

Affidamento edilizio, distanze legali e responsabilità del Comune

di Mariangela Fiore

Data di pubblicazione: 24-9-2026

La domanda risarcitoria proposta dal privato che abbia confidato nella legittimità di un permesso di costruire ampliativo poi disapplicato dal giudice civile appartiene alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo in materia edilizia e urbanistica. Il danno non deriva dalla mancata spettanza del bene della vita, bensì dalla lesione dell'affidamento incolpevole ingenerato dal comportamento complessivo dell'amministrazione, alla quale è imputabile il rilascio colposo di un titolo edilizio illegittimo. Il giudice civile può accertare incidentalmente l'illegittimità del permesso e disapplicarlo nella controversia tra proprietari relativa alle distanze legali, senza che tale accertamento produca giudicato nei confronti del Comune non parte di quel giudizio. L'affidamento del privato deve essere valutato concretamente, tenendo conto della sua qualità soggettiva, della complessità tecnica e giuridica dell'intervento e del comportamento dell'amministrazione. Sono risarcibili le spese inutilmente sostenute e i costi direttamente collegati alla vicenda, ma non le spese che il privato avrebbe comunque dovuto sostenere né il danno esistenziale genericamente allegato.

Guida alla lettura

a) In fatto

I ricorrenti avevano ottenuto dal Comune di Villar Focchiardo un permesso di costruire per il rifacimento della copertura della propria abitazione. I confinanti contestavano l'intervento davanti al giudice civile, che accertava la violazione della distanza minima tra pareti finestrate prevista dall'art. 9 del d.m. n. 1444/1968, condannando i proprietari alla parziale demolizione della copertura, al risarcimento di € 3.000,00 e alle spese di giudizio e di consulenza tecnica. Dopo la declinatoria di giurisdizione del Tribunale di Torino e il conflitto negativo sollevato dal TAR, le **Sezioni Unite attribuivano la controversia al giudice amministrativo**. I proprietari chiedevano quindi il risarcimento di oltre € 104.000,00, comprendente i costi dei lavori, le spese tecniche e legali, le somme pagate ai vicini e il danno personale ed esistenziale.

b) In diritto

Il TAR respinge le eccezioni preliminari sulla tardività, ritenendo applicabile il **termine prescrizione quinquennale**, e **non il termine decadenziale di 120 giorni dell'art. 30**,

comma 3, c.p.a., poiché il titolo edilizio era anteriore all'entrata in vigore del codice; il tutto considerando che la riassunzione dopo la declinatoria del giudice ordinario conserva gli effetti della domanda originaria.

Nel merito, il Collegio accerta incidentalmente l'illegittimità del permesso, qualificando l'intervento come **sopraelevazione e nuova costruzione ai fini delle distanze**, e riconosce la **responsabilità del Comune per avere creato un'apparenza di legittimità. Esclude** - inoltre - un **concorso colposo dei proprietari e limita il risarcimento alle spese documentate e ai costi di ripristino da determinarsi secondo i criteri dell'art. 34, comma 4, c.p.a.**, negando il rimborso del costo originario della copertura e il danno esistenziale.

c) Il commento

La sentenza n. 1475/2026 del TAR Piemonte si colloca nel recente e ancora articolato sviluppo della **responsabilità della pubblica amministrazione per lesione dell'affidamento incolpevole riposto dal privato nella legittimità di un provvedimento favorevole, poi annullato.**

La fattispecie presenta una particolarità di rilievo: il **permesso di costruire non era stato annullato dal giudice amministrativo ma era stato disapplicato incidentalmente dal giudice civile nell'ambito di una controversia tra proprietari confinanti avente a oggetto la violazione delle distanze legali.** Il Collegio affronta quindi, in sequenza, le seguenti questioni: *i)* giurisdizione, *ii)* efficacia dell'accertamento civile nei confronti del Comune e illegittimità del titolo edilizio, *iii)* configurabilità dell'affidamento incolpevole, *iv)* concreta delimitazione del danno risarcibile.

Il primo profilo assume rilievo anche perché la controversia ha attraversato due giurisdizioni: il Tribunale di Torino aveva declinato la propria giurisdizione, il TAR Piemonte aveva sollevato conflitto negativo e le Sezioni Unite avevano infine riconosciuto la **giurisdizione amministrativa.** La soluzione è coerente con l'**indirizzo più recente delle Sezioni Unite**, secondo cui **la domanda con la quale il privato lamenta la lesione dell'affidamento nella legittimità di un provvedimento edilizio favorevole fa valere un diritto soggettivo all'integrità patrimoniale e all'autodeterminazione nelle scelte economicamente impegnative, ma appartiene al giudice amministrativo quando la controversia ricade in una materia di giurisdizione esclusiva, quale l'edilizia e l'urbanistica.** Il riferimento centrale è alla pronuncia della Cassazione civile, Sezioni Unite, n. 26080/2025, che ha ricondotto alla giurisdizione esclusiva amministrativa le controversie risarcitorie da affidamento incolpevole collegate, anche mediamente, all'esercizio del potere nelle materie indicate dall'art. 133 c.p.a. La **domanda** non mira a conservare un bene della vita non spettante, né contesta necessariamente il successivo ripristino della legalità; **riguarda piuttosto le conseguenze patrimoniali dell'aver confidato nella correttezza dell'azione amministrativa.** Il TAR applica questa impostazione **distinguendo il danno da lesione dell'interesse legittimo pretensivo dal danno da affidamento.** Nel primo caso, il privato sostiene che il bene della vita gli spettava e che l'amministrazione glielo ha illegittimamente negato; nel secondo, riconosce che il titolo favorevole non avrebbe dovuto essere rilasciato, ma lamenta di avere sostenuto spese o assunto obblighi perché l'amministrazione gli ha

rappresentato una situazione di apparente legittimità. La **distinzione è decisiva anche ai fini della causalità e della liquidazione: non è risarcibile il valore del bene che il privato non avrebbe potuto legittimamente conseguire, mentre possono esserlo le perdite direttamente prodotte dalla fiducia mal riposta.**

