Voltura del permesso di costruire: quando e come farla

11 Febbraio 2020
In base all'art. 11 del Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia", "***il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo***" (ad esempio, usufruttuario, titolare di diritto di superficie o di diritto d'uso o di abitazione, titolare in base a mandato o delega da parte del proprietario, tutore o curatore, ecc.) ed "***è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa***" e, cioè, ai soggetti a cui viene trasferita la titolarità dell'immobile sia per causa di morte (successione), sia per atto tra vivi o provvedimento della pubblica autorità.

Per il trasferimento del titolo edilizio è, però, necessario, su domanda del nuovo soggetto legittimato, un **provvedimento di voltura**, che rappresenta **un accertamento da parte del comune del subingresso del nuovo soggetto nel rapporto giuridico**, previa verifica della sussistenza dei presupposti.

La voltura, pertanto:

– **non dà luogo ad un nuovo titolo abilitativo** e non richiede, né presuppone, una nuova verifica in ordine alla compatibilità del progetto con la normativa urbanistico-edilizia, tanto che, per la giurisprudenza, se successivamente al rilascio del permesso di costruire e l'inizio dei lavori muta il quadro della normativa urbanistico-edilizia, il Comune cui venga richiesta la voltura non può rifiutarla adducendo il contrasto con la normativa sopravvenuta e la necessità di applicare le misure di salvaguardia (TAR Lazio, Latina, sez. I, 12/01/2010, n. 3);

– **accerta semplicemente il cambiamento dell'intestazione** dell'atto amministrativo già esistente e non incide in alcun modo sul contenuto dello stesso, che rimane del tutto identico ed invariato. Immutati rimangono anche i termini di decadenza per la realizzazione delle opere autorizzate.

Per richiedere la voltura occorre **presentare al Comune apposita domanda**, nel rispetto delle condizioni indicate della normativa locale (presentazione atto di proprietà o altro titolo di legittimità del nuovo richiedente, versamento diritti di segreteria, marca da bollo, ecc.); il Comune, dal canto suo, deve rilasciare un **provvedimento scritto**, dal quale risulti compiuto l'accertamento circa la legittimità della nuova intestazione del titolo edilizio rilasciato in precedenza (Cassazione civile, Sezioni Unite, 22/10/2003, n. 15812).

Un aspetto sul quale la giurisprudenza si è spesso soffermata è quello del soggetto a cui spetta, in caso di voltura, il pagamento del contributo di costruzione.

Secondo alcune pronunce, la voltura non comporterebbe automaticamente la liberazione dell'originario titolare dall'obbligo di pagare il contributo di costruzione, occorrendo a tal fine l'espresso accollo del nuovo titolare e l'accettazione dell'Amministrazione creditrice (Consiglio di Stato, sez. VI, 29/02/2016, n. 828; Consiglio di Stato, sez. VI, 11/09/2014, n. 4650; TAR Lazio, Roma, sez. II, 10/08/2017, n. 9287), atti in difetto dei quali l'originario titolare continua ad essere obbligato alla corresponsione di tali oneri (TAR Campania, Napoli, sez. II, 9/07/2019, n. 3810).

Altre sentenze evidenziano invece che l'obbligo di versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione non è legato solo al rilascio del titolo edilizio, ma anche all'attività edilizia

assentita con la conseguenza che con la voltura, l'intestatario iniziale che non abbia avviato alcuna attività edificatoria, deve essere ritenuto libero da ogni obbligo pecuniario nei confronti del comune (TAR Toscana, Firenze, sez. III, 12/06/2012, n. 1126; TAR Veneto, Venezia, sez. II, 06/05/2015, n.485).

E' bene, infine, evidenziare che, secondo parte della giurisprudenza, in mancanza di voltura, le opere poste in essere dall'acquirente del suolo o del fabbricato, quand'anche conformi al titolo edilizio originario, devono intendersi abusive in quanto realizzate in assenza di permesso di costruire e sono soggette, pertanto, alla sanzione demolitoria prevista dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 (TAR Campania, Napoli, sez. II, 19/02/2018, n. 1064).