

EDILIZIA ED URBANISTICA: T.A.R. Puglia - Bari, Sezione Prima, Sentenza 22 ottobre 2025, n. 1180

1. Edilizia ed Urbanistica -Nuova costruzione -Distanze alle vedute altrui ex art. 907 c.c. – Va misurata sia in orizzontale che in verticale -Criterio radiale -Inapplicabilità.

2. Edilizia ed Urbanistica -Annullamento permesso di costruire -Motivazione: violazione di norme inderogabili in materia di distanze legali e necessità di conformarsi a un giudicato civile -Sufficienza.

3. Edilizia ed Urbanistica -Annullamento permesso di costruire -Inesatta rappresentazione del rispetto delle norme civilistiche e delle sentenze civili -Legittimo affidamento -Non sussiste.

1. Il Comune di Orta Nova, nel riesaminare la posizione della sig.ra Vece, ha correttamente applicato l'articolo 907 del codice civile, il quale impone il rispetto di una distanza minima di tre metri dalle vedute altrui, misurata sia in orizzontale che in verticale, come chiaramente statuito dalla giurisprudenza di legittimità.

La ricorrente, al contrario, ha erroneamente invocato l'applicazione del metodo radiale per il calcolo delle distanze, metodo che la giurisprudenza amministrativa e civile esclude in materia di vedute, ove invece deve applicarsi il metodo lineare-ortogonale (si veda sul punto, *inter alia*, Cass. sentenza n. 10580/2019, nonché Cons. Stato n. 6438/2023, a sua volta confermativa di quanto già enunciato dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 4465/2020).

2. Quanto alla censura sul vizio di motivazione, il provvedimento di autotutela risulta adeguatamente motivato in considerazione della violazione di norme inderogabili in materia di distanze legali e dell'esigenza di conformarsi a un giudicato civile, che costituisce interesse pubblico fondamentale, preminente e attuale.

3. La ricorrente non può invocare un legittimo affidamento nel mantenimento del permesso di costruire, avendo essa stessa indotto in errore l'Amministrazione attraverso una rappresentazione inesatta del rispetto delle norme civilistiche e delle sentenze civili emanate sulla vicenda in esame.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Orta Nova e di Lina Fioretti;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 ottobre 2025 il dott. Alfredo Giuseppe Allegretta e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con ricorso notificato in data 27 aprile 2022 e pervenuto in Segreteria in data 7 maggio 2022, Rosalia Vece adiva il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sede di Bari, al fine di ottenere l'annullamento dei provvedimenti meglio indicati in oggetto.

Più nel dettaglio, veniva impugnato in via principale il provvedimento in autotutela con cui il Comune di Orta Nova annullava il permesso di costruire n. 16 del 2021, concesso per un ampliamento al primo piano dell'immobile dell'interessata.

A tal riguardo, la ricorrente deduceva l'infondatezza dell'annullamento, sostenendo che la sua costruzione, realizzata in aderenza al muro di confine con la proprietà della sig.ra Fioretti Lina e dotata di giunto sismico, rispettasse pienamente le distanze legali e il diritto di veduta di cui all'art. 907 cod. civ., come riconosciuto da precedenti sentenze civili.

Affermava che il Comune, nel procedimento di autotutela, agiva senza una specifica istruttoria, senza effettuare misurazioni e senza indicare con precisione le violazioni contestate, in tal modo violando i principi di buon andamento, contraddittorio e motivazione di cui alla L. n. 241/1990.

La ricorrente evidenziava come il metodo di misurazione corretto per il diritto di veduta fosse quello radiale, e non lineare-ortogonale, come sostenuto invece dal Comune in giudizio, e come dalle misurazioni da lei prodotte emergesse il rispetto della distanza di tre metri.

Concludeva chiedendo l'annullamento degli atti impugnati e, in via istruttoria, la verifica tecnica dello stato dei luoghi.

Costitutosi in giudizio in data 8 luglio 2022, il Comune di Orta Nova, nella sua successiva memoria difensiva, eccepiva preliminarmente l'irricevibilità per tardività dell'impugnativa avverso la nota prot. 16619/2021 e l'ordinanza di sospensione lavori n. 32/2021, nonché l'inammissibilità per carenza di interesse della medesima, essendo l'ordinanza di sospensione decaduta per scadenza del termine.

Nel merito, l'Amministrazione resistente sosteneva la piena legittimità dell'annullamento in autotutela, argomentando che la nuova costruzione della sig.ra Vece violava l'art. 907 cod. civ. e le sentenze civili passate in giudicato che riconoscevano a Fioretti il diritto di veduta.

