

COSTRUZIONI - Il terzo che voglia sapere se tutto è in regola può contattare lo sportello unico dell'edilizia o il Comune

I «diritti» sul cantiere del vicino

Dagli estremi del cartello si ricava quando un intervento richiede il permesso

Prima o poi, capita a tutti i proprietari di casa. Da un giorno all'altro si vede il proprio vicino che avvia un cantiere – grande o piccolo, fa poca differenza – e ci si comincia a chiedere se sia tutto in regola. Nella maggior parte dei casi, il buon senso (e i buoni rapporti di vicinato) dovrebbero consentire di risolvere i potenziali conflitti senza troppe discussioni. L'esperienza, però, insegna che non sempre è così. Diventa indispensabile, allora, sapere dove iniziano i propri diritti e dove finiscono quelli altrui. Anche perché il decreto legge 40/2010 ha notevolmente ampliato l'elenco dei lavori che possono essere eseguiti in regime di edilizia libera (su questo specifico aspetto, si veda l'articolo a fianco). Innanzitutto, se un nostro vicino ha intrapreso un'attività edilizia per la quale è necessario un permesso di costruire o una denuncia d'inizio attività (Dia), potremo conoscere gli estremi dell'atto abilitativo dal cartello di cantiere che questi è obbligato a esporre nel luogo in cui realizza le opere: è quanto prevede l'articolo 27, comma 4, del Dpr 380 del 2001. Anche di recente, la Corte di

46832/2009) ha ribadito che la violazione dell'obbligo di esposizione del cartello – qualora questo adempimento sia imposto dal regolamento edilizio o dal permesso di costruire – costituisce una violazione sanzionabile non solo in via amministrativa, ma anche penale, dato che rientra tra i reati contravvenzionali contemplati dall'articolo 20, comma 1, lettera a) del Dpr 380/2001. Al di là delle sanzioni, nel caso in cui il cartello di cantiere non sia esposto, sarà possibile rivolgersi allo sportello unico dell'edilizia o all'analoga struttura di cui ogni comune deve essere dotato, mediante una normale domanda di accesso agli atti, secondo quanto previsto dagli articoli 22 e seguenti della legge 241/1990. Lo sportello unico, infatti – ai sensi dell'articolo 5, comma 2, del Dpr 380/2001 – è tenuto a fornire agli interessati tutte le informazioni relative all'elenco delle domande presentate e allo stato del loro iter procedurale. Con una semplice domanda, quindi, sarà possibile conoscere le generalità del proprietario dell'immobile, del committente e dell'esecutore dei lavori. Inoltre, si potrà sapere se per le opere in corso

d'esecuzione sia necessario il permesso di costruire o la Dia e ottenerne gli estremi. È bene ricordare che nel nostro ordinamento il conseguimento di un titolo abilitativo a edificare non comporta alcuna limitazione ai diritti dei terzi. Il che pone due ordini di questioni. Da un lato, il rilascio del titolo non può mai pregiudicare i diritti acquisiti o i diritti di terzi eventualmente esistenti sul bene. Quindi, ad esempio, se Tizio ottiene un permesso di costruire che non tiene conto della servitù di passaggio di Caio, il diritto di Caio non sarà intaccato. Dall'altro lato, il titolo abilitativo non azzera tutte le questioni legate ai rapporti di vicinato, quindi al rispetto delle distanze, alle sopraelevazioni o all'apertura di luci e vedute e così via. Allo stesso modo, se Tizio costruisce troppo vicino alla casa di Caio in base a un permesso di costruire, Caio potrà comunque far valere i propri diritti. Rispetto a tutte queste questioni, in base al costante orientamento dei giudici, la rilevanza giuridica del titolo edilizio si esaurisce nell'ambito della relazione tra la pubblica amministrazione e il soggetto richiedente, senza estendersi ai rapporti tra privati, che

restano comunque regolati dalle disposizioni dettate dal codice civile e dalle leggi speciali in materia edilizia, oltre che dalle norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori generali locali. Con l'ulteriore conseguenza, secondo la Cassazione (sentenze 3593/2009 e 18728/2005), che coloro i cui interessi abbiano subito un pregiudizio dalla costruzione, anche se "sanata", hanno comunque diritto a pretendere il risarcimento del danno e, nel caso di violazione di norme del codice civile e/ o integrative di questo, a ottenere anche la riparazione in forma specifica, mediante demolizione dell'opera abusiva. Diverso è il discorso delle attività edilizie eseguite abusivamente. In questo caso, la soluzione è semplice: si potrà segnalare agli uffici comunali l'avvio di lavori non autorizzati e richiedere direttamente l'intervento dell'amministrazione, sollecitando i relativi poteri di vigilanza e repressione degli abusi edilizi. Inoltre, sarà possibile presentare esposti alle forze dell'ordine o alla magistratura penale.

Donato Antonucci