

EDILIZIA E AMBIENTE

**Nuove costruzioni.** Secondo il Consiglio di Stato non sempre i 60 giorni per agire in giudizio decorrono dall'ultimazione delle opere

# Il cartello di cantiere frena il Tar

Le informazioni iniziali, se complete, possono abbreviare i tempi per le contestazioni

PAGINA A CURA DI  
Guido Inzaghi

■ Più certezza nelle costruzioni. Il Consiglio di Stato detta le condizioni per cui il termine di 60 giorni per impugnare al Tar il permesso di costruire può coincidere con l'esposizione del cartello di cantiere. La sentenza 4830 del 18 ottobre scorso indica le concrete modalità per superare la tradizionale giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato 3777/2012 e 2295/2006), secondo cui ci sarebbe tempo per ricorrere contro il permesso di costruire pressoché fino alla fine dei lavori, perché è solo in quel momento che l'interessato può percepire la concreta portata dell'attività edilizia, valutandone l'effettiva lesività.

Ricorda anzitutto il Consiglio di Stato che l'apposizione del cartello di cantiere assume proprio alla funzione di esporre al pubblico i titoli edilizi rilasciati e i nominativi dei responsabili dell'attività edilizia in corso, per consentire ai terzi di far valere le proprie ragioni eventualmente lese dall'attività edilizia.

Di conseguenza, è onere del ricorrente attivarsi immediatamente presso i competenti uffici comunali per prendere visione del progetto.

I giudici amministrativi chiariscono tuttavia che la richiesta di accesso in Comune non può differire i termini di proposizione del ricorso qualora l'interessato, che si ritiene lesa dalla costruzione, attraverso il cartello di cantiere sia stato reso edotto degli estremi del titolo edilizio: infatti, se per un verso deve essere assicurata al vicino la tutela in sede giurisdizionale dei propri interessi nei confronti di un intervento edilizio, per l'altro verso deve parimenti essere salvaguardato l'inter-

esse del costruttore a che l'esercizio della tutela venga attivato senza indugio e non irragionevolmente o colposamente differito nel tempo, per evitare incertezze nelle situazioni giuridiche in contrasto con il principio dell'affidamento.

Qui sta la vera novità della decisione, che ha il pregio di chiarire che l'apposizione del cartello è sufficiente a far decorrere i termini per l'impugnativa se le informazioni previste dall'articolo 27, comma 4, del Dpr 380/2001 sono integrate da una descrizione accurata dei lavori, che consenta l'immediato esame delle caratteristiche del progetto in via di realizzazione.

Nel caso esaminato da Palazzo

## LE CONSEGUENZE

Se l'opera è bene illustrata già nell'informativa stop alle impugnazioni che arrivano solo a intervento già ultimato

Spada, le specifiche sul cartello rendevano evidente che sarebbero stati realizzati sia una casa di abitazione, sia un fienile. Inoltre, proseguiva la sentenza, la notizia della nuova costruzione era stata riportata sui mass media locali, rendendo così incontrovertibile che il ricorrente avesse conosciuto l'intervento progettato ben prima della fine lavori.

La decisione nella sostanza dunque suggerisce - con portata innovativa sia pure nel solco di un precedente indirizzo giurisprudenziale (Consiglio di Stato 3191/2016) - quali possano essere le modalità attraverso cui il costruttore può escludere che durante tutta la durata dei lavori - che per legge può protrarsi per tre

anni, salvo proroga del titolo edilizio - pendano il rischio che ad opere finite sopraggiunga un ricorso. Ricorso che si manifesta tanto più doloroso in quanto alla fine le opzioni di modifica del progetto o di rifare il procedimento non sono pressoché più possibili.

La certezza delle costruzioni, che è dunque possibile conseguire con una accorta pubblicazione dell'attività edilizia, manifesta positive conseguenze sia rispetto alle rilevanti trasformazioni del territorio, sia riguardo agli interventi minori.

Specie nella realizzazione delle grandi strutture produttive, commerciali e logistiche, gli edifici sono costruiti secondo le prescrizioni dell'utilizzatore finale (*build to suit*) e sono pagati (al di là degli acconti versati in corso d'opera, comunque controgarantiti) e acquisiti solo all'ultimazione dell'opera.

Il rischio che in quel momento il permesso di costruire sia impugnato è pertanto idoneo a far saltare tutta l'operazione: da un lato l'acquirente/utilizzatore non accetta un edificio la cui legittimità possa essere posta in dubbio a posteriori mentre, dall'altro lato, il costruttore/venditore non sopporta la prospettiva di rimanere proprietario di un immobile costruito su misura per un utilizzatore che potrebbe non ritirarlo per l'insorgere di un ricorso la cui definizione dura anni.