Il secondo profilo concerne il **rapporto tra giudizio civile sulle distanze e giudizio amministrativo risarcitorio**. La violazione delle distanze tra costruzioni costituisce una fattispecie di doppia tutela. Il vicino può impugnare il permesso di costruire davanti al giudice amministrativo, a tutela del proprio interesse legittimo oppositivo, oppure può agire davanti al giudice ordinario per la tutela del diritto di proprietà, chiedendo arretramento, demolizione o risarcimento. In quest'ultimo giudizio il giudice civile può verificare incidentalmente la legittimità del titolo e disapplicarlo, senza annullarlo con efficacia *erga omnes*. La regola è confermata da Cassazione civile, Sez. II, n. 21115/2024 e da Cassazione civile, Sez. II, n. 18499/2020. Il TAR precisa correttamente che **l'accertamento civile non produce giudicato nei confronti del Comune, rimasto estraneo a quel giudizio, per il limite soggettivo stabilito dall'art. 2909 c.c.** Ciò non impedisce, tuttavia, al giudice amministrativo di valutare nuovamente la questione in via incidentale, utilizzando gli elementi tecnici acquisiti nel giudizio civile e verificando autonomamente la conformità dell'intervento alle norme urbanistico-edilizie. La distinzione tra efficacia vincolante e valore probatorio dell'accertamento è essenziale: **la sentenza civile non vincola il Comune come giudicato, ma può costituire una base istruttoria significativa, soprattutto quando sia fondata su una consulenza tecnica dettagliata e su una ricostruzione materiale non seriamente contestata.** Nel caso esaminato, il Collegio ritiene condivisibile la conclusione del giudice civile perché la trasformazione della copertura non si era risolta in una mera modifica interna o in un intervento di manutenzione. Il tetto era passato da quattro a due falde, il colmo e il piano d'imposta erano stati innalzati, le pareti perimetrali erano state sopraelevate e sul lato nord erano state aperte nuove finestre. L'intervento aveva quindi determinato un aumento della volumetria sottostante e dell'altezza complessiva dell'edificio. Esso integrava una sopraelevazione e, ai fini delle distanze, una nuova costruzione. Il richiamo alla categoria edilizia formalmente indicata nel titolo non è sufficiente a sottrarre l'opera alla disciplina delle distanze: la qualificazione dipende dalla concreta trasformazione fisica dell'edificio. La giurisprudenza richiamata dal Collegio, tra cui Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 7768/2024, valorizza infatti l'incremento di altezza, sagoma, superficie esterna e volumetria, anche quando non siano realizzati nuovi piani. Il TAR esclude inoltre che l'area fosse assimilabile alla zona omogenea A. La classificazione Rbm prevista dal PRG comunale indicava una destinazione residenziale in area urbanizzata assimilata alla zona B, mentre i centri storici erano identificati dalla diversa classificazione Ra. La distanza minima prevista dall'art. 9 del d.m. n. 1444/1968 era quindi applicabile anche all'intervento di sopraelevazione. L'accertamento della illegittimità del titolo non determina però automaticamente la responsabilità del Comune.

Il passaggio successivo riguarda l'**elemento soggettivo e l'affidamento del privato**. Il TAR afferma che l'illegittimità del permesso genera una presunzione di colpa dell'amministrazione, la quale deve dimostrare l'errore scusabile derivante, ad esempio, da un quadro normativo incerto, da contrasti giurisprudenziali o da una particolare complessità fattuale. La conclusione valorizza la **posizione istituzionale del Comune, titolare delle funzioni di pianificazione,**

autorizzazione e vigilanza urbanistico-edilizia. Non è sufficiente dichiarare di avere agito in buona fede: l'amministrazione deve spiegare perché l'errore non fosse evitabile mediante l'ordinaria diligenza esigibile dall'ufficio competente. Sul versante del privato, tuttavia, l'affidamento deve essere ragionevole e incolpevole. La sentenza compie una valutazione concreta e differenziata, **evitando di attribuire al proprietario lo stesso standard di diligenza gravante su un operatore professionale del settore.** L'impresa edilizia, disponendo di competenze e risorse qualificate, è normalmente tenuta a svolgere approfondimenti tecnici e giuridici più intensi. Il proprietario persona fisica che ristruttura la propria abitazione può invece fare ragionevole affidamento sulle verifiche e sulle indicazioni dell'ufficio tecnico, soprattutto quando l'intervento si colloca in un'area di qualificazione urbanistica non immediata e riguarda il rifacimento di una copertura preesistente. La posizione del tecnico progettista non elimina quella dell'amministrazione: il professionista assiste il privato nella predisposizione del progetto, ma non sostituisce il Comune nell'esercizio delle funzioni pubbliche di controllo. Nel caso concreto, inoltre, il Comune conosceva la vicinanza degli edifici e aveva avuto plurimi incontri con il tecnico dei ricorrenti. La mancata indicazione delle distanze nelle tavole progettuali non aveva quindi determinato un errore indotto da una falsa rappresentazione dei luoghi. L'amministrazione aveva scelto di ritenere non applicabile la disciplina delle distanze sulla base di una propria interpretazione tecnica e giuridica. Ne consegue che non può trasferire sul privato le conseguenze dell'errore interpretativo che essa stessa ha compiuto nell'esercizio della propria funzione. Il principio deve essere coordinato con gli arresti secondo cui **l'affidamento viene meno quando l'illegittimità sia manifesta, agevolmente riconoscibile o conosciuta dal privato.** Esemplificativamente, la Cassazione civile, Sez. III, n. 13289/2025 ha **escluso l'affidamento incolpevole per le attività intraprese dopo la pendenza di un giudizio impugnatorio, poiché la conoscenza della contestazione è incompatibile con la piena buona fede.** Analogamente, Cassazione civile, Sez. I, n. 14048/2026 ha ritenuto **incompatibile con l'affidamento incolpevole la conoscenza formale dell'avvio di un procedimento di annullamento d'ufficio.**

La pronuncia piemontese si distingue perché, prima dell'accertamento civile, i proprietari non erano stati posti a conoscenza di una contestazione specifica e l'illegittimità derivava da una questione tecnica non immediatamente percepibile: la qualificazione del rifacimento del tetto come sopraelevazione e la conseguente applicabilità della distanza minima.

Il **quarto profilo** riguarda l'**art. 1227 c.c.** Il Comune sosteneva che i proprietari avrebbero dovuto appellare la sentenza civile, ritenuta erronea, e che la mancata impugnazione avrebbe aggravato il danno. Il TAR respinge l'argomento. La difesa nel giudizio promosso dai vicini era stata una condotta diligente, diretta a difendere il titolo edilizio e a evitare la soccombenza. La mancata proposizione dell'appello non poteva essere considerata colposa, soprattutto perché il Collegio condivideva l'accertamento sulla violazione delle distanze. In termini generali, **il privato non è tenuto a coltivare indefinitamente una difesa giudiziale contro una pretesa che, alla luce della disciplina applicabile e della consulenza tecnica, risulti fondata.** L'art. 1227 c.c. impone di evitare i danni evitabili con l'ordinaria diligenza, ma non autorizza a imputare al danneggiato ogni scelta processuale non coincidente con quella suggerita *ex post* dall'amministrazione responsabile del titolo illegittimo. Quanto alla liquidazione, il TAR offre una puntuale delimitazione dell'interesse negativo. Sono riconosciute le spese legali, tecniche e fiscali sostenute nel giudizio civile, comprese le spese di controparte, quelle di consulenza

tecnica, l'imposta di registro e il compenso pagato al proprio difensore. È riconosciuta anche la somma di € 3.000,00 corrisposta ai vicini in esecuzione della sentenza civile, perché direttamente collegata alla situazione di apparenza creata dal permesso illegittimo. Per i lavori di demolizione e ricostruzione della sola porzione di copertura non conforme, il Collegio non liquida immediatamente l'importo, ma applica l'art. 34, comma 4, c.p.a., fissando i criteri per una determinazione concordata tra le parti. La tecnica è **coerente con la funzione della norma, che consente al giudice, in caso di condanna pecuniaria, di stabilire i criteri sulla cui base il debitore deve proporre il pagamento entro un termine congruo**. Sono invece **escluse le spese di realizzazione della copertura originaria. Il risarcimento non può trasformarsi in un arricchimento**: i proprietari avrebbero comunque dovuto sostenere il costo di una copertura conforme, e dunque non può essere posto a carico del Comune l'intero costo dell'opera che sarebbe stata necessaria anche in presenza di un permesso legittimo. **È escluso, infine, il danno esistenziale, non essendo sufficiente una deduzione generica del disagio senza specifica allegazione e prova**.