In particolare, il Comune di Orta Nova rilevava come, dalla documentazione progettuale prodotta dalla stessa ricorrente, risultasse che la distanza di tre metri non era rispettata secondo il corretto metodo di calcolo lineare-ortogonale, essendo stata erroneamente applicata la metodologia radiale.

Sosteneva che la violazione era emersa chiaramente dagli atti, senza necessità di ulteriori misurazioni e che l'interesse pubblico all'annullamento sussisteva in ragione del carattere inderogabile della normativa sulle distanze e della necessità di rispettare il giudicato civile.

Il Comune opponeva anche che la ricorrente avesse indotto in errore l'Amministrazione con dichiarazioni inesatte, escludendo così un suo affidamento legittimo, e che la comunicazione di avvio del procedimento di autotutela fosse avvenuta con la nota prot. 16619/2021, che aveva consentito alla ricorrente di presentare le sue osservazioni.

Concludeva chiedendo il rigetto del ricorso e la condanna della ricorrente alle spese.

La sig.ra Fioretti Lina, controinteressata, con la sua memoria di costituzione in data 5 maggio 2023, si associava alle conclusioni del Comune.

Sosteneva che la ricorrente avesse omesso di riferire la complessa vicenda fattuale e documentale ante atto, inclusi esposti da lei presentati nel 2018 e 2019, che avevano condotto a un precedente provvedimento di demolizione.

Ribadiva che la violazione amministrativa consisteva nel mancato rispetto della distanza di tre metri dalla sua veduta, come previsto dall'art. 907 cod. civ. e dalla giurisprudenza di legittimità, che impone una zona di rispetto sia in orizzontale che in verticale.

Contestava le argomentazioni tecniche della ricorrente sul metodo di misurazione, ritenendole irrilevanti e negava di non aver mai contestato la violazione della distanza, richiamando le sue precedenti proteste.

Concludeva chiedendo il rigetto del ricorso.

Nella memoria di replica, la ricorrente Vece contestava fermamente le deduzioni del Comune e della controinteressata.

Ribadiva con forza che il metodo di misurazione corretto per il diritto di veduta era il radiale, come costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità e di merito, e che applicando tale metodo la distanza di tre metri risultava rispettata.

Denunciava la persistente carenza istruttoria del Comune, il quale non aveva mai effettuato misurazioni dirette e basava la sua decisione su una errata interpretazione giuridica.

Sottolineava le contraddittorietà e la vaghezza delle comunicazioni amministrative, che le avevano impedito un effettivo esercizio del diritto di difesa.

In relazione al provvedimento di autotutela, eccepiva la violazione dell'art. 21-*nonies* L. n. 241/1990, lamentando la mancanza di una motivazione adeguata sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale e sulla ponderazione degli interessi contrapposti.

Contestava la qualificazione della nota prot. 16619/2021 come comunicazione di avvio del procedimento, poiché essa era generica e priva delle indicazioni prescritte dalla legge.

Replicava alle deduzioni della sig.ra Fioretti, sostenendo che i fatti antecedenti al permesso del 2021 erano irrilevanti e che la stessa Fioretti non aveva prodotto denunce specifiche in relazione alla nuova costruzione.

Insisteva infine sulla necessità della richiesta verifica tecnica, unico mezzo istruttorio in grado di accertare oggettivamente lo stato dei luoghi e la corretta distanza.

Il Comune di Orta Nova, nella sua memoria di replica, ribadiva integralmente le proprie difese. Confutava le critiche sulla mancata misurazione, sostenendo che la violazione era evidente dalla documentazione progettuale della ricorrente, la quale aveva erroneamente applicato il metodo radiale. Reiterava che il metodo corretto era il lineare-ortogonale e che in ogni caso la partecipazione della ricorrente al procedimento di autotutela aveva rispettato il contraddittorio.

Sosteneva l'infondatezza della richiesta istruttoria, in quanto lo stato dei luoghi e il metodo di misurazione non erano in contestazione, essendo il primo descritto negli elaborati della ricorrente e il secondo fissato dalla legge.

Concludeva chiedendo il rigetto del ricorso e delle istanze istruttorie.

All'udienza pubblica del 8 ottobre 2025, sentite le parti, la causa veniva definitivamente trattenuta in decisione.

Tutto ciò premesso, il ricorso è infondato nel merito e, pertanto, non può essere accolto.