Anche nelle opere minori (quali gli ampliamenti da efficienza energetica, recupero dei sottotetti o piano casa) il rischio dell'impugnazione è tanto più insopportabile perché vicini, disolito, per andare al Tar preferiscono attendere la fine dei lavori in modo da negoziare al meglio il ritiro del ricorso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Cosa indicare nel cartello di cantiere

I requisiti del Testo unico edilizia e i dettagli in più per informare sulle nuove costruzioni

### I CONTENUTI DI LEGGE



#### Le informazioni obbligatorie

Per risalire al progetto in Comune, il Testo unico edilizia richiede che il cartello indichi i seguenti elementi:

- numero, data di rilascio e autorità emanante il titolo edilizio;
- altri elementi obbligatori quali: tipo e importo delle opere; modalità di realizzazione; stazione appaltante e imprese esecutrici; nomi di progettisti, direttore dei lavori, del cantiere e dei coordinatori per la sicurezza

### LE INFORMAZIONI AGGIUNTIVE ANTI-RICORSO



#### Lo sviluppo nello spazio

Per contestare l'edificabilità di un'area ci sono 60 giorni dall'esposizione del cartello di cantiere; l'illegittimità del progetto rispetto a distanze e altezze (ma anche agli indici edilizi eccetera) può essere contestata da quando è percepibile. Per evitare che il termine decorra dalla fine lavori, il cartello deve far percepire il concreto sviluppo nello spazio del nuovo edificio

#### Segnalazione delle destinazioni d'uso

I ricorsi si concentrano spesso sulle funzioni cui l'edificio è destinato e che si scoprono solo dopo la sua ultimazione. È opportuno dichiarare, ad esempio, che tipologia di esercizi commerciali (food / no food), di terziario o di residenza si intende insediare

#### La dotazione di servizi

La dotazione di servizi che deve corredare il nuovo edificio ai sensi della disciplina locale può venir contestata. È bene che il cartello chiarisca quanti parcheggi pubblici e privati saranno garantiti, eventuali modifiche della viabilità e ogni altra dotazione di servizi prevista dall'intervento

### LE ALTRE FORME DI PUBBLICITÀ



#### Cartelli in più punti

I cartelli possono essere più d'uno e nella zona interessata possono essere esposti, eventualmente a pagamento, altri manifesti. Sarà così difficile per gli interessati asserire di essere venuti a conoscenza dell'intervento e di averne compreso la lesività solo al completamento dell'edificio

#### Il rinvio al sito internet

Il richiamo nel cartello al sito web del costruttore con le principali tavole del progetto (con i timbri di approvazione comunale) concorre ad assicurare che decori 60 giorni (o 120 per ricorso al Capo dello Stato) dalla esposizione del cartello i lavori possono partire senza il rischio di impugnativa

La legittimazione. I limiti all'azione

## Chi abita a 300 metri non può far ricorso

■ Non basta fare presto per impugnare i titoli edilizi, il ricorso deve anche essere proposto da un soggetto che può lamentare un concreto interesse all'annullamento del permesso di costruire. Il Consiglio di Stato, con la decisione 4830/2017, ha colto l'occasione anche per chiarire che non è più sufficiente per giustificare l'interesse a ricorrere risiedere nei pressi della nuova costruzione (nella specie la sentenza ha negato la legittimazione attiva al soggetto che aveva la propria abitazione a 284 metri).

Il concetto di vicinanza è infatti ormai superato, o quanto meno deve essere integrato dalla parte ricorrente dalla prova concreta del pregiudizio specifico inferito dagli atti impugnati a una propria situazione giuridica soggettiva (es. deprezzamento del valore di un bene in proprietà, o di concreta compromissione del diritto alla salute). Non è più sufficiente ad integrare una situazione qualificata di legittimazione (e di interesse) a ricorrere la generica deduzione di una semplice riduzione del panorama dovuta all'intervento edilizio (Consiglio di Stato 383/2016).

Nel tempo la nozione di vicinanza è quindi stata dalla giurisprudenza affinata e meglio specificata nella sua concreta portata, attraverso significativi e sostanziali correttivi.

Tra questi, la necessaria sussistenza di un reale pregiudizio che derivi dalla realizzazione dell'intervento, specificando con riferimento alla situazione concreta e fattuale come, perché, ed in quale misura il provvedimento impugnato incida la posizione sostanziale dedotta in causa, determinandone una lesione

concreta, immediata e di carattere attuale.