La sentenza si pone così in **equilibrio tra tutela dell'affidamento e principio di causalità giuridica**. L'amministrazione risponde delle conseguenze che il proprio comportamento ha determinato, ma non di ogni costo sostenuto dal privato nell'ambito dell'intervento edilizio, né del valore dell'opera illegittimamente realizzata. Il risultato è una **tutela selettiva dell'affidamento**: vengono rimate le perdite che non si sarebbero verificate senza l'apparente legittimità del titolo, mentre restano a carico del privato i costi collegati al conseguimento di un risultato edilizio comunque non spettante.

ubblicato il 29/06/2026

N. 01475/2026 REG.PROV.COLL.

N. 00357/2020 REG.RIC.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 357 del 2020, proposto da -OMISSIS- e -OMISSIS-, rappresentati e difesi dall'avvocato Alessandra Carozzo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Villar Focchiardo, in persona del legale rappresentante *pro*

tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Serenella Eleonora Nicola e

Enrico Rabino, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

-OMISSIS-, in persona del legale rappresentante *pro tempore*,

rappresentata e difesa dagli avvocati Ruggero Oliva e Alessandro Abbiati,

con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

per accertare e dichiarare, per i titoli tutti dedotti in giudizio, la responsabilità

del Comune di Villar Focchiardo ex art. 2043 c.c. e/o per violazione del

principio dell'affidamento con riferimento al rilascio del permesso di

costruire n. -OMISSIS- del -OMISSIS- e, per l'effetto, condannare il

Comune di Villar Focchiardo, in persona del Sindaco *pro tempore*, al

risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dagli attori e quantificato in

complessivi € 104.339,21 ovvero nella superiore misura che sarà accertata

in corso di giudizio.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Villar Focchiardo e di
-OMISSIS-;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 2 aprile 2026 il dott. Alessandro
Fardello e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. Con atto di citazione notificato in data 12.09.2017 i Sigg.ri -OMISSIS- e -OMISSIS- hanno convenuto il Comune di Villar Focchiardo innanzi al Tribunale di Torino (R.G. n. -OMISSIS-) per sentirlo condannare al risarcimento dei danni che essi avrebbero subito per aver confidato nella legittimità del permesso di costruire rilasciato a loro favore (permesso n. -OMISSIS- del -OMISSIS-), in forza del quale hanno realizzato i lavori di rifacimento della copertura della propria abitazione che tuttavia il Tribunale di Torino, con sentenza n.-OMISSIS-, in accoglimento della domanda proposta dai loro vicini, ha ritenuto eseguiti in violazione della distanza di 10 metri tra pareti finestrate di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, condannandoli alla parziale demolizione della copertura realizzata ed al pagamento di un risarcimento in favore dei vicini pari ad € 3.000,00, oltre alla refusione delle spese di lite e di CTU.

Il Comune di Villar Focchiardo si è costituito nel predetto giudizio, eccependo il difetto di giurisdizione del giudice ordinario adito e, comunque, l'infondatezza della pretesa risarcitoria attorea. Ha, poi, chiamato in manleva la propria compagnia assicurativa -OMISSIS-, la quale si è, a sua volta, costituita in giudizio, aderendo alle difese del proprio assicurato sulla domanda risarcitoria attorea ma eccependo anche l'inoperatività della polizza rispetto alla domanda di garanzia svolta nei suoi confronti.

2. Con sentenza n. -OMISSIS- il Tribunale di Torino ha dichiarato il proprio difetto di giurisdizione in favore del giudice amministrativo.

3. Con ricorso notificato in data 29.05.2020 e depositato in data 10.06.2020 i Sigg.ri -OMISSIS- e -OMISSIS- hanno riassunto il giudizio innanzi a questo TAR, insistendo per l'accoglimento della domanda risarcitoria proposta in sede civile.

Si sono costituiti il Comune di Villar Focchiardo e -OMISSIS-(suceduta a

-OMISSIS-), chiedendo il rigetto della domanda dei ricorrenti. La Compagnia assicurativa ha nuovamente eccepito l'inoperatività della polizza (nel caso di eventuale riproposizione della domanda di garanzia nei suoi confronti da parte del Comune) e, ancor prima, il possibile difetto di giurisdizione anche alla luce della giurisprudenza sopravvenuta.

Il ricorso è stato chiamato all'udienza pubblica del 27.11.2024 e, una volta discusso, è stato trattenuto in decisione.

4. Con ordinanza n. 1337 del 27.12.2024, questo TAR, dissentendo dalla pronuncia del giudice ordinario, ha sollevato conflitto negativo di giurisdizione, rimettendo la decisione della relativa questione alle Sezioni Unite civili della Corte di Cassazione e disponendo, nelle more, la sospensione del giudizio.

5. Con ordinanza n. -OMISSIS- del-OMISSIS-, le Sezioni Unite civili della Corte di Cassazione hanno dichiarato la giurisdizione di questo giudice amministrativo.

6. A fronte di ciò, su istanza depositata dai ricorrenti ex art. 80 c.p.a., è

stata fissata l'udienza pubblica del 02.04.2026 per la trattazione del merito

del ricorso, in vista della quale le parti hanno depositato ulteriore

documentazione, memorie difensive e memorie di replica ex art. 73, comma

1, c.p.a.

In particolare, i ricorrenti hanno insistito sul fatto di aver realizzato i lavori confidando nella legittimità del permesso di costruire, rilasciato con colpa dall'Amministrazione comunale dopo ampia interlocuzione col loro tecnico progettista, sull'errato presupposto della compatibilità dell'intervento con la normativa urbanistico-edilizia di riferimento. Il danno imputabile al Comune sarebbe, pertanto, costituito da:

a) i costi della costruzione iniziale del tetto

e quelli della sua parziale demolizione in ottemperanza del giudicato civile;

b) le relative spese tecniche e di progettazione; c) le spese legali e tecniche

sostenute nel giudizio civile, l'imposta di registro e gli altri danni liquidati in

favore dei confinanti, nonché la successiva consulenza stragiudiziale; d) i

danni personali ed esistenziali per il disagio patito. Da qui, la richiesta di

risarcimento “*nella somma complessiva non inferiore a € 104.339,21 ovvero*

nella veriore misura accertanda, occorrendo anche subordinatamente in via

equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c., in corso di giudizio dal Giudice", con

vittoria delle spese di lite. In via istruttoria, gli esponenti hanno domandato

l'acquisizione delle prove documentali depositate nel giudizio civile

(comunque ridepositate nel presente giudizio), nonché l'eventuale

ammissione di interpello, prova per testi e CTU volta all'esatta

quantificazione del danno subito.

Il Comune si è difeso sostenendo, in estrema sintesi: a) che non sarebbe

configurabile né tutelabile in via risarcitoria un interesse legittimo pretensivo

allo svolgimento di attività edilizia non consentita dall'ordinamento; *b)* il

permesso di costruire rilasciato sarebbe legittimo, mai annullato dal giudice

amministrativo né rimosso in via di autotutela, mentre sarebbe erroneo il

giudicato civile sulla violazione delle distanze (cui, peraltro, il Comune non

avrebbe partecipato, non essendogli pertanto opponibile); c) sarebbe

insussistente l'elemento soggettivo del dolo o della colpa, non rinvenendosi

alcun macroscopico errore interpretativo o applicativo della normativa di

riferimento, perché in zona A (cui sarebbe assimilabile quella di cui si

discute) le distanze di cui al D.M. 1444/1968 si applicherebbero solo alle

nuove costruzioni e non anche agli interventi di ristrutturazione edilizia (tra i

quali rientrerebbe l'intervento in esame ex art. 3, comma 1, lett d), del

D.P.R. 380/2001 nella versione *ratione temporis* applicabile, trattandosi di

sopraelevazione dell'edificio per adeguamento alla normativa

antisismica); *d)* vi sarebbe un concorso di colpa dei ricorrenti ai sensi

dell'art. 1227 c.c., perché avrebbero dovuto appellare la sentenza

(asseritamente erronea) del giudice civile; e) in ogni caso, i danni lamentati

sarebbero insussistenti, indimostrati o, comunque, non eziologicamente

riferibili all'operato dell'amministrazione.

