

Sulla decadenza del permesso di costruire in caso di false dichiarazioni.

Costituisce principio giurisprudenziale consolidato quello secondo cui qualsiasi attività edilizia deve essere svolta senza, in alcun modo, ledere i diritti dei terzi ed è precipuo onere dell'Amministrazione comunale evitare che ciò accada. Ed infatti, *“nel corso dell'istruttoria sul rilascio del permesso di costruire - e, analogamente, in caso di presentazione di una d.i.a. o di una s.c.i.a. - il Comune ha l'obbligo di verificare che esista il titolo per intervenire sull'immobile per il quale è richiesto il permesso di costruire e che, quindi, questo sia rilasciato al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla”* (1); più precisamente, *“attesa la possibilità che un determinato intervento edilizio, pur se astrattamente conforme alle norme urbanistico edilizie, si ponga in contrasto con diritti reali di godimento o con altre facoltà di terzi, il Comune è tenuto a verificare l'esistenza, in capo al richiedente, di un idoneo titolo di godimento sull'area in questione, svolgendo un'attività istruttoria, rivolta, non già a risolvere i conflitti tra le parti private in ordine all'assetto dominicale dell'area stessa, bensì ad accertare il requisito della legittimazione soggettiva del richiedente, sia per la notevole incidenza della concessione edilizia sugli interessi pubblici e privati coinvolti, sia per evitare il grave contenzioso che deriverebbe dall'incauto rilascio di quest'ultima a soggetti non idoneamente legittimati”* (2).

In buona sostanza, qualsiasi attività edilizia, non escluse quelle rientranti nel campo dell'edilizia libera (d.i.a., scia o cila), necessitano dei dovuti controlli da parte dell'Amministrazione comunale, tesi a verificare la legittimazione ad intervenire e, correlativamente, che non siano illegittimamente incisi i diritti dei terzi.

Ciò premesso, nell'ipotesi in cui il Comune abbia ricevuto una comunicazione **volutamente falsa**, all'evidente fine di indurre in errore l'Amministrazione comunale, non può che seguire una doverosa declaratoria di inefficacia e/o decadenza (*recte*, *“revoca sanzionatoria”* (3), ovvero un atto dal contenuto vincolato, con efficacia *ex nunc*, che interviene a seguito della *“violazione di un obbligo specifico”* e che trova, quindi, la sua

specifica *ratio* nel “*corretto adempimento del rapporto*” (4).

Trattasi, invero, di un provvedimento ad esito eliminatorio di precedenti atti ampliativi - seppur taciti - delle facoltà dei privati (quali concessioni, autorizzazioni etc.), che non necessita di alcuna valutazione dell'interesse pubblico e che non richiede neppure una particolare motivazione, se non la semplice esternazione delle violazioni accertate (5).

In tal senso, la giurisprudenza amministrativa ha rimarcato che: “.. .. **la pronunzia di decadenza della concessione edilizia integr[a] un atto dovuto a contenuto vincolato**”; cioè un “.. .. **atto urgente e dovuto, espressione di un potere strettamente vincolato, non implicante, quindi, valutazioni discrezionali, ma meri accertamenti tecnici**” (6).

Ed infatti, “.. .. in via generale, **la revoca di un provvedimento di autorizzazione o concessione è prevista come sanzione, unica e definitiva, per violazioni di particolare gravità che.. .. siano nella loro oggettività, ed in considerazione dei loro effetti, atte a determinare una così grave compromissione del bene normativamente protetto, da essere ritenute significative anche della loro unicità e quindi tali da determinare la decadenza del soggetto dal beneficio concesso**” (7).

Sul punto, anche il Consiglio di Stato ha statuito che: “*nel caso in cui una concessione edilizia sia stata ottenuta dall'interessato in base ad una falsa o comunque erronea rappresentazione della realtà materiale, è consentito alla P.A. esercitare il proprio potere di autotutela ritirando l'atto stesso, senza necessità di esternare alcuna particolare ragione di pubblico interesse, che, in tale ipotesi, deve ritenersi sussistente in re ipsa. Quando, infatti, il privato istante ha ottenuto il permesso di costruire inducendo in errore l'Amministrazione attraverso una falsa rappresentazione della realtà, la discrezionalità della P.A. in subiecta materia si azzera vanificando sia l'interesse del destinatario del provvedimento ampliativo da annullare, sia il tempo trascorso*” (8).

(1) In tal senso, Tar Lombardia - Milano, Sez. IV, 9 settembre 2014, n. 2328.

(2) Così, a titolo meramente esemplificativo, Tar Sicilia - Catania, Sez. I, 11 giugno 2015, n. 1646.

(3) In tal senso, CARINGELLA - GIANNINI, *Codice del procedimento amministrativo*, Roma 2010.

(4) Così, in dottrina, ROMANO, *L'azione amministrativa*, Torino, 2016, 786.

(5) Vedasi la nota precedente.

(6) In tal senso, Tar Calabria - Reggio Calabria, 25 agosto 2015, n. 864. Cfr. Tar Piemonte - Torino, Sez. I, 3 gennaio 2014, n. 2.

(7) In tal senso, Tar Lazio Roma, Sez. II *quater*, 26 novembre 2009, n. 11782.

(8) In tal senso, *ex multis*, Cons. Stato, Sez. IV, 14 dicembre 2016, n. 5262.

Aprile 2019