

Impugnazione della variante urbanistica da parte del proprietario di aree estranee al perimetro della stessa

Data di pubblicazione: 05/06/2018

Si segnala la **sentenza 17 maggio 2018, n. 537** con cui il **TAR Veneto, Sezione Prima** ha ribadito che, affinché si possa contestare in giudizio la disciplina urbanistica di aree estranee a quelle di proprietà, è necessario che la nuova destinazione urbanistica, concernente altra area, incida direttamente sul godimento o sul valore di mercato dell'area finitima.¹

Nel caso sottoposto all'esame del Giudice, un proprietario di un immobile adiacente all'area interessata da una variante al piano regolatore, ha impugnato i provvedimenti di adozione e approvazione della citata variante in quanto da lui ritenuti illegittimi e lesivi del suo interesse *“ad un corretto ed equilibrato uso del territorio”*.

Com'è noto, nel giudizio amministrativo l'interesse a ricorrere è caratterizzato dalla presenza degli stessi requisiti che caratterizzano l'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c., vale a dire *“la prospettazione di una lesione concreta ed attuale della sfera giuridica del ricorrente e l'effettiva utilità che potrebbe derivare a quest'ultimo dall'eventuale annullamento dell'atto impugnato, così che il ricorso deve essere considerato inammissibile per carenza di interesse in tutte le ipotesi in cui l'annullamento giurisdizionale di un atto amministrativo non sia in grado di arrecare alcun vantaggio all'interesse sostanziale del ricorrente”*.²

Ciò posto, per consolidato orientamento giurisprudenziale³, sono inammissibili per carenza d'interesse le censure concernenti la disciplina urbanistica di aree estranee a quelle di proprietà del ricorrente, giacché le prescrizioni dello strumento urbanistico vanno considerate scindibili ai fini del loro eventuale annullamento in sede giurisdizionale, rimanendo peraltro salva la possibilità di proporre impugnativa ove la nuova destinazione di zona, pur concernendo un'area non appartenente al ricorrente, incide direttamente su interessi propri e specifici dello stesso.

Costituisce, infatti, *ius receptum* il principio in base al quale nel caso di impugnazione di strumenti urbanistici, il semplice rapporto di *vicinitas*, se dimostra al più la sussistenza di una generica legittimazione, non è però sufficiente a fondare anche l'interesse a ricorrere, occorrendo l'allegazione e la prova di uno specifico e concreto pregiudizio a carico dei suoli in proprietà della

¹ *Ex multis* TAR Veneto, Sez. II, 12 giugno 2014, n. 777; TAR Veneto, Sez. II, 15 gennaio 2014, n. 22; TAR Veneto, Sez. II, 5 luglio 2012 n. 959; TAR Veneto, Sez. II, 6 agosto 2012, n. 1119; TAR Veneto, Sez. II, 23 novembre 2012, n. 1439).

² V. Cons. Stato, sez. IV, 5 febbraio 2018, n. 707; T.A.R. Lazio, Roma, sez. I quater, 13 aprile 2018, n. 4089.

³ *Ex multis*: Cons. Stato, sez. IV, 4 dicembre 2017, n. 5674; Cons. Stato, sez. IV, 12 maggio 2014, n. 2403; Cons. Stato, sez. IV, 24 dicembre 2007, n. 6619

parte ricorrente per effetto degli atti di pianificazione impugnati; tale pregiudizio, precisa il Giudice, *“non può risolversi nel generico pregiudizio all’ordinato assetto del territorio, alla salubrità dell’ambiente e ad altri valori la cui fruizione potrebbe essere rivendicata da qualsiasi soggetto residente, anche non stabilmente, nella zona interessata dalla pianificazione (cfr. cit. Cons. Stato, sez. IV, 12 maggio 2014, n. 2403; T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 22 gennaio 2018, n. 175; T.A.R. Toscana, sez. I, 19 settembre 2016, n. 1368) e che, oltre tutto, porrebbe l’ulteriore problema di individuare il limite al di là del quale non si sia più in presenza di una lesione specifica e differenziata, ma di un pregiudizio assimilabile a quello che qualsiasi cittadino potrebbe lamentare (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 18 dicembre 2013, n. 6082; T.A.R. Emilia Romagna, Parma, sez. I, 13 marzo 2015, n. 75).*

Conseguentemente, perché si possa contestare in giudizio la disciplina urbanistica di aree estranee a quelle di proprietà del ricorrente, è necessario che la nuova destinazione urbanistica incida direttamente sul godimento o sul valore di mercato dell'area confinante o comunque su interessi propri e specifici del medesimo esponente. E' inoltre necessario che il ricorrente *“alleggi in maniera specifica i pregiudizi subiti o temuti, onde evitare che l’impugnativa finisca per fondarsi sulla generica lesione all’ordinato assetto del territorio da parte di un qualunque soggetto residente nel territorio in questione”*.⁴

Alla luce dei richiamati indirizzi giurisprudenziali, considerato che, nel caso di specie, parte attrice - proprietaria di un immobile adiacente all’area interessata dalla variante - si è limitata ad affermare che gli atti impugnati sono illegittimi e lesivi dei suoi interessi *“ad un corretto ed equilibrato uso del territorio”*, il Collegio ha dichiarato inammissibile il ricorso.

Si rammenta, infine, che il tema della legittimazione dei vicini ad impugnare atti riguardanti il regime urbanistico-edilizio di aree confinanti è stato più volte trattato, nel corso degli anni, in questa rubrica.⁵

Le presente nota non può essere utilizzata o citata ai fini dell’espressione di pareri, memorie o altro, per i quali bisogna fare esclusivo riferimento ai testi normativi o giurisprudenziali ufficiali. La riproduzione inoltre dell’articolo è consentita con indicazione della fonte, la data di pubblicazione e, ove possibile, il link alla pagina www.regione.veneto.it/web/ambiente-e-territorio/urbjus

⁴ Cons. Stato, sez. IV, 22 febbraio 2016, n. 719; Cons. Stato, sez. IV, 9 luglio 2015, n. 3432; Cons. Stato, sez. IV, 16 luglio 2015, n. 3579; T.A.R. Toscana, sez. I, 6 settembre 2016, n. 1315

⁵ *“Criterio della “vicinitas” e legittimazione del confinante a impugnare il titolo edilizio del vicino”* – articolo pubblicato il 13 ottobre 2014; *“Il Consiglio di Stato torna sul tema della vicinitas”*- articolo pubblicato il 30 novembre 2015; *“La giurisprudenza del Consiglio di Stato in tema di “vicinitas”* - articolo pubblicato il 21 dicembre 2017).