

Permesso di costruire a metà, il sottotetto è mio o del condominio? Come si accerta la titolarità

Il permesso di costruire può essere rilasciato, ai sensi dell'art. 11 d.P.R. 380/2001, esclusivamente al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il comune deve verificare la legittimazione del richiedente, accertandone la proprietà o la disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo.

di [Matteo Peppucci](#) – Pubblicato il 24.03.2026 - Ultima Modifica: 31.03.2026

L'articolo esamina i criteri di legittimazione al rilascio del permesso di costruire quando la titolarità dell'immobile è controversa, con particolare riferimento ai sottotetti condominiali. Analizzando la sentenza n. 1843/2026 del Consiglio di Stato, viene ribadito che il titolo edilizio può essere rilasciato solo a chi dimostri la proprietà o la disponibilità dell'immobile ex art. 11 d.P.R. 380/2001. In caso di contestazioni tra privati, il Comune deve svolgere un'istruttoria adeguata senza risolvere questioni civilistiche, mentre l'onere della prova della proprietà esclusiva del sottotetto resta integralmente a carico del richiedente.

Sottotetto condominiale: titolarità e permesso

Cosa succede se la **titolarità di un permesso di costruire è contestata in quanto ci si trova di fronte a due papabili proprietari di un immobile?** Il comune deve procedere agli accertamenti del caso, ma la dimostrazione della titolarità è sempre in capo al privato, che dispone di elementi utili a dimostrare il 'possesso' legittimo di un **sottotetto**, come nel caso della sentenza 1843/2026 dello scorso 9 marzo del Consiglio di Stato.

Con questa pronuncia, Palazzo Spada conferma l'annullamento in autotutela di una DIA per lavori su un **sottotetto condominiale**, ribadendo che **il titolo edilizio può essere rilasciato solo a chi dimostri la proprietà o la disponibilità dell'immobile**. In caso di contestazioni, il Comune deve svolgere adeguata istruttoria, ma senza sostituirsi al giudice civile; l'onere della prova resta a carico del richiedente.

Il sottotetto del contendere

La proprietaria di un appartamento all'ultimo piano di un edificio condominiale presenta una DIA per collegare il proprio alloggio al sottotetto sovrastante mediante una scala interna, **dichiarando di essere proprietaria esclusiva in ragione delle caratteristiche strutturali del locale** (copertura non calpestabile con funzione isolante).

Altri condomini contestano la dichiarazione, producendo il regolamento condominiale del 1984, che include esplicitamente il sottotetto tra le parti comuni, e una nota dell'ente cedente che esclude qualsiasi vendita separata del locale. Il Comune annulla la DIA in autotutela per carenza di legittimazione. Il TAR Abruzzo conferma il provvedimento; il Consiglio di Stato respinge l'appello.

A chi viene rilasciato il permesso di costruire?

Il Consiglio di Stato sottolinea che, per giurisprudenza costante, **il permesso di costruire può essere rilasciato**, ai sensi dell'[art. 11 d.P.R. 380/2001](#), **esclusivamente al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo**.

L'Amministrazione è, quindi, **tenuta a verificare la legittimazione del richiedente**, accertandone la proprietà o la disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo e, **in assenza di adeguata documentazione probatoria, deve respingere l'istanza di rilascio di titolo edilizio** (Cons. Stato, sez. IV, 6 novembre 2025 n. 8644; sez. II, 11 settembre 2024 n. 7523; sez. VI, 24 maggio 2024 n. 4632).

Contestazioni sulla titolarità: come si procede

In caso di contestazioni sul diritto dell'istante, l'amministrazione è, quindi, **tenuta a compiere le necessarie indagini istruttorie per verificare la fondatezza delle contestazioni**, senza, tuttavia, sostituirsi all'Autorità

giudiziaria con riguardo a valutazioni civilistiche ed arrestandosi dal procedere qualora l'interessato non sia in grado di fornire elementi *prima facie* attendibili (Cons. Stato, sez. VI, 16 febbraio 2024 n. 1563).

