

# Pratiche edilizie, cosa significa 'fatti salvi i diritti dei terzi'

---

6 Settembre 2018

Nella realizzazione di interventi edilizi l'Amministrazione deve verificare solo la legittimità delle opere dal punto di vista edilizio e urbanistico, ma non ha il potere di accertare se vengono lesi i diritti dei terzi. Questo vale tanto per il permesso di costruire quanto per la Segnalazione certificata di inizio attività (Scia).

La spiegazione è arrivata dal **Consiglio di Stato**, che con la **sentenza 5115/2018**, depositata lo scorso 30 agosto, ha illustrato il significato della clausola "fatti salvi i diritti dei terzi", presente in quasi tutti i provvedimenti di autorizzazione in materia edilizia.

## **Pratiche edilizie e accertamento della PA**

Il Comune, prima di rilasciare il permesso di costruire, ha sempre l'onere di verificare la legittimazione del richiedente, accertando che questi sia il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo o che, comunque, ne abbia un titolo di disponibilità sufficiente.

L'Amministrazione non deve verificare ogni aspetto civilistico che potrebbe emergere, ma deve vagliare esclusivamente i **profili urbanistici ed edilizi** connessi al titolo richiesto. In altre parole, la PA non ha potere di accertamento e non può comprovare prima del rilascio, attraverso propri approfondimenti istruttori, la mancanza di elementi che possano limitare il titolo abilitativo.

Il permesso di costruire in sé non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, né tantomeno pregiudica la titolarità o l'esercizio di diritti relativi ad immobili diversi da quelli oggetto d'intervento. Questo vuol dire che l'Amministrazione non può verificare gli effetti che l'intervento, realizzato sulla base del permesso di costruire rilasciato, produce sugli immobili circostanti, non coinvolti direttamente dal titolo abilitativo.

## **Pratiche edilizie, i diritti dei terzi**

Fatte queste premesse, i giudici hanno spiegato che l'espressione "fatti salvi i diritti dei terzi" costituisce una sorta di manleva. Sta a significare che l'Amministrazione certifica la conformità dell'intervento alla normativa edilizia e urbanistica, ma non ha responsabilità nel caso in cui l'intervento pregiudichi i diritti di un terzo, ad esempio un confinante, che per tutelarsi potrà ricorrere al giudice ordinario.

Il CdS ha concluso che alla Pubblica Amministrazione, che non ha un obbligo di verifica generale, si può solo chiedere la verifica obiettiva della compatibilità di quanto si intende realizzare con la disciplina urbanistica ed edilizia.

[sentenza 5115](#)