

NEWS

Permesso edilizio: comune verifica legittimazione con comproprietari

Data pubblicazione: 07/10/2026

Autore: Domiziana Bianchi

Contenuto

Il Consiglio di Stato chiarisce i doveri del Comune sul permesso di costruire: non basta la clausola 'salvi i diritti dei terzi' se c'è dissenso tra i comproprietari.

Permesso di costruire e comproprietà: i nuovi doveri del Comune

Una recente e significativa pronuncia del Consiglio di Stato (sezione IV, sentenza 21 settembre 2026, n. 6969) apporta importanti chiarimenti in materia di edilizia e urbanistica, ridefinendo gli obblighi dell'Amministrazione comunale nel rilascio dei titoli edilizi. La sentenza stabilisce che il Comune non può limitarsi alla generica clausola 'fatti salvi i diritti dei terzi', ma deve approfondire la verifica della legittimazione del richiedente qualora sia a conoscenza di un dissenso o di una contestazione del diritto vantato sull'immobile, in particolare in contesti di comproprietà. Questa decisione mira a rafforzare la tutela dei comproprietari e a prevenire l'esecuzione di interventi edilizi privi di un solido fondamento giuridico.

Quando la clausola 'salvi i diritti dei terzi' non basta

Il principio consolidato secondo cui il titolo edilizio viene rilasciato 'fatti salvi i diritti dei terzi' non esonera l'Amministrazione pubblica da un'indagine più approfondita. Il Consiglio di Stato ha chiarito che, qualora il Comune sia a conoscenza di una controversia o di un'opposizione circa la titolarità del diritto sull'immobile, esso è tenuto a svolgere un accertamento più rigoroso. In tali circostanze, l'ente locale deve verificare l'effettiva sussistenza di un titolo di proprietà o di una disponibilità giuridica

sufficiente e valida per l'esecuzione dell'intervento edilizio richiesto. Se tale disponibilità non risulta adeguatamente comprovata, l'Amministrazione ha il dovere di negare il rilascio del permesso di costruire, agendo a tutela della legalità e dei diritti dei soggetti coinvolti.

Comproprietà e titolo edilizio: le condizioni per il singolo richiedente

La sentenza si sofferma specificamente sulla questione della comproprietà. In tale ipotesi, la legittimazione alla richiesta del titolo edilizio da parte di un singolo comproprietario sussiste solo a determinate condizioni. È necessario, infatti, che l'intervento edilizio proposto sia compatibile con il pari godimento del bene da parte di tutti gli altri comproprietari, garantendo che l'opera non pregiudichi i loro diritti. In alternativa, la situazione di fatto deve consentire di desumere l'esistenza di un accordo implicito o esplicito tra i comproprietari (il cosiddetto 'pactum fiduciae'), che autorizzi l'intervento. Questo orientamento, già espresso da altre pronunce come quella del TAR Lombardia, Brescia, sez. 519/2024, sottolinea l'importanza del consenso o della compatibilità per la validità delle richieste edilizie in regime di comproprietà, prevenendo abusi e contenziosi.