

Onere della P.A. di accertare la legittimazione a chiedere il titolo edilizio

Data di pubblicazione: 12/10/2018

Si segnala la **sentenza 28 settembre 2018 n. 924 del TAR Lombardia - Brescia, Sez. I**; la questione di cui è stato investito il Giudice amministrativo concerne la verifica di legittimità dell'esercizio del potere sostanziosi nel rilascio di un permesso di costruire, pur in presenza di una contestazione della titolarità dominicale di parte dell'area sulla quale il titolo edificatorio era destinato ad incidere.

A tal proposito, nella sentenza in esame sono richiamati i consolidati principi elaborati dalla giurisprudenza¹ secondo cui, premesso che “*la legittimazione attiva a chiedere il rilascio di un titolo abilitativo edilizio si configura in capo non solo al proprietario del terreno, ma pure al soggetto titolare di altro diritto di godimento del fondo, che lo autorizzi a disporne al riguardo*”², è dovere della P.A. “[...] *accertare con serietà e rigore siffatta legittimazione a chiedere il titolo edilizio*”³[...], *dovendo pertanto la P.A. accertare che l'istante sia il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo o che, comunque, ne abbia un titolo di disponibilità sufficiente per eseguire l'attività edificatoria*”

Al riguardo, non si sono mai posti dubbi in ordine ai limiti legali, i quali, trovando applicazione generalizzata, non pongono problemi di conoscibilità all'amministrazione che è tenuta a considerarli sempre. Per quanto attiene invece le limitazioni negoziali del diritto di costruire, la giurisprudenza in passato ha oscillato fra la soluzione che ne esclude ogni rilevanza, “*nel presupposto che all'amministrazione sia inibito qualsiasi sindacato anche indiretto sulla validità ed efficacia dei rapporti giuridici dei privati*”⁴, e quella opposta che, invece, ammette che il Comune verifichi il rispetto dei limiti privatistici, “*purché siano immediatamente conoscibili, effettivamente e legittimamente conosciuti nonché del tutto incontestati, di guisa che il controllo si traduca in una semplice presa d'atto*”⁵.

Attualmente la giurisprudenza del Consiglio di Stato è concorde nel ritenere che la P.A., “*quando venga a conoscenza dell'esistenza di contestazioni sul diritto del richiedente il titolo abilitativo, debba compiere le necessarie indagini istruttorie per verificare la fondatezza delle contestazioni, senza però sostituirsi a valutazioni squisitamente civilistiche (che appartengono alla competenza*

¹ V.: Cons. Stato, sez. IV, 20 aprile 2018 n. 2397; Cons. Stato, sez. IV 19 dicembre 2016 n. 5363; Cons. Stato, sez. IV 23 maggio 2016 n. 2116; Cons. Stato, sez. IV 25 settembre 2014 n. 4818.

² Cons. Stato, sez. VI, 15 luglio 2010 n. 4557.

³ Cons. Stato, sez. IV, 7 settembre 2016 n. 3823.

⁴ Cfr. Cons. Stato, sez. V, 20 dicembre 1993, n. 1341.

⁵ Cfr. Cons. Stato, sez. IV, 12 marzo 2007 n. 1206.

Direzione Pianificazione Territoriale della Regione del Veneto
Gruppo di Coordinamento Tecnico - Giuridico

dell'A.G.O.), arrestandosi dal procedere solo se il richiedente non sia in grado di fornire elementi prima facie attendibili.”

Ciò considerato, è palese che, in presenza di espresse e sollecite contestazioni sull'assenza del titolo di proprietà esclusiva del richiedente da parte di colui che dichiara esserne il titolare, il Comune ha l'onere di accertare la titolarità del diritto domenicale dell'istante sull'area interessata dall'intervento edilizio; l'omissione profila un vizio motivazionale con conseguente illegittimità dell'atto concessionato.

Nel caso di specie, *“il Comune resistente ha omissso anche il minimo controllo sulla legittimazione dei richiedenti la concessione edilizia a disporre, in virtù di un titolo (legale, giudiziale ovvero negoziale), dell'intera area: compresa la porzione (insistente su una parte del mappale 1151) oggetto di formale e circostanziata opposizione all'intervento costruttivo manifestata in sede procedimentale dalla parte ricorrente”* e, conseguentemente, il titolo *ad aedificandum* rilasciato è stato ritenuto illegittimo.

Le presente nota non può essere utilizzata o citata ai fini dell'espressione di pareri, memorie o altro, per i quali bisogna fare esclusivo riferimento ai testi normativi o giurisprudenziali ufficiali. La riproduzione inoltre dell'articolo è consentita con indicazione della fonte, la data di pubblicazione e, ove possibile, il link alla pagina www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/urbjus