E così, con particolare riferimento al settore commerciale, la vicinanza è diversamente apprezzata quando ad impugnare sia un operatore concorrente. In questo caso, la nozione ha subito una ulteriore elaborazione da parte della giurisprudenza (Consiglio di Stato 3563/2017). In particolare, il criterio dello stabile "collegamento territoriale", che deve legare il ricorrente all'area di operatività del controinteressato per poterne qualificare il diritto di azione, si specifica identificandosi nella nozione di stesso bacino d'utenza della concorrente. Ma anche in questo caso, l'interesse processuale deve collegarsi oggettivamente all'apprezzabile calo del volume d'affari del ricorrente. Non avrà pertanto titolo al ricorso il soggetto che instaura il giudizio per tutelare l'interesse di contrastare la libera concorrenza e la libertà di stabilimento.

Per quanto invece riguarda i ricorsi promossi dai vicini, specie per gli interventi minori, e magari interessanti le opere svolte nello stesso condominio in cui risiedono, queste considerazioni ovviamente rilevano meno, manifestandosi però ancora più stringente la necessità di impugnare i titoli edilizi da subito, ossia entro i 60 giorni dall'esposizione del cartello di cantiere, soprattutto se integrato (si veda scheda a fianco).

Posizione diversa invece per il cosiddetto "confinanante" che secondo il Consiglio di Stato non è di per sé soggetto titolare di una posizione sufficiente a giustificare l'impugnazione (sentenza 3543/2013).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

AGENZIA DEL DEMANIO

VALORE PAESE FARI

Edizione 2017

## Fari, Torri ed edifici costieri a bando fino al 29 dicembre

[www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

**COMUNE DI BERGAMO**  
AREA SERVIZI GENERALI E SICUREZZA  
PROGETTO CENTRALE DI COMMITTEMENTO E PROVVEDIMENTI  
SERVIZIO CONTRATTI APPALTI E PROVVEDIMENTI  
AVVISO DI PROCEDURA APERTA PER ESTRATTO

Il Comune di Bergamo, Piazza Matteotti n. 27, tel. 035/399111 - telefax 035/399031 indice procedura aperta per l'appalto dei lavori di manutenzione straordinaria con adeguamento funzionale e superamento barriere architettoniche di edifici scolastici e strutture per l'infanzia - anno 2017 - per un importo a base d'appalto di Euro 670.000,00 di cui Euro 52.500,00 relativi agli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso per il giorno 14 febbraio 2017 alle ore 9,15.

L'aggiudicazione avverrà ai sensi dell'art. 95 comma 4) del D.Lgs. n. 50/2016 mediante ribasso percentuale sull'importo delle opere a misura - posto a base di gara.

Tutte le modalità di partecipazione alla procedura aperta sono contenute nel bando integrale di gara in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e all'Albo Pretorio del Comune.

Detto bando unitamente al modello di autodichiarazione possono essere ritirati presso il locale Servizio Contratti, Appalti e Provveditorato (Piazza Matteotti n. 3) dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00, ovvero consultati e scaricati dal sito internet del Comune di Bergamo: [www.comune.bergamo.it](http://www.comune.bergamo.it), link: gare e appalti.

L'offerta, completa della documentazione richiesta, dovrà essere presentata al Servizio Gestione Documentale - Protocollo e Archivio del Comune di Bergamo - Piazza Matteotti n. 27, entro le ore 12,00 del giorno 8 febbraio 2018, a pena di esclusione.

IL DIRIGENTE f.to Dott.ssa Elena Pasini

**ERSEL**  
ASSET MANAGEMENT SGR

ERSEL ASSET MANAGEMENT SGR S.p.A.  
Piazza Solferino, 11 - 10121 Torino  
Tel +39 0115520111 - Fax +39 0115520334  
[www.ersel.it](http://www.ersel.it) - [info@ersel.it](mailto:info@ersel.it)

**AVVISO**

Si dà notizia che il Consiglio di Amministrazione della SGR, riunitosi il 30 novembre 2017, ha deliberato la modifica dei regolamenti degli OICVM istituiti, al fine di recepire le disposizioni di legge in materia di calcolo delle provvigioni di incentivo. Tutte le predette modifiche si ritengono approvate in via generale dalla Banca d'Italia ed entreranno in vigore il 1° gennaio 2018. Copia dei Regolamenti modificati, sarà disponibile in formato elettronico sul sito internet [www.ersel.it](http://www.ersel.it) e presso i collocatori a partire dalla data di entrata in vigore. La SGR invierà gratuitamente copia dei nuovi Regolamenti di gestione a tutti i partecipanti che ne faranno richiesta per iscritto.

