

Sanatoria edilizia: come chiederla se l'immobile è in comproprietà?

Il singolo proprietario può presentare e ottenere il titolo in sanatoria per un immobile che non è di sua esclusiva proprietà? Ecco la risposta del TAR

di [Redazione tecnica](#) – 07.11.2024

La presentazione dell'**istanza di sanatoria** relativa ad un **immobile posseduto da più proprietari** deve necessariamente pervenire da tutte le parti coinvolte, non potendo uno solo di questi, quale proprietario *pro quota*, provvedere autonomamente alla richiesta senza il consenso degli altri.

Si tratta di un principio generale consolidato, per il quale è prevista **possibilità di deroga** solo 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.

Immobile in comproprietà: il singolo non può richiedere la sanatoria

A spiegarlo è il **TAR Puglia** con la **sentenza del 17 ottobre 2024, n. 1095**, di rigetto al ricorso proposto per l'annullamento del diniego di rilascio della sanatoria, richiesta ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), nonché della sanzione amministrativa e dell'ordinanza di demolizione irrogate.

Si spiega, in particolare, che l'**accertamento di conformità** di cui all'art. 36 del TUE concede la possibilità di sanare i manufatti abusivi che, pur essendo stati realizzati senza titoli o in difformità dagli stessi, risultino però **conformi alle prescrizioni della normativa urbanistico-edilizia** vigente sia al momento della consecuzione degli illeciti che al momento della presentazione della richiesta.

Per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, tuttavia, è fondamentale il rispetto di tutti i requisiti richiesti dalla legge, tra cui quello che impone che l'istanza sia trasmessa da un **soggetto qualificabile come proprietario** dell'edificio oggetto degli interventi.

Nello specifico, il soggetto legittimato a presentare l'istanza di accertamento di conformità è esclusivamente colui che ha la **totale disponibilità del bene**, e quindi colui che dispone dell'intera proprietà, e non solo di una parte o una quota della stessa.

Non ha diritto a presentare domanda di sanatoria, invece, il semplice proprietario *pro quota* o il **singolo comproprietario di un immobile**, a meno che non sussista tra i comproprietari una sorta di *cd. pactum fiduciae* che autorizzi il singolo a procedere autonomamente alla richiesta.

Da ciò ne deriva l'orientamento generale secondo cui, in caso di pluralità di proprietari del medesimo immobile, la domanda di rilascio del titolo edilizio (che sia in sanatoria o meno) deve pervenire congiuntamente da **tutti i soggetti che vantano un diritto di proprietà** sul bene.

Istanza del singolo proprietario: ok solo se si presuppone accordo consensuale

Come abbiamo accennato, esiste una deroga al principio secondo cui la domanda di sanatoria debba essere presentata da tutti i comproprietari in maniera congiunta.

Difatti, il singolo comproprietario può provvedere autonomamente alla trasmissione dell'istanza di accertamento solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto consenta di supporre l'**esistenza di un accordo consensuale tra i comproprietari**.

In assenza di ciò, il singolo soggetto non può né richiedere, né ottenere legittimamente, il titolo in sanatoria per un immobile che non è di sua esclusiva proprietà, non sussistendo di base i presupposti per la sua concessione.

Nel caso in questione, non solo non è possibile rilevare l'esistenza di un *pactum fiduciae* tra i due comproprietari dell'immobile in oggetto, ma, in più, è emersa la presenza di prove contrarie alla sussistenza dell'accordo.

Niente sanatoria se uno dei proprietari non vuole presentare istanza

In particolare, risulta che l'altro comproprietario dell'immobile fosse del tutto **contrario al rilascio della sanatoria**, come dimostra il fatto ch'egli abbia proposto un ricorso volto al perseguimento di un interesse opposto a quello del fratello, e abbia inoltre depositato istanza di accesso al relativo fascicolo telematico, chiedendo espressamente che gli abusi conseguiti fossero oggetto di ripristino dello stato dei luoghi e che fosse confermata la legittimità del diniego dell'accertamento.

Ciò posto, non può essere considerata lecita la richiesta di sanatoria che perviene da uno solo dei comproprietari dell'immobile abusivo, tantomeno se l'altro o gli altri soggetti interessati si dichiarano espressamente contrari alla sanatoria.

Accertamento di conformità: l'istanza sospende ma non annulla ordine di demolizione

In virtù di ciò, peraltro, si spiega che risulta del tutto irrilevante la **revoca in autotutela dell'ordine di demolizione** e dell'irrogazione della **sanzione pecuniaria** disposta dal Comune prima che fosse sancito l'espresso diniego dell'accertamento di conformità.

Il provvedimento di revoca, infatti, in questi casi risulta avere **mero valore dichiarativo**, essendo pacifico che la presentazione di un'istanza di sanatoria non comporti l'inefficacia dell'ordine di demolizione, ma ne provochi soltanto la **sospensione dell'efficacia**, che comunque viene ripristinata completamente in caso di rigetto della richiesta.

Pertanto, l'ordine di demolizione già esistente - seppur temporaneamente revocato - ha riacquisito del tutto i suoi effetti nel momento in cui è stato disposto il diniego della sanatoria, e di conseguenza non sussiste alcuna necessità, in capo al Comune, di provvedere all'emissione di un nuovo ordine di ripristino.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*