

Lavori in condominio: la vicinitas non è sufficiente per impugnare il permesso di costruire

di [Giuseppe Donato Nuzzo - Avvocato](#)

Per impugnare il permesso di costruire di un altro condominio e chiedere l'annullamento del titolo edilizio serve sempre un interesse concreto e qualificato

Lunedì 28 ottobre 2024

La sentenza del TAR Puglia Lecce del 23 settembre 2024, n. 999, ha ribadito che anche all'interno di un condominio, la **mera vicinitas** non è da sola sufficiente per fondare il **ricorso contro il permesso di costruire** rilasciato al vicino di casa, restando sempre necessario un **interesse concreto e qualificato** all'annullamento del titolo edilizio impugnato.

Su queste premesse, i giudici salentini hanno dichiarato **inammissibile il ricorso** che un condomino aveva presentato per ottenere l'**annullamento del permesso di costruire** rilasciato dal Comune ad un altro condomino dello stesso stabile condominiale.

Vediamo perché.

[Vicinitas e permesso di costruire: il fatto](#)

Il proprietario di un'unità immobiliare in condominio ottiene dal Comune il [rilascio di permesso di costruire](#) per i lavori di *"cambio di destinazione d'uso senza opere di ambienti sottotetto e contestuale rimozione delle due vetrate amovibili esistenti a chiusura del terrazzo coperto"*, in applicazione dell'art. 38 del d.P.R. n. 380/2001.

Un altro condomino, in qualità di proprietario di un'unità immobiliare posta nello stesso edificio condominiale, ricorre al TAR contro il permesso di costruire rilasciato assumendo che il [titolo edilizio](#) fosse **illegittimo**.

Nella prospettiva del ricorrente, il ricorso al TAR è posto a tutela del proprio interesse alla conservazione dell'attuale **ripartizione millesimale condominiale** e all'**integrità del prospetto originario** dell'edificio.

Nello specifico, il ricorrente sostiene che i lavori di cambio di destinazione d'uso autorizzati dal Comune, se realizzati, comporterebbero una **variazione dei millesimi di proprietà** e, di conseguenza, inciderebbero sulle spese condominiali a carico dei condomini. Non solo. La realizzazione di una **vetrata amovibile** avrebbe un sicuro **impatto sulla facciata condominiale**, sulla stabilità e sul decoro dell'intero edificio condominiale.

[Permesso di costruire: non basta la vicinitas per giustificare il ricorso al TAR](#)

Il TAR Lecce ha **respinto il ricorso**.

I giudici pugliesi – anche alla luce dei principi affermati dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 22 del 9 dicembre 2021 – hanno ritenuto che la **mera vicinitas**, anche in ipotesi di condominio, [non è sufficiente a giustificare il ricorso](#) al giudizio amministrativo, restando necessario sempre un **interesse concreto e qualificato** all'annullamento dei provvedimenti impugnati.

[Legittimazione ad agire](#)

La mera c.d. *vicinitas*, intesa come **vicinanza fisica** del proprio terreno rispetto a quello **oggetto dell'intervento edilizio contestato**, non basta a dimostrare l'esistenza di un concreto ed attuale interesse a ricorrere.

Occorre distinguere tra la **legittimazione ad agire e l'interesse al ricorso**, con la conseguenza che il Giudice è tenuto ad accertare anche d'ufficio la sussistenza di entrambe le condizioni dell'azione, *"non potendosi affermare che la vicinitas, quale elemento di individuazione della legittimazione, sia da sola sufficiente a dimostrare automaticamente la sussistenza anche dell'interesse al ricorso, inteso come specifico pregiudizio derivante dall'atto impugnato"* (TAR Piemonte, sez. I, 22 novembre 2022 n. 332).

Valutazione caso per caso

Nel caso di specie, il TAR ha ritenuto **troppo generiche le argomentazioni del ricorrente**.

In effetti, il condomino non si specifica **in che modo il diverso riparto degli oneri condominiali**, conseguente ai lavori autorizzati con il permesso di costruire impugnato, potrebbe **pregiudicare il ricorrente**. Anche l'altra argomentazione, relativa al "*sicuro impatto sulla facciata condominiale*", derivante dalla realizzazione di una vetrata amovibile, risulta essere un **evento eventuale ed ipotetico**, non fondato su elementi certi.

Del resto, **l'integrità del prospetto dell'edificio condominiale** non sembra intaccata dal titolo edilizio se, come si legge espressamente nel permesso di costruire impugnato, le vetrate amovibili sulla terrazza, originariamente **previste da un precedente permesso di costruire annullato dal TAR**, andavano e sono state effettivamente rimosse. Quindi – concludono i giudici, non si è di fatto concretizzata **alcuna lesione del prospetto e della facciata condominiale**.

Articolo tratto da *Teknoring*