

## Il Consiglio di Stato torna sul tema della “vicinitas”

Data di pubblicazione: 30/11/2015

Il **Consiglio di Stato, Sezione IV**, con la **sentenza 19 novembre 2015 n. 5278** effettua un interessante *excursus* giurisprudenziale sulle sentenze più significative in tema di “*vicinitas*” rilevante ai fini dell’impugnazione del permesso di costruire.

La Sezione ricorda, innanzitutto, che la giurisprudenza amministrativa ha elaborato la nozione di *vicinitas* riconoscendo, in linea di principio, la legittimazione a contestare in sede giurisdizionale i titoli edilizi, solo a chi sia titolare di immobili nella zona in cui è stata assentita l’edificazione e a coloro che si trovino in una situazione di “stabile collegamento” con la stessa; nel tempo, tale nozione è stata specificata nella sua concreta portata, precisando, per esempio, come il semplice dato materiale della *vicinitas*, non sempre costituisca oggettivo ed incontrovertibile elemento di individuazione della legittimazione e dell’interesse ad agire.

Per quanto attiene il caso specifico dell’impugnativa di un titolo edilizio da parte del proprietario confinante, la giurisprudenza ha più volte precisato che, ai fini della legittimazione attiva, è sufficiente la semplice “*vicinitas*”, ossia la dimostrazione di uno stabile collegamento materiale fra l’immobile del ricorrente e quello interessato dai lavori. In tal caso, il pregiudizio, infatti, deve ragionevolmente ritenersi sussistente “*in re ipsa*” in quanto consegue necessariamente dalla maggiore antropizzazione (traffico, rumore), dalla minore qualità panoramica, ambientale, paesaggistica e dalla possibile diminuzione di valore dell’immobile” (così Cons. Stato, Sez IV, 22 settembre 2014 n. 4764) .

Diversamente, nel caso in cui ad impugnare il titolo edilizio non sia il proprietario, la giurisprudenza ha evidenziato invece che il mero criterio della “*vicinitas*” riguardato in senso solo materiale non può di per sé radicare la legittimazione al ricorso giurisdizionale (Consiglio di Stato, Sez. IV, 5 novembre 2004 n. 7245 ; Consiglio di Stato, Sez. IV, 27 gennaio 2012 n. 420 ; Consiglio di Stato, Sez. IV, 30 novembre 2010 n. 8364 ; Consiglio di Stato, Sez. IV, 4 dicembre 2007 n. 6157) ed ha precisato che “[...] al fine di evitare il proliferare di ricorsi non effettivamente rispondenti al principio della tutela di un interesse qualificato [...] in concreto devono ritenersi titolari alla impugnativa solo i soggetti che possono lamentare una rilevante e pregiudizievole alterazione del preesistente assetto urbanistico ed edilizio per effetto della realizzazione dell’intervento controverso [...]” (Consiglio di Stato, Sez. IV 17 settembre 2012 n. 4924) .

Ed in questo senso, la giurisprudenza della Quarta Sezione ha precisato ulteriormente che mentre la comprovata “*vicinitas*” è elemento sufficiente a legittimare l’impugnativa di un titolo edilizio da parte del proprietario confinante, non può viceversa “*ambire alla stessa tutela il proprietario confinante con l’edificio a sua volta confinante con quello oggetto di intervento edilizio, in quanto*

*ciò determinerebbe una vera e propria sostituzione processuale, in violazione dell'articolo 181 c.p.c. , secondo il quale nessuno può far valere in giudizio in nome proprio un editto altrui se non nei casi espressamente previsti dalla legge” (Consiglio di Stato, Sez. IV 1 luglio 2013 n. 3543) .*

Il requisito della “*vicinitas*” ha poi subito una particolare elaborazione da parte della giurisprudenza amministrativa nell'ipotesi in cui ad impugnare il permesso di costruire correlato ad una autorizzazione commerciale sia un operatore economico. In tal caso, il criterio dello stabile “collegamento territoriale” che deve legare il ricorrente all'area di operatività del controinteressato per poterne qualificare la posizione processuale deve essere rivisto in un'ottica più ampia rispetto a quella consueta. Più precisamente, la nozione di “*vicinitas*” nella contestazione di una struttura commerciale, “*si specifica identificandosi nella nozione di stesso bacino d'utenza della concorrente, tale potendo essere ritenuto anche con un raggio di decine di chilometri*” ( cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 12 settembre 2007, n. 4821 ; Cons. Stato, Sez. IV, 20 novembre 2007, n. 6613 ) .