

Con sentenza n. 1563 del 16 febbraio 2024, la sesta sezione del Consiglio di Stato ha ricostruito i principi sanciti dalla giurisprudenza in materia di legittimazione a richiedere la concessione edilizia (poi permesso di costruire), principi formati alla luce dell'art. 4, L. 28 gennaio 1977 n. 10 («*La concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla*») e, successivamente, dall'art. 11, comma 1, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 («*Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo*»). Si tratta di principi applicabili anche all'istanza di sanatoria. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire tutti coloro che dimostrino di trovarsi con il bene in una relazione qualificata, non necessariamente connessa ad un diritto reale ma derivante anche da rapporto giuridico ad effetti obbligatori.

Così possono richiedere il rilascio del titolo, oltre al proprietario esplicitamente citato dalle norme richiamate, soggetti titolari rispetto al bene di rapporti di natura reale o meramente obbligatoria: l'usufruttuario (Cons. Stato, sez. IV, 30 luglio 2012, n. 4287); il titolare di un diritto di comodato (Cons. Stato, sez. IV, 20 luglio 2011, n. 4370); il titolare di un contratto di *leasing* (Cons. Stato, sez. IV, 20 dicembre 2013, n. 6165); e così via.

Un caso peculiare è quello relativo all'ipotesi delle opere condominiali: sul punto Cons. Stato, sez. IV, 11 aprile 2007, n. 1654 ha sancito il principio secondo il quale «*in relazione a lavori edilizi da eseguirsi su parti comuni di un fabbricato e non concernenti opere connesse all'uso normale della cosa comune, l'Amministrazione comunale è tenuta — ai fini del rilascio della relativa concessione — a richiedere il consenso di tutti i proprietari*».

Un ulteriore aspetto è quello relativo ai poteri istruttori esercitabili dall'Amministrazione in relazione all'istanza di rilascio del permesso di costruire. Una sintesi efficace sul punto è stata tracciata da Cons. Stato, sez. IV, 11 aprile 2018, n. 2397: la p.a. ha l'onere di accertare con serietà e rigore la legittimazione a chiedere il titolo edilizio (Cons. Stato, sez. IV, 7 settembre 2016, n. 3823), dovendo accertare che l'istante sia il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo o che, comunque, ne abbia un titolo di disponibilità sufficiente per eseguire l'attività edificatoria (Cons. Stato, sez. V, 4 aprile 2012, n. 1990); al riguardo, non si sono mai posti dubbi in ordine ai limiti legali, i quali, trovando applicazione generalizzata, concorrono a formare lo statuto generale dell'attività edilizia e non pongono problemi di conoscibilità all'Amministrazione che è tenuta a considerarli sempre; diversamente, per le limitazioni negoziali del diritto di costruire, la giurisprudenza in passato ha oscillato fra la soluzione che ne esclude ogni rilevanza, nel presupposto che all'Amministrazione sia inibito qualsiasi sindacato anche indiretto sulla validità ed efficacia dei rapporti giuridici dei privati (Cons. Stato, sez. V, 20 dicembre 1993, n. 1341), e quella opposta che, invece, ammette che il Comune verifichi il rispetto dei limiti privatistici, purché siano immediatamente conoscibili, effettivamente e legittimamente conosciuti nonché del tutto incontestati, di guisa che il controllo si traduca in una semplice presa d'atto (Cons. Stato, sez. IV, 12 marzo 2007, n. 1206); la più recente giurisprudenza del Consiglio di Stato, superando l'indirizzo più risalente, è oggi allineata nel senso che l'Amministrazione, quando venga a conoscenza dell'esistenza di contestazioni sul diritto del richiedente il titolo abilitativo, debba compiere le necessarie

indagini istruttorie per verificare la fondatezza delle contestazioni, senza però sostituirsi a valutazioni squisitamente civilistiche (che appartengono alla competenza dell'A.G.O.), arrestandosi dal procedere solo se il richiedente non sia in grado di fornire elementi prima facie attendibili.

#### Riferimenti Normativi:

- art. 11, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380