

Permesso in sanatoria e conflitto tra comproprietari: può bastare l'istanza dell'autore dell'abuso?

Anche in presenza di dissenso degli altri comproprietari, l'amministrazione deve valutare la conformità urbanistica delle opere senza intervenire nei rapporti civilistici interni. Una recente sentenza.

di [Mario Petrulli](#) – 01.09.25

L'art. 36^[1] del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001) individua come **legittimato a richiedere il permesso di costruire in sanatoria** non solo il proprietario dell'immobile, che può essere o meno l'autore dell'abuso, ma **anche lo stesso responsabile dell'abuso**.

La giurisprudenza amministrativa ha plurime volte ricordato che *“il proprietario dell'immobile che non abbia realizzato le opere abusive **ne risponde in ogni caso**, essendone esso possessore e non avendo provveduto alla demolizione”* [2], con ciò chiarendo che **non vi è necessaria sovrapposizione** tra il proprietario del bene e l'autore dell'abuso. Vediamo un recente caso concreto di **comproprietari in conflitto tra loro**.

La norma

L'**autonoma legittimazione del responsabile dell'abuso che sia diverso dal proprietario** è ragionevole, in quanto la sanatoria può essere chiesta non solo per consolidare nel diritto di proprietà quanto abusivamente realizzato ma anche soltanto per **qualificare l'edificazione come non più abusiva**, ad esempio per ragioni di onorabilità professionale nel caso del progettista o del direttore lavori, o per evitare di incorrere nelle conseguenze penali di cui all'art. 44 del Testo Unico Edilizia nel caso dell'autore materiale delle opere.

Del resto, a ben vedere, anche l'art. 11 DPR 380 del 2001, nel disciplinare il **permesso di costruire** per opere non ancora realizzate, indica **tra i soggetti legittimati non solo il proprietario, ma anche chi abbia titolo per richiederlo**, con ciò configurando una **legittimazione non inderogabilmente collegata con la titolarità della proprietà**. In questa ipotesi, tuttavia, **non emerge con altrettanta chiarezza una figura di legittimato che possa contrapporsi alla volontà del proprietario di non procedere all'edificazione**.

Nel caso della **sanatoria delle opere abusive**, invece, è lo stesso legislatore attraverso l'art. 36 DPR 380 del 2001 a individuare, **accanto al proprietario, l'autore dell'abuso**, ponendo **entrambi sullo stesso piano**.

Il contrasto fra comproprietario autore dell'abuso e gli altri comproprietari

Nella realtà fattuale **vi possono essere più autori dell'abuso ma anche più comproprietari** e che le posizioni di questi soggetti possono convergere ma possono anche entrare in conflitto.

In caso di contrasto, come evidenziato dal [TAR Lombardia, Brescia, sez. II, nella sent. 21 luglio 2025, n. 703](#), esaminando il caso di un **permesso di costruire in sanatoria richiesto da un comproprietario autore dell'abuso in contrasto con gli altri comproprietari**, compito dell'ufficio tecnico comunale non è quello di risolvere eventuali controversie privatistiche a vantaggio di alcuni e a svantaggio degli altri, ma di esercitare i propri poteri, evitando di incidere sul piano civilistico e su quello penale.

Quando viene richiesto di **verificare la conformità delle opere abusive** secondo quanto previsto dall'art. 36, l'ufficio deve, quindi, **pronunciarsi anche se l'istanza provenga da uno soltanto dei soggetti legittimati**. Una volta dichiarato (o negato) l'accertamento di conformità, il compito dell'amministrazione è concluso, e **spetta i privati attivarsi in altra sede per comporre i contrasti di natura civilistica**.

Per quanto riguarda la **permanenza materiale delle opere non più abusive**, **l'accertamento di conformità non vincola i proprietari dissenzienti a lasciarle al loro posto**. Se la sanatoria sia stata ottenuta dal progettista o da altro soggetto intervenuto professionalmente nell'edificazione, i proprietari possono comunque disporre la demolizione, salve le questioni civilistiche sull'eventuale risarcimento del danno. Quando invece la sanatoria sia stata ottenuta da uno dei comproprietari, l'eventuale demolizione presuppone che sia **chiarito davanti al giudice ordinario se prevalgano le ragioni del singolo comproprietario o quelle della comunione o del condominio**.

In proposito, è possibile richiamare quanto disposto dall'**art. 11 del Testo Unico Edilizia**, in base al quale il **permesso di costruire in sé non comporta limitazioni ai diritti dei terzi**. Questo vale non solo al momento del

rilascio di un titolo edilizio prima dell'inizio dei lavori, ma **anche nel caso della sanatoria di opere abusive**, dove la legittimazione è estesa anche a un soggetto non proprietario. La sanatoria non può avere effetti sui diritti dei terzi per ciò che riguarda la sorte o l'utilizzazione dei beni, ma al contempo i comproprietari dissenzienti non possono inibire il potere dell'amministrazione di dichiarare la conformità delle opere abusive alla disciplina urbanistica.

In definitiva, **l'accertamento di conformità non può essere impedito**, ma **non potrà modificare il sottostante regime dominicale né alterare i rapporti di forza all'interno della comunione** o del condominio.

La giurisprudenza

È corretto evidenziare che, secondo un **orientamento giurisprudenziale**, deve ritenersi **inammissibile la sanatoria quando vi sia l'opposizione degli altri comproprietari**, *“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**”* [3].

Ciò nonostante, i giudici bresciani hanno ritenuto **maggiormente condivisibile quella giurisprudenza** [4] **secondo la quale l'amministrazione è “tenuta a rilasciare il titolo abilitativo edilizio avendo esclusivo riguardo alla compatibilità urbanistica dell'opera richiesta – il che non implica affatto che essa non sia lesiva di diritti soggettivi altrui – lasciando ogni questione afferente a diritti soggettivi alla sua unica sede competente, che è il giudizio civile”**; ciò in quanto **non compete all'amministrazione di valutare**, neanche incidentalmente, *“se l'opera integri un'alterazione della destinazione della cosa comune (di cui un singolo comunista voglia servirsi in modo esclusivo); né se tale utilizzo sia compatibile con l'uso paritario altrui; né, infine, se l'opera sia o meno lesiva del decoro architettonico dell'edificio (ciò potendo evidentemente spettare, ma solo nei congrui casi, all'amministrazione dei beni culturali)”*.

Note

[1] Art. 36 (L) – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.*
3. *Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

[2] Cfr. TAR Lazio, Roma, sez. II bis, sent. 28 maggio 2025, n. 10321.

[3] Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 7 settembre 2016, n. 3823.

[4] Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, sent. 5 giugno 2023, n. 392.

In collaborazione con studiolegalepetrulli.it

Leggi anche

Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali: due recenti sentenze [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*