La Compagnia assicurativa, dopo aver inizialmente eccepito il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo in ordine all'eventuale domanda di manleva reiterata nel presente giudizio da parte del Comune, ha preso atto della sua mancata riproposizione in questa sede ed ha pertanto eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva in ordine alle pretese risarcitorie dei ricorrenti. Sempre in via preliminare, ha anche eccepito:

a) la tardività della

domanda risarcitoria ai sensi dell'art. 30, comma 2, c.p.a., perché proposta

oltre il termine di 120 giorni dal rilascio del permesso di costruire

asseritamente illegittimo; *b)* l'inammissibilità della produzione nel presente

giudizio di documenti diversi ed ulteriori rispetto a quelli depositati nel

precedente giudizio civile; c) la tardività, in ogni caso, delle produzioni

documentali effettuate in vista dell'udienza pubblica del 02.04.2026

(perché avrebbero dovuto essere effettuate antecedentemente alla prima

udienza pubblica del 27.11.2024) o quantomeno di quelle effettuate in

violazione del termine di quaranta giorni liberi a ritroso rispetto alla nuova

udienza del 02.04.2026 (eccezione, questa, sollevata anche

dall'Amministrazione comunale). Nel merito, si è sostanzialmente

associata alle difese del Comune, rilevando anche l'insussistenza di un

affidamento incolpevole dei ricorrenti, posto che nel progetto presentato in

Comune non erano state rappresentate le distanze dagli immobili vicini,

così inducendo in errore l'amministrazione.

6. All'udienza pubblica del 02.04.2026, esaurita la discussione tra le parti, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

7. Preliminarmente, devono essere affrontate le varie questioni in rito sollevate da -OMISSIS-.

7.1. L'eccezione di difetto di giurisdizione in ordine alla domanda di manleva eventualmente riproposta dal Comune di Villar Focchiardo nel presente giudizio amministrativo è superata dal fatto che la predetta Amministrazione comunale non l'ha poi effettivamente riproposta in questa sede. Non occorre, pertanto, pronunciarsi a tale riguardo.

7.2. Quanto all'eccezione di difetto di legittimazione passiva rispetto

all'azione risarcitoria dei ricorrenti, si evidenzia che tale azione è stata esercitata esclusivamente nei confronti del Comune, mentre la notifica del ricorso in riassunzione anche nei confronti della Compagnia assicurativa è avvenuta a soli fini notiziali (come espressamente indicato in epigrafe a tale atto), in ragione del fatto che -OMISSIS- era parte del giudizio civile conclusosi con la pronuncia declinatoria della giurisdizione del giudice ordinario (dove il Comune l'aveva chiamata in causa, formulando domanda di manleva nei suoi confronti). Non v'è, quindi, alcuna ragione di dichiarare il difetto di legittimazione passiva della Compagnia né di disporre l'estromissione dal presente giudizio, al quale ha liberamente deciso di prendervi parte all'evidente fine di supportare le ragioni dell'ente assicurato e di ottenere il rigetto della domanda risarcitoria avanzata dai ricorrenti nei confronti di quest'ultimo.

7.3. Per quanto riguarda la pretesa tardività della domanda risarcitoria per violazione del termine decadenziale di cui all'art. 30, comma 3, c.p.a., si osserva che, nel caso di domanda risarcitoria per lesione incolpevole dell'affidamento nella legittimità di un provvedimento poi annullato o disapplicato, il relativo termine comincia a decorrere non dal suo rilascio, ma dal suo annullamento o dalla sua disapplicazione, quando cioè si realizza l'illecito in tutti i suoi elementi costitutivi, ivi compreso il danno (cfr. Cass. civ., Sez. III, 20.10.2025, n. 27856). Inoltre, posto che il permesso di costruire di cui qui si discute è stato rilasciato in data -OMISSIS-, quindi è antecedente all'entrata in vigore del c.p.a. (16.09.2010), alla relativa azione risarcitoria non può applicarsi il termine decadenziale di 120 giorni stabilito dall'art. 30, comma 3, c.p.a., ma soltanto il termine prescrizione quinquennale (cfr. Cons. Stato, Sez. VI, 24.03.2026, n. 2457). Considerato, pertanto, che il permesso di costruire rilasciato agli odierni ricorrenti è stato disapplicato dalla sentenza del Tribunale di Torino n.-OMISSIS- (quantomeno implicitamente, come confermato dall'ordinanza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. -OMISSIS- del-OMISSIS- in sede di decisione sul conflitto negativo di giurisdizione), la conseguente domanda risarcitoria nei confronti del Comune risulta essere stata tempestivamente esercitata con l'atto di citazione del 12.09.2017 innanzi al giudice ordinario (doc. 1a parte ricorrente) che, a fronte della tempestiva riassunzione presso questo giudice amministrativo, fa salvi i propri effetti processuali e sostanziali ai sensi degli artt. 59, comma 2, della L. 69/2009 e 11, comma 4,

c.p.a.

7.4. In relazione alle produzioni documentali effettuate dalla ricorrente nel presente giudizio amministrativo, va innanzitutto disattesa l'eccezione di inammissibilità di quei documenti che non sono stati previamente depositati anche dinanzi al giudice ordinario, prima che quest'ultimo si dichiarasse sprovvisto di giurisdizione.

I termini per lo svolgimento dell'attività difensiva, con la connessa maturazione di eventuali decadenze e preclusioni processuali, operano infatti sulla base del rito dell'autorità munita di giurisdizione, che non subisce condizionamenti per effetto dell'iniziale erronea individuazione del giudice da adire, con la conseguenza che trova piena applicazione l'art. 73, comma 1, c.p.a. laddove consente alle parti di produrre documenti fino a quaranta giorni liberi prima dell'udienza (cfr. T.A.R. Lazio Roma, Sez. III

ter, 23.06.2025, n. 12220). D'altra parte, il rinvio esterno operato dall'art.

39 c.p.a. non consente di trasporre in modo meccanico nel processo

amministrativo il sistema di preclusioni e decadenze previsti dal codice di

procedura civile, tra cui quelle relative alle produzioni documentali (cfr.

Cons. Stato, Sez. VII, 14.07.2025, n. 6144; Cons. Stato, Sez. IV,

22.01.2025, n. 460; Cons. Stato, Sez. IV, 28.06.2018, n. 3977; Cons. Stato,

Sez. IV, 11.03.2013, n. 1468). Né può condividersi la tesi di -OMISSIS-

secondo cui non sarebbe stata comunque ammissibile ulteriore produzione

documentale in vista della seconda udienza pubblica del 02.04.2026 fissata

in prosecuzione del giudizio a seguito dell'ordinanza con cui la Corte di

Cassazione ha confermato la giurisdizione di questo Tribunale. Le facoltà

previste dall'art. 73 c.p.a. sono, infatti, connesse ad ogni udienza pubblica e

non solo rispetto alla “prima” udienza pubblica, cosicché sono pienamente

esercitabili a prescindere dal fatto che si sia già tenuta un'udienza pubblica

o che la stessa sia stata, per qualunque ragione, differita a nuova udienza

(cfr. T.A.R. Veneto, Sez. II, 27.03.2025, n. 422; T.A.R. Calabria Catanzaro,

Sez. II, 05.03.2025, n. 454). In tal caso, quindi, il rispetto dei termini

perentori di all'art. 73, comma 1, c.p.a. deve essere verificato con esclusivo

riferimento alla nuova udienza in cui effettivamente l'affare viene trattenuto

in decisione (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 12.01.2022, n. 218).

