

# Permesso di costruire: il comproprietario non è legittimato a presentare la domanda

---

21 Ottobre 2016

L'art. 11 del Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia", in relazione ai soggetti legittimati a presentare domanda di permesso di costruire stabilisce genericamente che "il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo".

Di recente il Consiglio di Stato nell'ambito della sentenza della sez. IV, 7 settembre 2016, n. 3823 ha precisato che il soggetto legittimato a presentare la domanda di permesso di costruire deve essere colui che ha la totale disponibilità del bene, cioè l'intera proprietà dello stesso e non solo una parte o quota di esso.

Il Consiglio di Stato ha chiarito che non si può riconoscere legittimazione "al semplice proprietario pro quota ovvero al comproprietario di un immobile" e ciò perché il comportamento di quest'ultimo potrebbe pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati dei soggetti con cui condivide il diritto di proprietà sul bene oggetto del titolo abilitativo edilizio.

Pertanto, "nel caso di pluralità di proprietari del medesimo immobile, la domanda di rilascio del titolo edilizio - sia esso o meno titolo in sanatoria di interventi già realizzati - dovrà necessariamente provenire congiuntamente da tutti i soggetti che vantano un diritto di proprietà sull'immobile, potendosi ritenere d'altra parte legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietario solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di supporre l'esistenza di una sorta di cd. *pactum fiduciae* intercorrente tra i vari comproprietari."

In assenza di tale situazione, "il titolo edilizio, volto alla realizzazione o al consolidamento dello stato realizzativo di operazioni (incidenti su parti non rientranti nell'esclusiva disponibilità del richiedente) non potrà essere né richiesto - non avendo il soggetto titolo per proporre tale istanza - né, ovviamente, rilasciato - non sussistendo i presupposti per l'emissione dello stesso - in modo legittimo dalla P.A."

***In allegato la sentenza del Consiglio di Stato n. 3823/2016***

26101-Allegato.pdf [Apri](#)