

Quando è valido l'acquisto di una casa abusiva? Il rapporto tra atto di compravendita e difformità edilizie

In presenza, nell'atto della dichiarazione del venditore della casa, degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.

di [Matteo Peppucci](#) – 28.03.2023

Domanda da un milione di dollari: è **legittimo l'acquisto di una casa** sulla quale, dopo l'acquisto, si scopre siano stati **commessi degli abusi edilizi**?

La Corte di Cassazione ha affrontato questo delicato tema nella pronuncia 30425/2022 dello scorso 17 ottobre, trovandosi di fronte al caso del ricorso - contro la sentenza di Appello - relativo alla tutela dei diritti reali di servitù e di veduta di un immobile acquistato nel 2005, sul rilievo, già affermato dalla decisione di primo grado, che l'atto di acquisto fosse nullo in ragione del fatto che il predetto immobile presentava abusi edilizi che ne determinavano la incommerciabilità ai sensi dell'[art. 40 della legge 47/1985](#).

Secondo la Corte di appello, stanti gli accertamenti della CTU, gli ampliamenti non autorizzati sul lato ovest del villino **erano stati realizzati nel 2002 e 2003, in epoca cioè precedente la vendita**, e non erano suscettibili di sanatoria.

Essi comportando peraltro un aumento della superficie e della sagoma dell'immobile, rendendo lo stesso non commerciabile ai sensi della richiamata legge 47/1985.

Insomma: per la Corte d'Appello l'atto di compravendita immobiliare era da considerarsi nullo.

Gli abusi edilizi comportano automaticamente la incommerciabilità dell'immobile?

I ricorrenti contestano l'affermata nullità del loro acquisto rilevando che, in base alla giurisprudenza di legittimità più attenta ed autorevole, la **incommerciabilità del bene immobile che presenti abusi edilizi non si produce in ogni caso di modifiche**, ma **solo laddove esse determinino una difformità totale rispetto alla concessione**, non anche variazioni parziali e non essenziali.

In questo caso, l'abuso edilizio consisteva in **due ampliamenti presenti sul lato ovest del villino**, consistenti in un aumento della superficie, il primo, da ml. 1,80 X 2,80 in ml. 2,15X 3,50 e, il secondo, concernente un locale destinato a caldaia, da ml. 1,00 X 1,00 a ml. 1,40 X 2,05.

La Corte di appello, sostiene quindi il ricorso, è incorsa in violazione di legge in quanto non ha compiuto alcuna valutazione sull'entità delle difformità riscontrate e perché le stesse dovevano comunque reputarsi del tutto minime e marginali, considerato che consistevano in un aumento della superficie di poco più di 4 mq. rispetto ad un immobile che si estende per 540 mq.

Tra l'altro, non poteva neppure porsi un problema di nullità formale del contratto, per non avere esso indicato la regolarità urbanistica e la pendenza del procedimento in sanatoria, stante la **dichiarazione espressa in esso contenuta che la costruzione dell'immobile era avvenuta in data anteriore all'1.9.1967**.

Abuso edilizio e compravendita immobiliare: tra dichiarazione del titolo edilizio e nullità di legge

Approfondimento sulle compravendite che interessano immobili abusivi: l'importanza della dichiarazione del titolo edilizio, i limiti di applicabilità della legge, gli atti delle procedure esecutive immobiliari, la mancanza della dichiarazione edilizia dentro l'atto traslativo della proprietà, l'abuso come causa di incommerciabilità dell'immobile, la possibile sanatoria postuma, l'irrilevanza dell'abuso rispetto ai contratti diversi dalla compravendita.

[Leggi l'approfondimento di Alessandro Albesano su Ingenio!](#)

Compravendita immobiliare e regolarità urbanistica: le regole

La Cassazione accoglie il ricorso rifacendosi a una precedente pronuncia, la n.8230/2019.

Il tema è quello della **rilevanza, ai fini della validità della compravendita immobiliare, dei profili attinenti la regolarità urbanistica** del bene oggetto del contratto (cioè la corrispondenza del bene al titolo edilizio).

Dunque, in quella sentenza sono stati enunciati questi principi di diritto:

- *«la nullità comminata dal [D.P.R. n. 380 del 2001, art. 46](#), e dalla L. n. 47 del 1985, artt. 17 e 40, va ricondotta nel l'ambito dell'art. 1418 c.c., comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come **nullità "testuale"**, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a **sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile**, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile»;*
- *«**in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato**».*

Questi principi - evidenziano gli ermellini - risultano applicabile nel caso di costruzione del 2005 con cui gli odierni ricorrenti hanno acquistato l'immobile e **sono quindi irrilevanti, sotto il profilo della validità dell'atto, eventuali difformità del bene, rispetto allo stato di fatto originario**, che non incidano sulla riferibilità ad esso della dichiarazione sostitutiva, difformità che potranno produrre le loro **conseguenze unicamente sul terreno della responsabilità contrattuale**.

La sentenza impugnata, che ha dichiarato la nullità dell'acquisto dell'immobile da parte di ricorrenti in ragione della presenza in esso di ampliamenti abusivi, assume invece una concezione virtuale (e non testuale), ovvero sostanziale, della nullità, la quale non appare conforme ai principi di diritto sopra enunciati.

Ergo: **l'atto di compravendita è salvo**.

Per chi, poi, risponderà per gli abusi edilizi, si aprirà una questione tra il venditore e l'acquirente, visto che *"nel caso di immobile la cui costruzione" presenti "eventuali difformità del bene rispetto allo stato di fatto originario"*, tale situazione potrà rilevare *"solo sotto il profilo della responsabilità contrattuale"*.

Leggi anche

[Compravendita della mansarda trasformata in civile abitazione senza permesso: chi riceve l'ordine di demolizione?](#)

[Abuso edilizio e compravendita immobiliare: tra dichiarazione del titolo edilizio e nullità di legge](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*