

Con sentenza n. 9578 del 7 novembre 2023, la sesta sezione del Consiglio di Stato è intervenuta in tema di decorrenza del termine di impugnazione di un titolo edilizio in sanatoria.

L'art. 41, comma 2, c.p.a. stabilisce che *“qualora sia proposta azione di annullamento il ricorso deve essere notificato, a pena di decadenza, alla pubblica amministrazione che ha emesso l'atto impugnato e ad almeno uno dei controinteressati che sia individuato nell'atto stesso entro il termine previsto dalla legge, decorrente dalla notificazione, comunicazione o piena conoscenza, ovvero, per gli atti di cui non sia richiesta la notificazione individuale, dal giorno in cui sia scaduto il termine della pubblicazione se questa sia prevista dalla legge o in base alla legge”*.

Ora se, per un verso, occorre considerare l'art. 20, comma 6, ultima parte, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, secondo cui *“dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante l'affissione all'albo pretorio”*, per altro verso occorre rilevare che la giurisprudenza ha prevalentemente escluso come il termine di impugnazione di un permesso in sanatoria rilasciato a terzi possa decorrere dal momento della scadenza del termine di affissione all'albo pretorio.

In particolare, è stato condivisibilmente escluso che il destinatario di un provvedimento di sanatoria edilizia, tanto più di condono – che costituisce pur sempre un *vulnus* per l'ordinamento – non può beneficiare anche della decorrenza della pubblicazione all'albo pretorio del termine di impugnativa del provvedimento a lui favorevole (cfr. Cons. Stato, sez. VII, 17 luglio 2023, n. 6928, che richiama ampia giurisprudenza, tra cui Cons. Stato, sez. VI, 10 settembre 2018, n. 5307).

Il termine per l'impugnazione di un titolo edilizio in sanatoria, quindi, decorre dalla data in cui l'interessato abbia conoscenza che, per una determinata opera abusiva già esistente, è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, indipendentemente dalla pubblicazione dell'atto nell'albo pretorio del Comune (cfr. Cons. Stato, sez. VII, 12 dicembre 2022, n. 10851, che richiama, da ultimo, Cons. Stato, sez. VI, 28 ottobre 2022, n. 9299; Cons. Stato, sez. VI, 23 agosto 2021, n. 5987; Cons. Stato, sez. VI, 13 gennaio 2020, n. 314).

Tuttavia, se è vero che il termine decorre dal momento in cui il controinteressato acquisisce piena conoscenza del rilascio del titolo in sanatoria, è altrettanto vero che occorre individuare un punto di equilibrio tra tale principio ed il principio di certezza delle situazioni giuridiche, atteso che, diversamente, il rapporto pubblicistico controverso resterebbe esposto sine die ad iniziative giudiziarie in grado di mutare l'assetto degli interessi disciplinato dall'atto.

Proprio per ovviare a queste situazioni, la giurisprudenza ha evidenziato che, quando un soggetto si rende conto di un insediamento probabilmente abusivo, è onerato alla presentazione di un'istanza di accesso e se la richiesta di accesso non è idonea *ex se* a far differire i termini di proposizione del ricorso, occorre anche considerare che, da un lato, deve essere assicurata al vicino la tutela in sede giurisdizionale dei propri interessi nei confronti di un intervento edilizio ritenuto illegittimo, dall'altro, deve parimenti essere salvaguardato l'interesse del titolare del permesso di costruire a che l'esercizio di detta tutela venga attivato senza indugio e non irragionevolmente differito nel tempo, determinando una situazione di incertezza delle situazioni giuridiche contraria ai principi ordinamentali (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 23 maggio 2018, n. 3075).

In sostanza, sussiste un onere, per chi intende contestare adeguatamente un titolo edilizio, e ciò vale evidentemente anche per chi contesta un titolo edilizio in sanatoria, di esercitare sollecitamente l'accesso documentale.

Riferimenti Normativi:

- art. 42 c.p.a.
- art. 20, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380



La decorrenza del termine di impugnazione di un titolo edilizio in sanatoria

Diritto amministrativo Edilizia e Urbanistica

Carol Gabriella Maritato

07 | 11 | 2023
