

La sesta sezione del Consiglio di Stato, con sentenza n. 3738 del 12 maggio 2022, ha affrontato la questione della possibilità apporre al provvedimento amministrativo una condizione civilisticamente intesa, ricordando che essa è, in linea generale, consentita, purché non determini una violazione del principio di legalità (e dei suoi corollari) e non distorca la finalità per la quale il potere è stato attribuito all'amministrazione (Cons. Stato, sez. IV, 16 giugno 2020, n. 3869).

Con particolare riferimento all'apposizione di condizioni ad un titolo edilizio, è stato chiarito che non è di per sé vietato, anzi è ammissibile, inserire nel provvedimento di concessione edilizia, in via generale ed in mancanza di specifiche disposizioni di legge contrarie, prescrizioni a tutela sia dell'ambiente, sia del tessuto e del decoro abitativo, in quanto tali clausole, che esattamente sono dette "prescrizioni", semplificano la procedura, giacché senza di esse occorrerebbe respingere l'istanza del privato (spiegando i punti del progetto che devono essere rivisti), ripresentare il progetto e, poi, riapprovare il progetto emendato (Cons. Stato, sez. VI, 9 novembre 2018, n. 6327). Tuttavia è stato anche affermato che una condizione, sia essa sospensiva o risolutiva, non può essere apposta ad una concessione edilizia, stante la natura di accertamento costitutivo a carattere non negoziale del provvedimento; ne consegue che, a parte tali limitazioni, la concessione edilizia, una volta riscontrata la conformità alla vigente disciplina urbanistica, deve essere rilasciata dal comune senza condizioni che non siano espressamente previste da una norma di legge (Cons. Stato sez. IV, 19 aprile 2018, n. 2366). La giurisprudenza amministrativa ha ricordato, con specifico e limitato riferimento all'ipotesi del permesso condizionato all'acquisizione di un atto da altra pubblica amministrazione, che la modalità procedurale di rilasciare permessi di costruire condizionati deve considerarsi legittima, avuto riguardo alle esigenze generali di complessiva speditezza ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché per l'effetto non neutro del passaggio del tempo per i destinatari dell'atto. Infatti, in applicazione del generale principio di proporzionalità, implicante minimo possibile sacrificio degli interessi coinvolti, l'amministrazione pubblica deve responsabilmente scegliere, nell'esercizio delle proprie funzioni, il percorso - ove necessario coordinato con quello di altre amministrazioni - teso a non aggravare inutilmente la situazione dei destinatari dell'azione amministrativa, come prescritto anche dall'art. 1, comma 2, L. 7 agosto 1990 n. 241; mentre, costituisce inutile aggravio procedurale (perché non bilanciato da una sufficiente ragione di interesse pubblico) l'arresto di un procedimento, che può invece proseguire sotto la condizione sospensiva del perfezionamento di altra procedura presupposta (Cons. Stato, sez. VI, 10 dicembre 2015, n. 5615).

Alla luce di ciò, la giurisprudenza (Cons. Stato, sez. VI, 9 novembre 2018, n. 6327) ha ad esempio ritenuto illegittima la prescrizione secondo cui, prima dell'avvio dei lavori di costruzione dell'autorimessa interrata, dovesse essere acquisita una relazione univoca sulla fattibilità dell'intervento, sotto il profilo strutturale, concordata con i condomini confinanti: ciò per la ragione che tale prescrizione realizzava un aggravio del procedimento, finiva per condizionare il permesso all'esecuzione di lavori da effettuarsi secondo modalità determinabili solo in un momento successivo, e inoltre rendeva dei terzi estranei sostanzialmente arbitri della decisione. L'esame degli arresti giurisprudenziali consente, in conclusione, di ritenere, in generale, legittima la prassi di apporre condizioni ad un titolo edilizio, purché queste siano previste dalla legge o comunque rispondano a rilevanti esigenze di interesse pubblico e, inoltre, non siano idonee a snaturare il contenuto tipico del provvedimento stesso, essendo coerenti con il fine pubblico previsto dalla norma attributiva del potere.

Riferimenti Normativi:

- art. 1353 c.c.
- art. 1, L. 7 agosto 1990, n. 241