**SOGESID S.P.A.**

PROCEDURA DI GARA APERTA comunitaria finalizzata all'affidamento dei servizi di assistenza gestionale, monitoraggio finanziario, controllo e verifica delle spese sostenute da Sogesid S.p.A., per le attività di supporto al MATM per l'attuazione del progetto "CreaAMO PA - competenze e reti per l'integrazione ambientale e per il miglioramento delle organizzazioni della PA" nell'ambito del PON GOVERNANCE Capacità Istituzionale 2014 - 2020.

CIG 7293424E2; CUP F69H7000390007

STAZIONE APPALTANTE: SOGESID S.P.A., Via Calabria n. 35 - 00187 Roma, Tel. 06.4208021; Fax 06.483574; Amministrazione aggiudicatrice (URL): [www.sogesid.it](http://www.sogesid.it), Profilo committente (URL): <http://www.sogesid.it>

**IMPORTO COMPLESSIVO DELL'AFFIDAMENTO** L'importo totale è pari ad € 1.296.792,83, oltre IVA.

**TERMINE ULTIMO PER IL RICEVIMENTO DELLE OFFERTE:** 10 gennaio 2018 ore 17:00

Per maggiori informazioni: [www.sogesid.it](http://www.sogesid.it)

Punti di contatto: Responsabile del Procedimento Ing. Luciano Capobianco - posta elettronica: [sogesid@sogesid.it](mailto:sogesid@sogesid.it)

IL PRESIDENTE E AMMINISTRATORE DELEGATO  
Dott. Enrico Biscaglia

[www.ilsole24ore.com](http://www.ilsole24ore.com)  
PIÙ INTERATTIVO, MULTIMEDIALE, PERSONALIZZATO.

**ESTRATTO**

### ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SPONSORIZZAZIONE FINANZIARIA DELLE STAZIONI DELLA LINEA 5 DELLA METROPOLITANA DI MILANO MEDIANTE BRANDIZZAZIONE E/O NAMING

- 1) Soggetto precedente: Metro 5 S.p.A., via Adige n. 19, 20135 Milano.
- 2) Punti di contatto: Area Commerciale: tel. 02/3007540 0; fax 02/30075444; email: [aree.commerciali@metro-5.com](mailto:aree.commerciali@metro-5.com); pec: [metro5@pec.it](mailto:metro5@pec.it).
- 3) Oggetto: acquisizione di manifestazioni di interesse per la sponsorizzazione finanziaria delle stazioni della Linea 5 mediante l'affiancamento del nome/logo/marchio dello sponsor alla denominazione delle stazioni oggetto del presente avviso (c.d. naming), nel rispetto degli indirizzi approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 2495 del 6 dicembre 2013, integrati con la deliberazione n. 128 del 7 agosto 2014 e/o il rivestimento degli spazi interni di una o più stazioni della Linea 5 con i caratteri distintivi del nome/marchio/logo dello sponsor (c.d. brandizzazione).
- 4) Soggetti ammessi a presentare le manifestazioni di interesse, contenuti e documentazione richiesta: si rinvia all'Avviso integrale pubblicato nel sito di Metro 5 S.p.A. all'indirizzo [www.metro-5.com](http://www.metro-5.com).
- 5) Termini e condizioni: si rinvia all'Avviso integrale pubblicato nel sito di Metro 5 S.p.A. all'indirizzo [www.metro-5.com](http://www.metro-5.com).
- 6) Scelta del progetto di sponsorizzazione e naming - approvazione del Comune di Milano: si rinvia all'Avviso integrale pubblicato nel sito di Metro 5 S.p.A. all'indirizzo [www.metro5.com](http://www.metro5.com).
- 7) Il presente Avviso non è un bando di gara e non costituisce un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. e pertanto non sono previste attribuzioni di punteggi o graduatorie o altre classificazioni di merito. La ricezione e raccolta di manifestazioni di interesse si intende, quindi, volta a favorire la consultazione del maggior numero di imprese eventualmente interessate, ma non è in alcun modo vincolante per Metro 5 S.p.A. e per il Comune di Milano.
- 8) Informazioni complementari: si rinvia all'Avviso integrale pubblicato nel sito di Metro 5 S.p.A. all'indirizzo [www.metro-5.com](http://www.metro-5.com).

F.TO L'AMMINISTRATORE DELEGATO  
**Ing. Amerigo Del Buono**