

Vicinitas e ricorso contro il permesso di costruire: quando il vicino non può impugnare il titolo edilizio

La prossimità territoriale non basta per impugnare il titolo abilitativo. Il TAR Lombardia ribadisce che accanto alla vicinitas deve essere dimostrato un pregiudizio concreto, attuale e specifico derivante dall'opera autorizzata

di [Redazione tecnica](#) – 09.03.2026

Nel contenzioso edilizio uno dei temi che ricorre più spesso riguarda la **possibilità per il vicino di impugnare un permesso di costruire** o un altro titolo abilitativo rilasciato dall'amministrazione.

Il punto di partenza è il noto criterio della **vicinitas**, cioè la stabile relazione di prossimità tra l'immobile del ricorrente e l'area interessata dall'intervento. Ma la sola vicinanza è davvero sufficiente per contestare un titolo edilizio?

È proprio questa la domanda che emerge frequentemente nei giudizi riguardanti interventi edilizi o trasformazioni del territorio, soprattutto quando l'opera viene percepita come **potenzialmente lesiva dell'ambiente**, del paesaggio o della qualità del contesto territoriale.

Strettamente collegato è il problema del "mix" - spesso sbagliato - tra **legittimazione ad agire e interesse al ricorso**. La vicinitas consente certamente di individuare una posizione differenziata rispetto al *quisque de populo*, ma non esonera il ricorrente dall'onere di dimostrare che dall'intervento autorizzato derivi un **pregiudizio concreto, attuale e specifico**.

Questo orientamento è stato definitivamente scolpito con l'**Adunanza Plenaria n. 22/2021**, che ha chiarito come, nei ricorsi relativi a titoli edilizi, il giudice debba verificare la presenza di entrambe le condizioni dell'azione. Oltre alla **legittimazione ad agire**, che può essere individuata anche attraverso il criterio della vicinitas, deve sussistere anche l'**interesse al ricorso**, che richiede invece la dimostrazione di un pregiudizio concreto, attuale e specifico derivante dall'intervento edilizio contestato.

È proprio alla luce di queste coordinate interpretative che si inserisce la **sentenza del TAR Lombardia, sez. Milano, 19 dicembre 2025, n. 4202**, che affronta il caso di un ricorso proposto da proprietari confinanti contro un permesso di costruire relativo a un intervento di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma, offrendo un'ulteriore conferma di come **la sola vicinitas non sia sufficiente a fondare l'interesse a ricorrere** in assenza della dimostrazione di un effettivo pregiudizio.

Vicinitas: il ricorso dei confinanti contro il permesso di costruire

Nel dettaglio, la controversia aveva riguardato l'impugnazione di un **permesso di costruire** rilasciato per la realizzazione di un intervento di **demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma** di un fabbricato residenziale.

I proprietari di un fondo vicino avevano contestato la legittimità del titolo edilizio sostenendo che l'intervento avrebbe determinato una significativa alterazione del contesto territoriale. In particolare, secondo i ricorrenti, la realizzazione del nuovo edificio avrebbe comportato una progressiva **urbanizzazione di un'area agricola**, con conseguente compromissione dell'equilibrio ambientale e paesaggistico della zona, incidendo negativamente anche sulla **sfruttabilità agricola del proprio terreno**, in particolare sulla coltivazione del vigneto presente nel fondo confinante.

A loro avviso, la presenza di una residenza in luogo di un terreno agricolo avrebbe potuto rendere più difficoltosa la gestione delle attività agricole, imponendo limiti o cautele nelle modalità di esecuzione dei trattamenti colturali.

Veniva inoltre dedotto un possibile **deprezzamento del valore del proprio immobile**, derivante dalla riduzione della luce e dalla compromissione della **visuale panoramica**.

Il quadro giuridico: vicinitas, legittimazione e interesse a ricorrere

Per comprendere la decisione del TAR è necessario richiamare brevemente il quadro giuridico che disciplina le **condizioni dell'azione nel processo amministrativo**, tema che assume un ruolo centrale nei ricorsi contro titoli edilizi.

In questa prospettiva assumono rilievo le due tradizionali condizioni dell'azione:

- la **legittimazione al ricorso**, che consiste nella titolarità di una posizione differenziata e giuridicamente rilevante rispetto alla generalità dei cittadini;
- l'**interesse a ricorrere**, che coincide con l'utilità concreta che il ricorrente può trarre dall'eventuale annullamento del provvedimento impugnato.