7.5. A tale riguardo, è tuttavia fondata l'eccezione di tardività dei documenti depositati da parte ricorrente oltre il termine di quaranta giorni liberi prima dell'udienza pubblica del 02.04.2026, vale a dire oltre il 20.02.2026. Trattasi delle produzioni documentali effettuate dai ricorrenti in data 27.02.2026, in data 02.03.2026 e in data 03.03.2026, che, peraltro, non hanno ad oggetto documenti di formazione successiva alla scadenza del termine di legge e che, quindi, sarebbe stato onere della parte produrre tempestivamente. In considerazione di ciò, tali documenti sono inutilizzabili ed il Collegio non ne terrà conto ai fini del decidere.

8. Passando al merito del ricorso, viene in esame la domanda risarcitoria proposta dai ricorrenti nei confronti del Comune di Villar Focchiardo per i danni che avrebbero subito per aver confidato nella legittimità del permesso di costruire rilasciato in loro favore dalla predetta amministrazione e successivamente disapplicato dal giudice civile su domanda dei vicini per

violazione delle distanze di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, con conseguente obbligo di arretramento e parziale rifacimento della nuova copertura già realizzata.

Si discute, quindi, della lesione dell'affidamento incolpevole del privato nella legittimità di un provvedimento amministrativo ampliativo, successivamente annullato dal giudice amministrativo o annullato in autotutela dall'amministrazione o, come nel caso di specie, disapplicato dal giudice ordinario. A prescindere dalle divergenti ricostruzioni della fattispecie operate dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato (cfr. sentenza n. 20/2021) e dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (cfr. ordinanza n. 2175 del 24.01.2023), ciò che, in sostanza, contesta in questi casi il privato non è che il provvedimento originario fosse, in realtà, legittimo e che gli sia stato, pertanto, illegittimamente negato il bene della vita ad esso collegato, quanto piuttosto che l'amministrazione abbia tenuto, nel complesso, un comportamento contrario a correttezza e buona fede, ingenerando, col rilascio del provvedimento illegittimo, una situazione di apparente spettanza di quel bene della vita su cui egli ha confidato, sostenendo inutilmente spese e/o perdendo opportunità alternative (cfr. Cass. civ., Sez. Un., 25.09.2025, n. 26080; T.A.R. Umbria, Sez. I, 05.03.2026, n. 88). Quindi, la domanda risarcitoria non è tesa a ristorare la lesione dell'interesse legittimo pretensivo da parte di un provvedimento illegittimo sfavorevole (che ha impedito l'ottenimento del correlato bene della vita altrimenti spettante), ma piuttosto i danni derivanti dall'aver fatto ragionevole ed incolpevole affidamento sulla legittimità di un provvedimento favorevole risultato invece illegittimo (ferma, quindi, la non spettanza del bene della vita che era ad esso correlato).

9. Ciò posto, una prima questione che si pone all'attenzione del Collegio è se il provvedimento disapplicato dal giudice ordinario fosse effettivamente illegittimo, posto che l'Amministrazione e la sua Compagnia assicurativa contestano, invece, che la pronuncia del predetto giudice sia errata e che non sia loro opponibile, non avendo esse preso parte a quel giudizio.

9.1. Deve premettersi, a tale riguardo, che la violazione delle distanze tra costruzioni e di queste dai confini costituisce un caso paradigmatico di c.d. doppia tutela (cfr.,

ex multis, Cons. Stato, Sez. VI, 07.12.2022, n. 10715;

Cons. Stato, Sez. IV, 14.01.2016, n. 81), perché il privato confinante può far

valere tale violazione sia dinanzi al giudice amministrativo ai fini

dell'annullamento del titolo edilizio (a tutela della sua posizione di interesse

legittimo oppositivo nei confronti della pubblica amministrazione) sia dinanzi

al giudice ordinario per domandare la riduzione in pristino dell'opera e/o il

risarcimento del danno subito (a tutela, invece, della sua posizione di diritto

soggettivo nei confronti del vicino che l'abbia illecitamente realizzata). Tale

azione in sede civile non è preclusa dalla mancata impugnazione del titolo

edilizio, ben potendo il giudice ordinario accertare incidentalmente

l'eventuale illegittimità di tale titolo e far luogo alla sua disapplicazione,

senza tuttavia che tale pronuncia possa produrre effetti di giudicato (cfr.

Cons. Stato, Sez. VI, 11.09.2013, n. 4490; T.A.R. Toscana, Sez. III,

10.08.2022, n. 993). Ciò a maggior ragione nei confronti di soggetti terzi

che non hanno preso parte a quel giudizio civile (come, nel caso in esame,

il Comune e la sua Compagnia assicurativa), ostandovi i limiti soggettivi del

giudicato esterno stabiliti dall'art. 2909 c.c., secondo cui l'accertamento

contenuto in sentenza fa stato solo tra le parti, i loro eredi o gli aventi causa

(Cons. Stato, Sez. VI, 17.01.2024, n. 565).

9.2. Ad ogni modo, ritiene il Collegio che le difese svolte sul punto dall'Amministrazione comunale e dalla sua Compagnia assicurativa siano infondate, meritando condivisione l'accertamento di illegittimità del permesso di costruire del 2010 effettuato in via incidentale dal giudice ordinario e che qui si ripropone quale presupposto logico-giuridico della domanda risarcitoria formulata dai ricorrenti.

La CTU svolta nel giudizio civile R.G. -OMISSIS- (doc. 5 Comune), come richiamata nella sentenza del Tribunale di Torino n.-OMISSIS- (doc. 2h parte ricorrente), ha accertato che “

il preesistente tetto a quattro falde,

ognuna defluente su un lato dell'edificio, avente altezza al colmo pari a mt.

2,60 ed altezza all'imposta pari a mt. 0,80 è stato completamente demolito;

la nuova copertura è stata invece realizzata a doppia falda, una defluente

verso est e l'altra verso ovest, con linea di colmo centrale; il piano di

imposta delle due falde in corrispondenza della controparete esterna è stato

innalzato da mt 0,80 a mt. 1,35 mentre l'altezza del colmo è stata

modificata dagli originari mt. 2,60 a mt. 2,90; le due falde del tetto sui lati

nord e sud sono state quindi eliminate ed i muri perimetrali del fabbricato in

corrispondenza dei suddetti prospetti sono stati innalzati in verticale sino a

raccordarsi con la nuova copertura; sul lato nord dell'edificio si aprono due

finestre prima non esistenti, aventi rispettivamente larghezza di mt 0,60 ed

altezza di mt. 0,90".

