

Edilizia

Legittimazione del promissario acquirente

Non può ritenersi legittimato ad impugnare il provvedimento con il quale il Comune ha annullato in autotutela un piano di lottizzazione, il promissario acquirente del terreno interessato dal medesimo piano, ove questi non abbia acquistato la materiale disponibilità del terreno stesso.

Consiglio di Stato, VI, n. 1768 del 14 marzo 2022

[Approfondisci...](#)

Secondo il Consiglio di Stato – che ha richiamato altresì un orientamento prevalente e consolidato (Cons. St., n. 6961/2019; n. 2275/2011) – la posizione di promissario acquirente non è idonea a fondare la legittimazione a ricorrere.

Tanto è vero che, *“non può ritenersi legittimato ad impugnare il provvedimento con il quale il Comune ha annullato in autotutela un piano di lottizzazione, il promissario acquirente del terreno interessato dal medesimo piano di lottizzazione, ove questi, nonostante la stipula del contratto preliminare di compravendita dell’area, non abbia acquisito la effettiva e materiale disponibilità del terreno stesso, che si potrebbe configurare in caso di preliminare c.d. a effetti anticipati, con il quale quantomeno si anticipa l’effetto della consegna dell’immobile”*.

Nella specie, il ricorrente non aveva mai acquistato né possesso né detenzione o comunque materiale disponibilità del bene, per cui non il Consiglio di Stato non ha ravvisato alcuna posizione giuridica diversa dall’interesse di mero fatto; per cui, il Collegio ha concluso affermando che *“rispetto agli interessi pretensivi, il potere di conformazione e di autorizzazione edilizia investe... in via diretta ed esclusiva il proprietario della res, in capo al quale l’interesse si appunta, mentre il vincolo obbligatorio che si instaura tra il promittente venditore ed il promissario acquirente fa sì che le modalità di esercizio del potere riverberino, sulla posizione del secondo, effetti solo indiretti relegando la posizione di quest’ultimo, nell’ambito della relazione pubblicistica, a quella di titolare di un mero interesse di fatto”*.