La natura condominiale del sottotetto

Il Consiglio di Stato valorizza tre elementi convergenti:

- il regolamento condominiale del 1984, che elenca il sottotetto tra le parti comuni con indicazione nelle tabelle millesimali;
- la nota dell'ente cedente, che esclude vendite separate del locale;
- la stessa istanza di sanatoria successivamente presentata, nella quale le interessate richiamano il consenso assembleare dei condomini all'uso dei locali, circostanza dal valore confessorio circa l'assenza di proprietà esclusiva.

Le caratteristiche strutturali del locale (travi del tetto, funzione isolante, accesso dalla scala comune) **confermano la destinazione condominiale anziché smentirla.**

Il sottotetto è del condominio! Le prove 'deboli' della proprietà esclusiva

A fronte di siffatte evidenze documentali, giustamente valorizzate dal TAR, **l'appellante non ha prodotto alcun titolo o altro documento atto a comprovare, in senso contrario, la proprietà esclusiva** del vano in questione, limitandosi a richiamare:

- a) l'art. 1117 c.c. che elenca le parti dell'edificio che si presumono comuni, disposizione che non rileva nel caso di specie poiché il sottotetto è espressamente incluso tra le parti comuni dal regolamento condominiale;
- b) le caratteristiche strutturali e funzionali del sottotetto le quali, invece, confermano la destinazione condominiale impressa dal regolamento poiché il locale, oltre ad essere raggiungibile dalla scala comune, è occupato dalle travi di sostegno del tetto e, al contempo, funge da intercapedine isolante a vantaggio dell'intero edificio condominiale. Esso, inoltre, costituisce un vano autonomo, tant'è che è stato abusivamente trasformato in locale abitativo dalle signore Cappa, come accertato con l'ordinanza n. 4 del 2024;
- c) l'erroneità della sentenza che non avrebbe accertato la proprietà del sottotetto in capo alla ricorrente su cui, per converso, grava, ai sensi dell'art. 2697 c.c. e 64, comma 1, c.p.a., l'onere di provare l'affermato diritto di proprietà, producendo il relativo titolo di acquisto;
- d) l'attuale distinzione tra i due condomini posti ai civici n. 201 e n. 203 la quale, tuttavia, è irrilevante ai fini che qui interessano e non esclude la natura comune ad entrambi gli edifici del sottotetto in questione, come comprovato dall'originario ed unico regolamento condominiale del 1984, redatto dal venditore.

Le sopra esposte considerazioni conducono al respingimento di tutte le doglianze formulate dall'appellante, ivi comprese quella afferenti all'ingiusta condanna alle spese, correttamente disposta dal TAR in applicazione del principio della soccombenza, nonché alla domanda di risarcimento del danno.

Sottotetto condominiale e proprietà esclusiva: FAQ tecniche

Chi può richiedere validamente un permesso di costruire?

Solo il proprietario dell'immobile o chi dimostri un titolo giuridico idoneo che ne legittimi la disponibilità, come previsto dall'art. 11 del d.P.R. 380/2001.

Cosa deve fare il Comune se la titolarità dell'immobile è contestata?

Deve verificare la fondatezza delle contestazioni tramite istruttoria, ma senza sostituirsi al giudice civile; in mancanza di prove adeguate, deve negare o annullare il titolo edilizio.

Il sottotetto è sempre di proprietà dell'ultimo piano?

No. Il sottotetto è parte comune se il regolamento condominiale lo include tra i beni comuni o se svolge una funzione strutturale e di servizio per l'intero edificio.

Quali elementi provano la natura condominiale del sottotetto?

Regolamento condominiale, tabelle millesimali, atti del venditore originario e caratteristiche strutturali del locale (travi, funzione isolante, accesso da parti comuni).

Su chi grava l'onere di dimostrare la proprietà esclusiva del sottotetto?

Sul richiedente del titolo edilizio, che deve produrre un valido titolo di acquisto o altra documentazione certa; in assenza, il permesso di costruire non può essere rilasciato.

Leggi anche

[Sottotetto abusivo: chi si prende l'ordine di demolizione?](#)

[Condono del sottotetto: regole, condizioni, tempistiche](#)

[Sanatoria del sottotetto che diventa mansarda: quando serve la doppia conformità urbanistica](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*