Tale intervento edilizio, pur lasciando immutato il numero di piani del fabbricato degli odierni ricorrenti, ha quindi comportato un innalzamento della copertura (sia del colmo che del piano di imposta delle falde), con modifica della sua sagoma (passata da quattro falde a due falde) e conseguente aumento della complessiva volumetria del piano sottostante (sia per effetto della maggiore altezza della copertura sia per effetto della nuova conformazione a sole due falde e dell'innalzamento delle mura perimetrali in corrispondenza delle altre due falde eliminate). Trattasi, quindi, di una modificazione della copertura del tetto che integra una sopraelevazione in senso tecnico e, quindi, una nuova costruzione ai fini del rispetto delle distanze legali tra edifici, perché produce un complessivo innalzamento dell'altezza del fabbricato (cfr. Cass. civ., Sez. II, 10.07.2025, n.18826; Cons. Stato, Sez. IV, 25.09.2024, n. 7768) ed un aumento della superficie esterna e della volumetria del piano sottostante (cfr. Cass. civ., Sez. II, 10.05.2023, n. 12562; Cons. Stato, Sez. IV, 18.07.2022, n. 6086;

T.A.R. Veneto, Sez. II, 31.10.2025, n. 1962; T.A.R. Piemonte, Sez. II, 04.07.2024, n. 813), a prescindere dalla mancata realizzazione di nuovi piani (cfr. Cons. Stato, Sez. II, 24.09.2020, n. n. 5605; T.A.R. Veneto, Sez. II, 31.10.2025, n. 1962). Non può, quindi, condividersi la tesi dell'Amministrazione resistente secondo cui l'intervento in questione

rientrerebbe comunque nei limiti della ristrutturazione edilizia ex art. 3,

comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001 (nella formulazione vigente al

momento del rilascio del permesso di costruire) perché l'innalzamento del

tetto sarebbe necessario ad adeguarlo alla normativa antisismica. Al di là

della genericità dell'assunto difensivo, qui non si discute soltanto del lieve

innalzamento dell'altezza della copertura per l'inserimento di un cordolo

antisismico, quanto della completa trasformazione della copertura, con una

modifica da quattro a due falde (con relativo significativo aumento

volumetrico) che non appare di per sé riconducibile al mero rispetto della

normativa antisismica.

9.3. Del pari infondato è l'assunto del Comune secondo cui l'immobile degli odierni ricorrenti ricadrebbe in area assimilata a zona omogenea A e sarebbe pertanto esentato dal rispetto della distanza minima di dieci metri tra parete finestrate di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968.

È pacifico ed incontestato (cfr. pag. 7 della memoria difensiva del Comune del 25.10.2024) che, al momento dell'adozione del permesso di costruire poi disapplicato dal giudice civile, il PRG includesse l'immobile dei ricorrenti in area Rbm, vale a dire “

residenziale di recupero”, disciplinato

dall'art. 22 delle relative NTA e dalla specifica scheda tecnica *sub* art. 22/7

(come confermato, peraltro, nella CTU svolta nel giudizio civile: cfr. pag. 18

del doc. 5 del Comune).

L'art. 22, comma 2, delle NTA (doc. 7 Comune) chiarisce che “*Le aree*

normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o

più lettere ed eventualmente un numero arabo: le lettere maiuscole

individuano la destinazione d'uso prevalente (R = residenza; A =

agricoltura; P = produzione); la lettera minuscola indica lo stato di

urbanizzazione dell'area (a = antica - corrispondente alla lett. A D.M.

1444/68, art. 2; b = consolidata – corrispondente alla lettera B del citato

D.M.; c = completamento – corrispondente all'art.13, lettera f) L.R. 56/77

come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R. 17/2013; n = nuovo impianto

– art. 13 lettera g) L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 e dalla L.R.

17/2013); il numero identificativo individua l'area specifica cartografata

della stessa classificazione". Pertanto, l'area Rbm ha destinazione d'uso

prevalente residenziale (lettera maiuscola “R”) ed è assimilata a zona

omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968 (lettera minuscola “b”). Ciò è

confermato dal fatto che la scheda sub art. 22/7 delle NTA del PRG

descrive l'area in questione come *“totalmente urbanizzata a media densità*

in epoche recenti prive di valore storico-ambientale da salvaguardare". Al

contrario, i “*centri storici*” sono identificati come area Ra e disciplinati dalla

scheda sub art. 22/5 delle NTA del PRG, che li descrive come

“Insediamenti urbani di carattere storico ambientale documentario ai sensi

della L.R. 56/77 art.24, c 1[^], come modificata dalla L.R 3/2013 e dalla L.R.

17/2013". Deve, pertanto, escludersi che l'area Rbm possa essere

assimilata a zona omogenea di tipo A ai fini dell'invocata deroga al rispetto

delle distanze di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968. La sua assimilazione a

zona omogenea di tipo B rendeva, quindi, anche l'intervento di

sopraelevazione assoggettato al rispetto delle predette distanze.

10. L'Amministrazione resistente, in sede di rilascio del permesso di costruire, era pertanto tenuta a verificare che tali distanze fossero rispettate, rappresentando ciò una condizione di legittimità del titolo

rilasciato (cfr., *ex pluris*, Cons. Stato, Sez. IV, 04.03.2021, n. 1841; T.A.R.

Toscana, Sez. III, 10.08.2022, n. 993). Non avendolo fatto o, comunque,

avendo erroneamente ritenuto che tali distanze non si applicassero al

progetto presentato dai ricorrenti, l'Amministrazione ha rilasciato un titolo

edilizio che ha creato una situazione di apparente legittimità di un intervento

in realtà illegittimo.

L'illegittimità del permesso di costruire determina, infatti, una violazione delle regole di correttezza dell'azione amministrativa e una presunzione di colpa in capo all'amministrazione, che sta a quest'ultima superare dimostrando di essere incorsa in un errore scusabile in ragione dell'incertezza del quadro normativo, di contrasti giudiziari o della particolare complessità del fatto (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, Sentenza, 21/01/2026, n. 476). Nel caso di specie, invece, il Comune si è limitato a sostenere di aver rilasciato in buona fede il permesso di costruire, confidando nella sua legittimità, ma questo non basta ad escludere la sua colpa qualificata, trattandosi del soggetto pubblico istituzionalmente tenuto a verificare la conformità urbanistico-edilizia degli interventi proposti dai privati ed assoggettati alla sua autorizzazione o vigilanza.

11. Si tratta, tuttavia, di verificare se l'affidamento dei ricorrenti nella legittimità del permesso di costruire rilasciato loro dal Comune di Villar

Focchiardo possa ritenersi ragionevole ed incolpevole.

11.1. Si è, infatti, condivisibilmente osservato (cfr. Cons. Stato, Ad. Plen., 29.11.2021, n. 20; Cons. Stato, Sez. IV, 04.05.2023, n. 4523) che solo in tale ipotesi l'affidamento del privato è meritevole di tutela, perché in presenza di una sua condotta dolosa o colposa (che abbia indotto l'amministrazione in errore) o nel caso in cui abbia confidato in un provvedimento amministrativo favorevole la cui illegittimità (o contestazione di legittimità da parte di terzi) gli era nota o avrebbe potuto essere agevolmente riconosciuta con l'ordinaria diligenza (incorrendo, così, a sua volta in una colpa grave) non è configurabile alcun affidamento incolpevole nella situazione di apparenza creata dal provvedimento e, pertanto, non sussiste nemmeno un danno ingiusto da dover risarcire.

