

False dichiarazioni urbanistiche dell'immobile venduto: risarcimento superiore al prezzo di acquisto

Chi vende un immobile dichiarandolo falsamente conforme alla normativa urbanistica non solo viola la legge, ma è tenuto a risarcire tutti i danni effettivi subiti dall'acquirente, anche se di entità superiore al prezzo di vendita.

di [Matteo Peppucci](#) – 07.10.2025

Attenzione a **vendere immobili con abusi edilizi pendenti** dichiarando la regolarità urbanistico-catastale perché si rischia seriamente di dover **corrispondere, a titolo di risarcimento del danno, una cifra che supera addirittura il prezzo iniziale di vendita.**

Falsa attestazione di conformità urbanistica? Rimborso dei danni superiore al prezzo di vendita

In tal senso, si può dire che la sentenza 449/2025 del Tar Padova 'fa giurisprudenza', introducendo un principio di diritto veramente impattante: *"Il venditore che, in sede di rogito, attesta falsamente la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, risponde dei danni subiti dall'acquirente, anche se superiori al prezzo di vendita"*.

Il caso: vendita di immobile con abusi edilizi

In un contratto di compravendita immobiliare (totale: 185 mila euro), il venditore ha dichiarato la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile, senza segnalare gli abusi edilizi pendenti e le difformità rilevanti.

In sede di rogito notarile, quindi, era stato quindi spacciato come **conforme alla normativa urbanistica e catastale un immobile abusivo.**

Successivamente, l'acquirente scopriva gravi irregolarità edilizie che rendevano il bene non solo parzialmente inagibile, ma anche di difficile regolarizzazione, senza contare che era impossibile poter fruire dei bonus edilizi per eventuali interventi agevolabili (nel caso: Superbonus).

L'importanza dell'attestazione di conformità urbanistica

Secondo il Tribunale di Padova, in questo caso sussiste una piena **responsabilità contrattuale del venditore**, in quanto **l'attestazione di conformità urbanistica e catastale** costituisce una **dichiarazione essenziale ai fini della validità e trasparenza dell'atto di compravendita.**

Essa, infatti, **condiziona la validità dell'atto di compravendita** e influenza la responsabilità del venditore.

Se la dichiarazione è falsa o mendace, si configura la **violazione degli obblighi di correttezza e buona fede**, nonché un **inadempimento contrattuale grave**. Il rilievo è penale, ai sensi dell'art.76 del DPR 445/2000.

Quali certificazioni servono per vendere casa? Quali sono i documenti obbligatori? La due diligence immobiliare

Quali certificazioni servono per vedere casa? Ci sono i documenti obbligatori? Cosa rischio se compro o vendo un immobile non conforme alle norme urbanistiche o non in regola con tutte le certificazioni tecniche? Proviamo a dare una risposta chiara a tutte queste domande e a introdurre la due diligence immobiliare.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Il principio della "responsabilità esemplare"

Il rischio, concreto, è di dover corrispondere all'acquirente una cifra superiore al prezzo di vendita.

Infatti, la **responsabilità del venditore non è limitata** al valore economico del bene o al prezzo pagato da chi acquista, ma si estende a tutti i **danni patrimoniali e non patrimoniali** subiti, compresi i costi di demolizione, ripristino, consulenze tecniche, spese legali e il deprezzamento complessivo dell'immobile.

Il criterio risarcitorio, dunque, non è vincolato al prezzo di compravendita ma è orientato al **principio di integrale ristoro del pregiudizio**: l'acquirente deve essere riportato nella situazione in cui si sarebbe trovato se la dichiarazione mendace non fosse stata resa.

Danno da risarcire e tutela dell'acquirente

Il Tribunale ha quindi condannato il venditore a risarcire una somma superiore a quella del prezzo di vendita.

Infatti, rientrano tra i danni risarcibili:

- le **somme necessarie per la regolarizzazione o demolizione delle opere abusive**;
- le **spese tecniche e legali sostenute per la verifica e la gestione delle difformità**;
- l'eventuale **perdita di valore dell'immobile sul mercato o l'impossibilità di fruire di eventuali agevolazioni edilizie** (cd. perdita di chance);
- i danni morali o esistenziali derivanti dall'impossibilità di utilizzare il bene come previsto;
- le spese legali e tecniche (verifiche, difesa, ecc.).

È quindi emersa una quantificazione delle predette voci nell'ammontare rispettivamente di:

- € 59.000,00, quali costi per la regolarizzazione dell'immobile, da considerarsi, quindi, a titolo di riduzione del prezzo di compravendita;
- € 19.000,00 + € 64.100,00 (= tot € 83.100,00) per deprezzamento del valore dell'immobile alla luce dei riscontrati abusi edilizi rispetto al prezzo di acquisto di € 185.000 e per il danno da differenti caratteristiche dell'immobile a seguito del ripristino rispetto alle sue caratteristiche iniziali, da imputarsi a titolo di risarcimento danni economici;
- € 32.500,00, per danno da perdita di chance.

Il totale fa 174.600 euro, cifra alla quale vanno sommate quelle per la rivalutazione della domanda e, appunto, quelle legali: **si arriva quindi a un risarcimento di circa 200 mila euro, superiore al prezzo di acquisto.**

Il risarcimento così elevato - evidenzia il Giudice - ha anche un valore deterrente, **propedeutico ad evitare altre condotte scorrette** nei rapporti di compravendita immobiliare.

Il venditore che rilascia false dichiarazioni in atto pubblico viene considerato infatti soggetto a **responsabilità aggravata**, per aver compromesso la fiducia del compratore e l'affidabilità complessiva del mercato immobiliare.

Leggi anche

[Quando è valido l'acquisto di una casa abusiva? Il rapporto tra atto di compravendita e difformità edilizie](#)

[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*