

I singolo coerede può agire autonomamente per l'annullamento del permesso di costruire

Effetti retroattività della nullità: il permesso di costruire è illegittimo se il trasferimento di proprietà è dichiarato nullo

dell'Avv. Giuseppe Donato Nuzzo – 14.05.2025

Il **permesso di costruire** può essere richiesto **solo dal legittimo proprietario dell'immobile** o da chi abbia titolo per farlo, come stabilito dall'articolo 11 del Testo Unico Edilizia (D.P.R. n. 380/2001). Pertanto, nel caso in cui l'**atto di trasferimento dell'immobile** sia stato **dichiarato nullo**, il soggetto che ha **acquistato l'immobile senza titolo legittimo** non può richiedere il permesso di costruire. Di conseguenza, il titolo edilizio nel frattempo rilasciato **va annullato**.

È questo il principio di diritto affermato dal **Consiglio di Stato** con la sentenza n. 3498 del 23 aprile 2025, che ha **confermato l'annullamento del permesso di costruire**, accogliendo il ricorso promosso da uno dei coeredi della proprietaria originaria dell'immobile.

Permesso di costruire senza titolo legittimo: il fatto

La vicenda al vaglio dei giudici amministrativi è piuttosto complessa. Riguarda un permesso di costruire richiesto da una **società per interventi di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso**, da residenziale a commerciale, su un **immobile allo stato rustico** precedentemente acquistato.

In realtà la proprietà dell'immobile risulta alquanto controversa, in quanto derivante da **una serie di trasferimenti nulli**. In particolare, nel 2010 l'originaria proprietaria aveva **trasferito l'immobile alla nipote**, con atto però dichiarato **nullo** dal tribunale penale nel 2020 per **circonvenzione d'incapace**. Nel frattempo, però, la nipote aveva a sua volta **ceduto porzioni dell'immobile ad altri soggetti**, tra cui la società sopra menzionata.

A seguito della dichiarazione di nullità, l'immobile è ritornato **nell'asse ereditario della proprietaria originaria** (nel frattempo deceduta), rendendo **inefficaci tutti i trasferimenti successivi**.

Un'altra nipote della proprietaria (una degli eredi legittimi) impugnava il permesso di costruire davanti al Tar, ritenendolo **illegittimo poiché rilasciato a soggetto non proprietario dell'immobile**, dato che il titolo di acquisto era stato travolto da nullità. Ricorso accolto il primo grado dal TAR Puglia; decisione poi confermata dal Consiglio di Stato con la sentenza in commento.

Permesso di costruire senza titolo legittimo: legittimazione del coerede ad agire

La prima contestazione mossa dalla società riguardava la **legittimazione della nipote coerede ad agire in giudizio** per l'annullamento del permesso di costruire. Secondo la ricorrente, in caso di **comproprietà**, l'azione di annullamento dovrebbe essere promossa **dalla maggioranza dei comproprietari-coeredi** (ai sensi dell'articolo 1105 del codice civile), mentre nel caso di specie il ricorso al TAR era stato presentato **da una sola coerede**.

Il Consiglio di Stato ha invece **confermato la legittimazione ad agire** dell'unico coerede.

Sul punto, i giudici amministrativi richiamano la **giurisprudenza civile** secondo cui *"ciascun comproprietario, in quanto titolare di un diritto che, sia pure nei limiti segnati dalla concorrenza dei diritti degli altri partecipanti, investe l'intera cosa comune (e non una sua frazione), è legittimato ad agire o resistere in giudizio per la tutela della stessa nei confronti dei terzi o di un singolo condomino, anche senza il consenso degli altri partecipanti"* (Cass. civ., 28/01/2015, n. 1650).

Pertanto, in caso di più eredi, **ciascun coerede è legittimato a tutelare in giudizio il bene comune**, anche senza il consenso degli altri coeredi. Dunque, nel caso di specie **la coerede ha un interesse legittimo** a contestare il permesso di costruire rilasciato alla società appellante.

Chi è legittimato a chiedere il permesso di costruire?

In altre occasioni, il Consiglio di Stato ha precisato che 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** (Cons. Stato 16/02/2024, n. 1563). In via indicativa e non esaustiva, possono richiedere il rilascio del titolo, oltre al proprietario, i soggetti titolari rispetto al bene di **rapporti di natura reale o meramente obbligatoria**:

- l'usufruttuario;
- il titolare di un diritto di comodato;
- il titolare di un contratto di leasing.

Nessuna di queste situazione è però rinvenibile nel caso di specie con riguardo alla società appellante.

L'Amministrazione ha l'onere di **accertare con serietà e rigore la [legittimazione a chiedere il titolo edilizio](#)**, 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**.

Trasferimento di proprietà nullo ed effetti sul premesso di costruire

Su questo specifico aspetto, il Consiglio di Stato richiama l'articolo 11 del d.P.R. n. 380/2001, secondo cui *"il permesso di costruire è **rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo**"*. Nel caso di specie, tale requisito **non è stato soddisfatto**, perché la sentenza di nullità del primo trasferimento di proprietà ha **travolto e reso nulli anche i successi trasferimenti con effetto retroattivo**, compreso quello alla società appellante.

Infatti la sentenza che ha dichiarato nullo l'atto ha **natura dichiarativa**. Pertanto il titolo **non ha mai prodotto effetti reali** e l'acquirente non aveva titolo valido (è un acquisto *"a non domino"*). Ne consegue che la società, al momento della richiesta del permesso di costruire, **non aveva titolo legittimo sull'immobile**.

Trascrizione nei registri immobiliari

Ad ulteriore conferma della **nullità del permesso di costruire**, il Consiglio di Stato evidenzia come la società fosse, all'epoca, **a conoscenza della controversia in sede civilistica** in corso per dichiarare nullo il trasferimento di proprietà, poiché l'atto di citazione per la nullità era stato **trascritto nei registri immobiliari già nel 2012**. Peraltro, lo stesso acquirente aveva **subordinato il saldo del prezzo all'eliminazione di tale trascrizione**.

Articolo tratto da *Teknoring*