

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,  
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ  
IL RESPONSABILE  
**DOTT. GIOVANNI SANTANGELO**  
**REG PG/2020/79334**  
**DEL 03/02/2020**

AI XXX

**Oggetto: Chiarimenti in merito alla titolarità a richiedere o presentare un titolo edilizio.**

Si domandano chiarimenti circa l'individuazione delle figure titolate a presentare una pratica edilizia; in particolare si chiede se, nel Modulo 1 della Modulistica edilizia unificata, alla voce "a) *Titolarità dell'intervento - di avere titolo alla presentazione della presente pratica edilizia in quanto: (ad es. proprietario, comproprietario, usufruttuario, amministratore di condominio, ecc.)*" siano ricompresi anche il titolare di un contratto di locazione di un immobile e quello di un contratto di comodato gratuito.

Si domanda inoltre se, qualora la richiesta o la presentazione del titolo edilizio sia inoltrata da persona diversa dal proprietario, sia sufficiente allegare una delega tra privati.

Ferma restando l'esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale interessata nella valutazione dei casi specifici ad essa sottoposti, si premette che non esiste un'elencazione *ad hoc* nella normativa edilizia dei soggetti, diversi dal proprietario dell'immobile, legittimati a richiedere o presentare un titolo edilizio, ma si possono trarre utili indicazioni dalla giurisprudenza in materia.

In linea generale, secondo la giurisprudenza, è ammessa la richiesta o la presentazione del titolo edilizio (oltre che dal proprietario dell'immobile) da parte di un soggetto titolare di un diritto, reale o anche obbligatorio, che comporti l'obbligo o la facoltà di eseguire i lavori per cui è chiesto il titolo edilizio: in altre parole, quando il richiedente sia autorizzato in base al contratto o abbia ricevuto espresso consenso da parte del proprietario<sup>1</sup>.

In particolare, «*il titolare di un diritto di comodato è legittimato alla richiesta di titoli edilizi, purché compatibili con l'effettiva disponibilità del bene e con l'entità della trasformazione oggetto dell'istanza*»<sup>2</sup>.

Quanto alla dimostrazione della suddetta legittimazione, secondo la giurisprudenza amministrativa prevalente, il Comune, in sede di rilascio del permesso di costruire, ha

---

<sup>1</sup> Cons. Stato, sez. IV, 8 giugno 2007, n. 3027; sez. V, 15 marzo 2001, n.1507.

<sup>2</sup> Cons. Stato, sez. IV, 20 luglio 2011, n. 4370; sez. V, 19 settembre 2008, n. 4518; TAR Campania, Salerno, sez. II, n.4254 del 2009.

l'onere di verificare la legittimazione del richiedente ed il rispetto dei limiti privatistici eventualmente sussistenti, purché tuttavia tali limiti siano effettivamente conosciuti o immediatamente conoscibili nonché del tutto incontestati, in modo tale che il controllo si traduca in una semplice presa d'atto senza necessità di procedere ad un'accurata e approfondita disamina dei rapporti civilistici<sup>3</sup>.

L'amministrazione non ha cioè, di regola, l'obbligo di effettuare complessi e laboriosi accertamenti diretti a ricostruire tutte le vicende riguardanti l'immobile oggetto dell'intervento e di ricercare d'ufficio eventuali elementi limitativi, preclusivi o estintivi del titolo di disponibilità allegato dal richiedente, anzi il principio generale del divieto di aggravamento del procedimento consente all'amministrazione stessa di semplificare ed accelerare tutte le attività di verifica sul titolo, valorizzando gli elementi documentali forniti dalla parte interessata<sup>4</sup>.

In conclusione, alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che tanto il conduttore quanto il comodatario di un immobile, laddove siano muniti di apposita delega del proprietario, abbiano titolo a presentare le pratiche edilizie riferite a detto immobile.

Cordiali saluti.

F.to Dott. Giovanni Santangelo

*Firmata digitalmente*

MD

---

<sup>3</sup> Cons. Stato, sez. VI, 4 settembre 2012, n. 4676; sez. IV, 4 maggio 2010, n. 2546; sez. IV, 10 dicembre 2007, n. 6332; sez. IV, 11 aprile 2007, n. 1654.

<sup>4</sup> Cons. Stato, sez. IV, 2 settembre 2011, n. 4968; sez. VI, 10 febbraio 2010, n. 675; sez. V, 2 ottobre 2002, n. 5165.