11.2. A tale riguardo, la Compagnia assicurativa evidenzia che gli odierni ricorrenti abbiano concorso a determinare l'adozione del permesso di costruire illegittimo, non avendo rappresentato, nelle tavole progettuali allegate alla relativa istanza, la distanza dall'immobile dei vicini e non avendo, pertanto, posto l'Amministrazione comunale nelle condizioni di verificare il rispetto delle distanze di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968. Ora, a prescindere che il Comune è comunque tenuto a verificare la completezza della documentazione e del progetto presentato e, quindi, a rilevare l'eventuale mancata indicazione delle distanze dai confini e dai fabbricati chiedendo le necessarie integrazioni progettuali, emerge dalle stesse difese svolte dall'Amministrazione in giudizio come, in realtà, quest'ultima fosse perfettamente consapevole dello stato dei luoghi e delle vicinanze dei due immobili, ma che avesse ritenuto l'intervento non assoggettato al rispetto delle distanze di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968 per le sue caratteristiche intrinseche e per la pretesa non applicabilità di tali distanze all'area in questione, ritenuta assimilabile ad una zona omogenea A (cf. pagg. 8-10 della memoria della memoria del 25.10.2024). In altre parole, il rilascio del permesso di costruire in questione non è dipeso da una falsa, errata od omessa rappresentazione dello stato di fatto da parte degli istanti (essendo confermato dal Comune, peraltro, che vi siano stati plurimi incontri con il loro tecnico in fase di istruttoria per esaminare la pratica: cfr. pag. 8 della memoria della memoria del 25.10.2024), quanto piuttosto da un'errata interpretazione tecnico-giuridica della normativa di riferimento da

parte dell'Amministrazione comunale.

11.3. A tale riguardo, non può nemmeno ritenersi che la violazione delle distanze di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968 fosse agevolmente rilevabile dagli stessi ricorrenti (o, comunque, dal loro tecnico progettista) e che ciò basti ad escludere un loro affidamento incolpevole nella legittimità del titolo edilizio ottenuto.

Il Collegio non ignora che alcune pronunce hanno ritenuto che, in linea generale, la violazione delle distanze legali rappresenti un vizio del permesso di costruire che il privato è in condizioni di rilevare usando l'ordinaria diligenza con conseguente esclusione di un affidamento

incolpevole in capo a quest'ultimo (cfr. T.A.R. Lazio Roma, Sez. II *quater*,

07.04.2025, n. 6907). Ad avviso del Collegio, tuttavia, occorre distinguere a

seconda della condizione personale e professionale del privato che richiede

il permesso di costruire, nonché della diversa complessità fattuale e/o

giuridica dell'intervento in esame. Qualora l'istante sia un'impresa

commerciale, si può ritenere che la sua qualità di operatore economico

qualificato gli imponga uno standard di diligenza più elevato e lo obblighi ad

effettuare approfondimenti tecnici e legali a supporto della propria proposta

progettuale, con l'ausilio delle più opportune professionalità (cfr. Cons.

Stato, Sez. II, 13.06.2022, n. 4768). Lo stesso standard di diligenza non

può, invece, pretendersi dalla persona fisica che effettui un intervento

sull'immobile di sua proprietà, sebbene anch'egli si affidi ad un tecnico

progettista, che tuttavia, almeno di regola, si confronta (come avvenuto nel

caso di specie) con l'ufficio tecnico comunale, confidando nella correttezza

delle indicazioni che da quest'ultimo gli vengono fornite. Inoltre, il quadro

fattuale e giuridico non ha sempre la medesima complessità, perché la

violazione delle distanze legali può essere evidente rispetto alla costruzione

ex novo di un nuovo manufatto prima inesistente, mentre diventa senz'altro

meno agevole, per la parte privata, nel caso (che è quello che di cui qui si

discute) di rifacimento della copertura di un immobile preesistente, che

richiede una valutazione delle caratteristiche dell'intervento e della sua

ric conducibilità o meno ad una vera e propria sopraelevazione da

assoggettarsi al rispetto delle distanze legali. In quest'ultima ipotesi,

diventa senz'altro meno evidente e riconoscibile il vizio del permesso di

costruire, confidando il privato nella correttezza della qualificazione

tecnico-giuridica dell'intervento effettuata o, comunque, condivisa

dall'amministrazione. L'autorizzazione rilasciata dal Comune conferma,

infatti, al privato che il proprio intervento è ritenuto conforme alla disciplina

di riferimento e che non è assoggettato all'applicazione delle distanze di

cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, creando, così, una situazione di

apparente legittimità dell'intervento su cui il privato confida. Diversamente

opinando, si arriverebbe ad una completa deresponsabilizzazione

dell'amministrazione nel rilascio di permessi di costruire poi risultati

illegittimi ed annullati o disapplicati, poiché è evidente che il loro rilascio

costituisce un'attività vincolata alla sola sussistenza della conformità

dell'intervento alla disciplina urbanistico-edilizia di riferimento che, in

astratto, richiede sempre una previa verifica da parte del privato e del suo

progettista al momento della presentazione dell'istanza. Ciò non toglie,

tuttavia, che la proposta progettuale sia poi assoggettata alla verifica da

parte dell'amministrazione comunale, che è l'ente titolare del potere di

pianificazione urbanistica e di regolamentazione edilizia, nonché delle

funzioni autorizzatorie e di vigilanza sugli interventi di trasformazione del

territorio, il che gli attribuisce una posizione istituzionale e una competenza

specifica su cui, di regola, legittimamente confidano i privati (ed i loro

tecnici) nell'esecuzione degli interventi assentiti.

11.4. Né può ritenersi che vi sia un concorso di colpa dei ricorrenti

valutabile ex art. 1227 c.c. per non aver appellato la sentenza (a dire delle

controparti, errata) del Tribunale di Torino che ha accertato la violazione

delle distanze legali rispetto all'immobile dei vicini, adottando le statuizioni

conseguenti. Si è già detto di condividere l'accertamento incidentale svolto

dal giudice ordinario sull'illegittimità del permesso di costruire, che peraltro

risulta in linea con la consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione,

cosicché la mancata impugnazione della decisione di primo grado è

semmai servita ad evitare gli ulteriori danni che sarebbero potuti derivare (in

termini di maggiori spese processuali) da una difesa “ad oltranza” del

permesso di costruire illegittimo. A tale riguardo, merita sottolineare la

contraddittorietà delle difese del Comune e della sua Compagnia

assicurativa che, da una parte, imputano ai ricorrenti di non aver appellato

la sentenza in questione, dall'altra, sostengono che le relative spese di

giudizio non siano loro imputabili, in quanto i ricorrenti avrebbero anche

potuto scegliere di non difendersi in tale sede (il che, peraltro, non li

avrebbe comunque posti al riparo dalla condanna in contumacia alla

refusione delle spese legali della controparte vittoriosa ed al pagamento

delle spese di CTU). Ad ogni modo, ritiene il Collegio che la difesa nel

giudizio civile introdotto dai vicini costituisca un comportamento diligente

posto in essere dagli odierni ricorrenti nel tentativo di difendere la legittimità

del permesso di costruire contestato dai vicini. D'altra parte, se il Comune

contesta che gli odierni ricorrenti non abbiano appellato la sentenza di

primo grado sfavorevole, a maggior ragione avrebbero contestato loro di

non essersi ipoteticamente nemmeno difesi in quel grado di giudizio.

12. Tali considerazioni consentono di passare all'esame della sussistenza dei danni lamentati dai ricorrenti e della loro imputabilità alla condotta illecita dell'Amministrazione comunale.

12.1. Innanzitutto, come già anticipato, il giudizio civile instaurato dai vicini presso il Tribunale di Torino per la contestazione del rifacimento della copertura del fabbricato degli odierni ricorrenti (R.G. -OMISSIS-) è eziologicamente riconducibile al permesso di costruire che ha autorizzato tale intervento. Costituiscono, pertanto, danni-conseguenza dell'illegittimità di tale titolo e dell'apparente legittimità dell'intervento determinata dallo stesso le spese processuali maturate a carico degli odierni ricorrenti in quel giudizio civile.

