



**STUDIOTARA.IT**®  
— soluzioni immobiliari —

# L'Abuso Edilizio nella Compravendita **IMMOBILIARE**



## Abusi Edilizi: come comportarsi

Alcune **regole** sugli abusi edilizi vengono spesso ignorate dai proprietari di immobili. Ecco una breve guida aggiornata alle più **recenti** disposizioni di legge. Al termine di queste poche righe avrai una **panoramica completa** di tutto ciò che c'è da sapere sull'abuso edilizio.

### Che cosa s'intende per abuso edilizio?

Per l'ordinamento si ha un abuso edilizio quando una costruzione viene realizzata in **totale assenza di un'autorizzazione edilizia** o in maniera **difforme** rispetto al titolo concesso, quale potrebbe essere un permesso di costruire o una denuncia di inizio attività (DIA). A titolo esemplificativo, si può avere un abuso quando i volumi della costruzione vanno ben oltre i limiti indicati nel progetto depositato.

Al riguardo, è utile ricordare che **l'art. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01**, prevede che il contratto notarile di compravendita sia nullo qualora non siano menzionati i "principali" titoli abilitativi, cioè concessioni edilizie, permessi di costruire, e le relative versioni omologhe rilasciate in sanatoria.

L'ordinamento stabilisce, dunque, che il contratto di compravendita di un immobile abusivo è nullo solo nei **casi più gravi** (l'assenza di un titolo edilizio e anche la realizzazione in totale difformità dal titolo edilizio) e non anche nelle ipotesi di **abuso "minore"**.

### L'obbligo di informare il compratore circa la presenza di un'irregolarità edilizia

In concreto, è necessario **informare** il compratore in merito alla presenza dei predetti vizi, tanto in sede di stipula del contratto preliminare, quanto al momento della sottoscrizione del rogito, affinché lo stesso sia pienamente **consapevole** dei termini dell'operazione che andrà a concludere.

## Chi è responsabile dell'abuso se la casa è del coniuge?

Solo chi è **proprietario** dell'immobile risponde dell'eventuale abuso edilizio, non anche il suo coniuge, benché quest'ultimo sia a conoscenza dell'illecito commesso dall'altro. Neanche l'eventuale regime di **comunione dei beni** può modificare tale principio di responsabilità personale.

Se tuttavia risulta che il coniuge non proprietario ha effettuato i lavori seguendoli personalmente, pagando la ditta e richiedendo l'opera abusiva, allora la **responsabilità** sarà di quest'ultimo.

Nel caso di immobile in **comproprietà** tra marito e moglie bisogna vedere chi dei due ha commissionato i lavori abusivi.

## Se il compratore scopre l'abuso edilizio sanabile dopo la sottoscrizione del preliminare, che cosa posso fare?

In questi casi, prima della data del rogito notarile, sarà necessario ottenere la **concessione in sanatoria**. In sostanza, la sanatoria che interviene successivamente al preliminare sarà in grado di sanare **l'irregolarità edilizia** e con essa anche il compromesso, obbligando il promissario acquirente a sottoscrivere il contratto definitivo.

## Se il Comune ritarda nel rilasciarmi la concessione in sanatoria, posso comunque decidere di stipulare il definitivo?

Sì, potrai **accordarti** con l'acquirente e sottoscrivere il contratto definitivo di compravendita dinanzi al notaio, condizionando il **trasferimento della proprietà** del bene, e il versamento del relativo prezzo di vendita, al verificarsi dell'effettivo rilascio della sanatoria.

In pratica, il denaro verrà custodito dal notaio (su un apposito conto corrente) finché non interverrà la necessaria **autorizzazione amministrativa**, e solo al momento del suo rilascio il professionista provvederà a svincolare le somme e a versarle in tuo favore.

## ...ecco perchè è opportuno affidarsi a noi

- **penseremo noi** ad analizzare e verificare la documentazione utile alla compravendita, per un **rogito sicuro**;
- **vi garantiamo** la completa verifica dei documenti urbanistici e la conformità dell'immobile;

Affidati ad un professionista del settore come  
**Studiotara.it**

**SIAMO MOLTO PIÙ DI UN'AGENZIA  
IMMOBILIARE, CREIAMO SERVIZI E  
CONSULENZE SU MISURA PER TE.**

Chiedi oggi stesso una **VALUTAZIONE GRATUITA** della  
tua casa anche online!

Scrivi a **info@studiotara.it** oppure chiama il numero  
**02 36508038 - 334 233 4661**



**STUDIOTARA.IT**®  
———— soluzioni immobiliari ————

Via Della Resistenza 121/a Buccinasco 20090 - MI