlato allo **specifico pregiudizio derivante dall'intervento** previsto dal titolo autorizzatorio edilizio che si assume illegittimo può comunque ricavarsi dall'insieme delle allegazioni racchiuse nel ricorso;
- c. l'interesse al ricorso è suscettibile di essere **precisato e comprovato** dal ricorrente nel corso del processo, laddove il pregiudizio fosse posto in dubbio dalle controparti o la questione rilevata d'ufficio dal giudicante.

Legittimità della domanda: oltre all'interesse ad agire serve l'interesse a ricorrere

Dunque, ai fini della domanda di annullamento dei titoli edilizi, debbono ricorrere contestualmente, quali condizioni dell'azione, **sia la legittimazione ad agire, sia l'interesse a ricorrere**.

Se il criterio della *vicinitas* **rileva quale elemento di individuazione della legittimazione ad agire**, in quanto consente di individuare il titolare di una posizione giuridica soggettiva qualificata e differenziata, con esso deve concorrere, ai fini della ammissibilità della domanda, **l'interesse ad agire, inteso quale pregiudizio diretto, concreto e attuale** derivante dalla adozione dei titoli edilizi contestati.

È necessario che il giudice accerti, anche d'ufficio, la **sussistenza di entrambi** e non può affermarsi che il criterio della *vicinitas*, costituente elemento fisico-spaziale quale stabile collegamento tra un determinato soggetto e il territorio o l'area sul quale sono destinati a prodursi gli effetti dell'atto contestato, valga da solo e in automatico a dimostrare la sussistenza dell'interesse al ricorso, che va inteso come specifico pregiudizio derivante dall'atto impugnato.

Concreti elementi pregiudizievoli

L'appellante, secondo la sentenza del Consiglio di Stato, **non individua in concreto elementi pregiudizievoli** rispetto alla sua posizione giuridica soggettiva, enfatizzando il pregio naturalistico, storico e sociale e ponendo in rilievo che la sua proprietà confina con due lati con l'area sulla quale insisterà il nuovo capannone, ma **non deducendo la violazione delle distanze** tra costruzioni.

Sull'intervento edilizio contestato, comunque, si erano **esprese positivamente** la Soprintendenza, in ordine alla compatibilità paesaggistica, e la Regione in ordine alla valutazione ambientale strategica; valutazioni non direttamente contestate dall'odierno appellante.

Gli effetti della modifica alla qualificazione urbanistica

Con riguardo al lamentato **deprezzamento dell'area** di sua proprietà, per effetto della modifica della destinazione urbanistica dell'area limitrofa, il Consiglio di Stato rileva che il pregiudizio prospettato dall'appellante è eventualmente da qualificare come **effetto indiretto e mediato della modifica della qualificazione urbanistica** apportata dal Comune con riguardo all'area confinante e, quindi, ai fini della tutela del predetto pregiudizio, non è ammissibile la tutela demolitoria azionata, che richiede la lesione di un interesse diretto, concreto e attuale.

Pertanto, non emergendo elementi che consentano di ritenere lesa la sfera giuridica dell'appellante in modo tale da giustificare l'annullamento degli atti impugnati, **non viene in rilievo un interesse** dell'appellante giuridicamente rilevante alla **conservazione della originaria destinazione urbanistica** dell'area confinante con quella di sua proprietà, (area confinante) che, peraltro, aveva già perduto (prima della variante urbanistica) la qualificazione originaria (area residenziale di espansione) per assumere quella di "zona bianca".

Articolo tratto da *Teknoring*