

---

# AVENTI TITOLO

Ultimo aggiornamento: 19/12/2018

## Soggetti aventi titolo

1) Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare titolo abilitativo e/o istanza edilizia, i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L. n. 11/71 e L. n. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs. 19 ottobre 1944 n. 279, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione);
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
  - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad associarsi alla servitù necessaria per l'intervento

2) In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura provata autenticata o atto pubblico;
- l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3) Nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possessore del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della L. 15/1968

Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

## Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo

1) Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire:

- a) Il proprietario dell'area edificabile;
- b) il superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del codice civile), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- c) il superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del codice civile);
- d) l'enfiteuta (ai sensi dell'art. 959 e art. 960 del c.c.) il quale però ha diritto solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi.

2) Tutti i soggetti elencati dalla lett. a) alla lett. e), per attestare il loro titolo, nei limiti sopra specificati, debbono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente o dichiarazione sostitutiva.

3) Può ancora richiedere il permesso di costruire il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione) nonché l'aggiudicatario di un appalto indetto dal Comune, il cui corrispettivo sia costituito in tutto o in parte dal trasferimento di un bene pubblico, anche prima dell'acquisizione definitiva della proprietà del bene di che trattasi, il cui effettivo trasferimento, ai sensi di legge, può avvenire solamente al collaudo dell'opera pubblica oggetto di esecuzione. Per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

4) Sono inoltre abilitati a richiedere il permesso di costruire:

a) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:

- il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- il concessionario di miniere e di beni demaniali;
- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del codice di procedura civile

b) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge quali:

- il tutore, che può richiedere ogni tipo di permesso;
- il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e interventi di restauro conservativo.

5) Per tutti i soggetti elencati alle lett.re f) e g), il documento attestante il titolo è la copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

6) Sono infine abilitati a richiedere il permesso a costruire:

a) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

b) i soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi in materia, ovvero i seguenti soggetti:

- proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione della esigenza dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e loro famigliari;
- proprietari conduttori in economia e loro famigliari;
- affittuari e mezzadri

7) per gli interventi in aree Peep e Pip, è sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area.