

Permesso di costruire: per impugnarlo non basta la vicinanza tra le aree

11 Gennaio 2022

Nel caso di impugnazione davanti al TAR di un permesso di costruire, la vicinanza del ricorrente con l'area sulla quale si sta realizzando l'intervento (c.d. criterio della "vicinitas") non è sufficiente a dimostrare l'interesse al ricorso. È uno dei principi affermati dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, con la sentenza n. 22 del 9 dicembre 2021, in tema di legittimazione del terzo ad impugnare una concessione edilizia (ora permesso di costruire) per mancato rispetto delle distanze tra le costruzioni vicine e dal confine con altre proprietà.

Il Consiglio di Stato ha affermato, in particolare, che:

- per impugnare un titolo edilizio **è necessario che il giudice accerti sia la legittimazione ad agire** (diritto del soggetto di impugnare), **che l'interesse al ricorso** (pregiudizio causato al ricorrente dal permesso di costruire);
- l'interesse al ricorso può essere ricavato dall'insieme della documentazione presentata dal ricorrente dalla quale deve risultare il pregiudizio causato dall'intervento edilizio;
- nello specifico caso in cui sia contestata l'illegittimità del permesso di costruire per mancato rispetto delle distanze tra costruzioni, per accertare l'interesse al ricorso, può essere rilevante la violazione della distanza legale dell'immobile su cui si realizza l'intervento sia con quello del ricorrente, sia con una terza costruzione.

Si ricorda che in materia di impugnazione di titoli edilizi **il permesso di costruire può essere impugnato dal terzo nel termine di 60 giorni** decorrenti:

- dall'inizio dei lavori, nel caso in cui si contesti l'inedificabilità dell'area o la violazione delle distanze;
- dal completamento dei lavori o dal grado di sviluppo degli stessi, nel caso in cui si contestino le dimensioni, la consistenza o la finalità del manufatto in costruzione.

La Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA), viceversa, non essendo un provvedimento amministrativo, non è direttamente impugnabile dal terzo davanti al giudice amministrativo. Gli interessati potranno sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione, ovvero:

- i controlli previsti entro 30 giorni dall'art. 19, commi 3 e 6 bis della Legge 241/1990;
- l'eventuale intervento in autotutela nei successivi 12 mesi ai sensi dell'art.19, comma 4 e dell'art. 21 nonies della Legge 241/1990.

In caso di inerzia, il terzo potrà presentare esclusivamente ricorso contro il silenzio dell'amministrazione ai sensi dell'art. 31, commi 1, 2 e 3 del Codice del processo amministrativo, che dichiara l'obbligo della P.a. di provvedere sulla domanda del terzo.