L'interesse ad agire deve presentare caratteri ben precisi: deve essere **personale, concreto e attuale**, deve sussistere al momento della proposizione del ricorso e deve permanere fino alla decisione del giudice.

Proprio con riferimento ai ricorsi contro **titoli edilizi**, la giurisprudenza ha progressivamente chiarito che la semplice vicinanza dell'immobile all'area interessata dall'intervento **non è sufficiente a dimostrare l'esistenza dell'interesse a ricorrere**, che deve invece essere collegato a uno **specifico pregiudizio derivante dall'intervento edilizio contestato**.

In definitiva, nel contenzioso edilizio la **vicinitas non rappresenta più un criterio autosufficiente** per fondare l'ammissibilità del ricorso, ma è necessario dimostrare che l'intervento edilizio contestato sia concretamente idoneo a produrre effetti negativi sulla proprietà del ricorrente o sulla sua posizione giuridica.

Legittimazione a ricorrere: la necessità del pregiudizio concreto

Muovendo da queste coordinate interpretative, il TAR Lombardia ha verificato se nel caso concreto i ricorrenti avessero effettivamente dimostrato la sussistenza di un **interesse concreto e attuale all'annullamento del permesso di costruire**.

Secondo il Collegio, tale dimostrazione non è stata fornita. I ricorrenti si erano limitati a prospettare **pregiudizi meramente eventuali o ipotetici**, senza indicare in modo puntuale in che modo l'intervento edilizio autorizzato fosse in grado di incidere concretamente sulla loro proprietà.

In particolare, il TAR ha ritenuto non convincente l'affermazione secondo cui la realizzazione di un edificio residenziale, in luogo di un terreno agricolo, avrebbe reso più difficoltosa la coltivazione del vigneto presente nel fondo confinante o avrebbe imposto limitazioni nelle modalità di svolgimento dei trattamenti agricoli.

Allo stesso modo non è stato ritenuto dimostrato il presunto **deprezzamento dell'immobile dei ricorrenti**, fondato sulla riduzione della luce o sulla compromissione della visuale.

Il TAR ha ricordato che la giurisprudenza amministrativa qualifica generalmente la **panoramicità come un interesse di mero fatto**, che di regola non integra una posizione giuridica soggettiva tutelata dall'ordinamento.

Sul punto è stato richiamato anche un recente orientamento del **Consiglio di Stato**, secondo cui la tutela della visuale panoramica può assumere rilevanza giuridica solo in presenza di **circostanze particolari**, tali da configurare un pregiudizio effettivo e qualificato.

Non è quindi sufficiente la mera perdita di una vista gradevole se questa non si traduce in una concreta incidenza sulla posizione giuridica del proprietario.

Il TAR ha inoltre richiamato un orientamento della **giurisprudenza civile**, secondo cui la **servitù di veduta panoramica** non può ritenersi esistente per il solo fatto che da un determinato immobile si goda di una visuale particolarmente apprezzabile. La sua esistenza deve infatti essere fondata su uno dei modi tipici di costituzione dei diritti reali, come l'accordo tra le parti, la destinazione del padre di famiglia o l'usucapione.

In assenza di tali presupposti, la semplice compromissione della vista panoramica **non è sufficiente a integrare un interesse giuridicamente rilevante** idoneo a sostenere l'impugnazione di un titolo edilizio.

Infine, ulteriori censure riguardanti **le aperture, le forme architettoniche, i colori dell'edificio e la realizzazione della strada di accesso** sono state dichiarate inammissibili per la loro **genericità**, non essendo state accompagnate da una puntuale dimostrazione del pregiudizio subito dai ricorrenti.

Conclusioni

Nel complesso, il TAR ha sottolineato come il ricorso fosse fondato su doglianze che richiamavano esclusivamente **la vicinanza tra i fondi**, senza che fosse stata dimostrata la capacità dell'intervento edilizio di propagare **effetti negativi concreti** sulla proprietà dei ricorrenti.

Non essendo stato dimostrato un **pregiudizio concreto, attuale e specifico** derivante dalla realizzazione dell'intervento edilizio autorizzato, e quindi in mancanza della prova di un effettivo interesse all'annullamento del titolo edilizio, il Collegio ha dichiarato **il ricorso inammissibile per difetto di interesse a ricorrere**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*