Esse sono rappresentate, per prima cosa, dalle condanne contenute nella sentenza del Tribunale di Torino n.-OMISSIS-:

a) al pagamento delle spese

legali avversarie (€ 7.250,00 per compenso, € 497,00 per esborsi, oltre 15%

rimborso spese generali, IVA e CPA, per un totale di € 11.075,00, come

conteggiate dall'avvocato di controparte e corrisposte dagli odierni

ricorrenti: cfr. docc. 2l e 2p di parte ricorrente); *b)* al pagamento delle spese

di CTU (€ 3.365,88, oltre IVA e contributo integrativo su onorari e spese

imponibili, per un totale di € 4.295,20, come da documentazione

giustificativa allegata, da cui risultano sia le spese anticipate dalla

controparte e ad essa rimborsate, sia le somme direttamente corrisposte al

CTU: docc. 2l e 2p di parte ricorrente). A ciò, deve poi aggiungersi

l'imposta di registro della sentenza, che rientra tra le spese a carico della

parte soccombente anche in assenza di un'espressa statuizione (cfr., ex

pluris, Cass. civ., Sez. II, 15.10.2018, n. 25680; T.A.R. Lazio Roma, Sez. II

quater, 25.01.2023, n. 1275), liquidata dall'Agenzia delle Entrate in €

290,00 (doc. 2p parte ricorrente). Inoltre, i ricorrenti hanno diritto ad essere

ristorati delle spese legali sostenute per la propria difesa in quel giudizio

che li ha visti soccombere, per le ragioni sopra già evidenziate. A tale

riguardo, sono documentate fatture quietanzate dell'Avv. -OMISSIS-(loro

difensore in quel giudizio civile) per € 2.537,88. Deve, invece, escludersi il

rimborso della fattura di € 2.575,35 emessa dall'-OMISSIS-, che non li

patrocinava in quel giudizio, ma che ha assunto la difesa nel successivo

giudizio nei confronti del Comune di Villar Focchiardo.

12.2. Sono, inoltre, danni riferibili all'illegittimità del titolo edilizio disapplicato dal giudice civile anche quelli che derivano ai ricorrenti dalle ulteriori condanne a loro carico contenute nella sentenza del Tribunale di Torino n.-OMISSIS-, vale a dire la condanna alla parziale demolizione e rifacimento della copertura del loro fabbricato in modo tale da soddisfare le distanze di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, nonché quella al pagamento di una somma pari ad € 3.000,00 a titolo di risarcimento del danno arrecato ai vicini.

Quanto a quest'ultima somma liquidata in sentenza, la stessa è stata corrisposta ai vicini vittoriosi, come documentato dai ricorrenti (doc. 2p).

Quanto, invece, ai lavori di parziale ripristino della copertura, è stata tempestivamente depositata in giudizio documentazione fotografica attestante la loro esecuzione (docc. 17 e 17.1 parte ricorrente). In relazione

ai relativi costi sostenuti, gli esponenti hanno tempestivamente depositato solo un computo metrico estimativo (doc. 2n), di cui le controparti hanno però contestato l'attendibilità e la congruità. Ad avviso del Collegio, tuttavia, la contestazione sulla congruità dei relativi costi rappresentati nel computo metrico non elide l'evidenza dell'effettuazione dei lavori e del fatto che i ricorrenti abbiano dovuto sopportare delle spese per eseguirli. Ragione per la quale il Collegio ritiene di avvalersi, per quest'ultima voce di danno, della facoltà riconosciutagli dall'art. 34, comma 4, c.p.a., al fine di stimolare un possibile accordo tra le parti, fissando i criteri di liquidazione della somma dovuta dall'Amministrazione comunale in favore dei ricorrenti a titolo di risarcimento del danno derivante dalla lesione dell'affidamento da loro riposto nella legittimità del permesso di costruire n. -OMISSIS- del -OMISSIS-.

A tale riguardo, il Comune di Villar Focchiardo dovrà pertanto proporre ai ricorrenti, entro 90 giorni dalla comunicazione (o notificazione, se anteriore) della presente sentenza, sulla base di concordato computo metrico, il pagamento di una somma a titolo di risarcimento del danno riguardante:

- i costi di demolizione e ricostruzione della sola porzione di copertura realizzata in violazione delle distanze legali, in ottemperanza alla sentenza del giudice civile.

Il Comune deve invece essere condannato in via immediata al pagamento dei seguenti importi, come visto prontamente dettagliati e documentati dalla parte istante:

- le spese legali, tecniche e fiscali relative al giudizio R.G. -OMISSIS- svoltosi innanzi al Tribunale di Torino, come sopra individuate (complessivi € 18.198,08);

- il risarcimento del danno riconosciuto ai vicini vittoriosi nel predetto giudizio civile (€ 3.000,00);

12.3. Non possono, invece, essere riconosciute le spese di realizzazione della copertura originaria, sia per la porzione non interessata dalla sentenza del Tribunale di Torino e non oggetto di forzata demolizione, sia per la

porzione demolita e ricostruita in ottemperanza alla predetta pronuncia con diversa conformazione rispettosa delle distanze legali. In entrambi i casi, infatti, condannare il Comune a sopportare le relative spese porterebbe ad una locupletazione del danno, perché gli odierni ricorrenti finirebbero per trarre un indebito arricchimento dalla vicenda, in quanto ribalterebbero, in tutto o in parte, sull'Amministrazione comunale il costo di rifacimento della copertura che comunque avrebbero dovuto sostenere, quand'anche il permesso di costruire fosse stato legittimo.

12.4. Del pari non può accogliersi la domanda di risarcimento dell'asserito danno esistenziale e da disagio, formulata dagli esponenti in termini estremamente generici e sguarnita del benché minimo supporto probatorio.

13. Devono, infine, respingersi tutte le istanze istruttorie formulate dai ricorrenti, in quanto superflue e non necessarie ai fini del decidere.

14. In definitiva, il ricorso va accolto nei sensi e nei limiti sopra indicati.

15. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei sensi di cui in motivazione e, per l'effetto, condanna il Comune di Villar Focchiardo:

I) al pagamento, in favore dei ricorrenti ed entro 15 giorni dalla comunicazione della presente pronuncia: a) dell'importo corrispondente alle spese legali, tecniche e fiscali relative al giudizio R.G. -OMISSIS-svoltosi innanzi al Tribunale di Torino, come sopra individuate (complessivi € 18.198,08); b) dell'importo corrispondente al risarcimento del danno riconosciuto ai vicini vittoriosi nel predetto giudizio civile (€ 3.000,00);

II) al pagamento di una somma a titolo di risarcimento del danno che il Comune stesso provvederà a liquidare e proporre ai ricorrenti ai sensi

dell'art. 34, comma 4, c.p.a., attenendosi ai criteri indicati in motivazione, entro novanta (90) giorni dalla comunicazione o notificazione, se anteriore, della presente sentenza, salvi i rimedi di cui al medesimo art. 34 in caso di mancato accordo tra le parti.

Condanna il Comune di Villar Focchiardo e -OMISSIS--OMISSIS-, in solido tra loro, al pagamento in favore dei ricorrenti delle spese di lite del presente giudizio, che liquida in complessivi € 5.000,00 (cinquemila), oltre accessori di legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 2 aprile 2026 con l'intervento dei magistrati:

Gianluca Bellucci, Presidente

Marco Costa, Referendario

Alessandro Fardello, Referendario, Estensore