La ricorrente Vece Rosalia deduce l'illegittimità del provvedimento di autotutela con il quale il Comune di Orta Nova ha annullato il permesso di costruire n. 16 del 2021, sostenendo principalmente la violazione dei propri diritti difensivi, l'erronea applicazione delle norme civilistiche in materia di distanze e il difetto di istruttoria e motivazione.

Tali assunti si rivelano infondati alla luce di una puntuale disamina della documentazione amministrativa e delle risultanze giurisdizionali civili che hanno riconosciuto in favore della sig.ra Fioretti Lina un diritto di veduta usucapito sul fondo della ricorrente.

Il Comune di Orta Nova, nel riesaminare la posizione della sig.ra Vece, ha correttamente applicato l'articolo 907 del codice civile, il quale impone il rispetto di una distanza minima di tre metri dalle vedute altrui, misurata sia in orizzontale che in verticale, come chiaramente statuito dalla giurisprudenza di legittimità.

La ricorrente, al contrario, ha erroneamente invocato l'applicazione del metodo radiale per il calcolo delle distanze, metodo che la giurisprudenza amministrativa e civile esclude in materia di vedute, ove invece deve applicarsi il metodo lineare-ortogonale (si veda sul punto, *inter alia*, Cass. sentenza n. 10580/2019, nonché Cons. Stato n. 6438/2023, a sua volta confermativa di quanto già enunciato dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 4465/2020).

Dalla stessa documentazione progettuale prodotta dalla sig.ra Vece emerge in modo inequivocabile che la nuova costruzione non rispetta la distanza legale di tre metri dalla veduta della sig.ra Fioretti, come desumibile dagli elaborati grafici allegati alla richiesta di permesso di costruire.

La doglianza relativa al difetto di istruttoria si rivela parimenti infondata, poiché il Comune ha condotto un accurato riesame della documentazione già in proprio possesso, rilevando l'incompatibilità del progetto con le prescrizioni della sentenza civile passata in giudicato, senza necessità di ulteriori sopralluoghi o misurazioni.

Quanto alla censura sul vizio di motivazione, il provvedimento di autotutela risulta adeguatamente motivato in considerazione della violazione di norme inderogabili in materia di distanze legali e dell'esigenza di conformarsi a un giudicato civile, che costituisce interesse pubblico fondamentale, preminente e attuale.

La partecipazione al procedimento di autotutela è stata garantita alla ricorrente attraverso la nota protocollare n. 16619 del 26 ottobre 2021, con la quale è stata invitata a modificare il progetto, e le successive osservazioni presentate dal suo tecnico sono state valutate dall'amministrazione prima dell'adozione del provvedimento definitivo.

La ricorrente non può invocare un legittimo affidamento nel mantenimento del permesso di costruire, avendo essa stessa indotto in errore l'Amministrazione attraverso una rappresentazione inesatta del rispetto delle norme civilistiche e delle sentenze civili emanate sulla vicenda in esame.

La richiesta di verifica tecnica dello stato dei luoghi è del tutto superflua, atteso che la violazione delle distanze emerge chiaramente dalla documentazione progettuale già acquisita agli atti e non contestata dalla stessa ricorrente.

Le ulteriori censure relative alla violazione del diritto di difesa e alla mancata comunicazione di avvio del procedimento si risolvono in irrilevanti vizi formali, considerata la natura vincolata del provvedimento di annullamento, fondato sull'accertata incompatibilità del progetto con norme imperative.

Pertanto, il ricorso deve ritenersi privo di fondamento sotto ogni profilo dedotto, stante la piena legittimità e congruità dell'azione amministrativa esercitata dal Comune di Orta Nova in sede di autotutela.

Da ultimo, tenuto conto della peculiarità in fatto del caso in esame, sussistono i presupposti di legge per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite fra la ricorrente ed il Comune.

Nei rapporti fra la ricorrente e la controinteressata, in considerazione del pregresso contenzioso ante atto, si dovrà applicare la regola generale della soccombenza, liquidandosi le spese come da dispositivo, da versarsi in favore del difensore costituito che in atti ne chiede distrazione.

P.Q.M.

il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sede di Bari, Sezione I, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna Rosalia Vece al pagamento delle spese di lite in favore di Lina Fioretti, liquidandole in € 1.000,00 (euro mille,00), oltre accessori come per legge, da versarsi in favore del difensore costituito in qualità di distrattario.

Spese compensate nei residui rapporti.

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

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 8 ottobre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Leonardo Spagnoletti, Presidente

Alfredo Giuseppe Allegretta, Consigliere, Estensore

Maria Luisa Rotondano, Consigliere