

Immobile con abusi edilizi: quando il venditore può rispondere di truffa

La Cassazione n. 32131/2026 affronta il caso di un preliminare relativo a un immobile con opere abusive non sanabili, soffermandosi sulla consapevolezza del venditore, sulla rappresentazione della regolarità urbanistica e catastale e sul rapporto tra art. 640 c.p., art. 46 e art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001

di [Redazione tecnica](#) – 14.09.2026

La presenza di **abus** edilizi in un immobile promesso in vendita non basta, da sola, a spiegare la responsabilità per truffa: ciò che assume rilievo è la rappresentazione non veritiera della situazione del bene, accompagnata dalla consapevolezza del venditore circa le irregolarità esistenti.

È quanto ha spiegato la **Corte di Cassazione**, con la **sentenza del 27 agosto 2026, n. 32131**, che ha dichiarato inammissibile il ricorso proposto contro la decisione della Corte di appello che aveva riconosciuto la responsabilità della parte venditrice per **truffa aggravata**.

Acquisto immobile con abusi edilizi: quando il venditore può rispondere di truffa

La controversia nasce da un **contratto preliminare di compravendita** relativo a un villino posto al piano terra, descritto nell'atto come composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e corte esclusiva, oltre che identificato attraverso i relativi dati catastali.

Nel preliminare il villino era stato indicato come edificato in data anteriore al **1° settembre 1967**, mentre gli accertamenti tecnici svolti nel precedente giudizio civile avevano ricondotto alcune parti dell'immobile a opere realizzate senza titolo nel 2012 e nel 2013 dalla stessa proprietaria, che non poteva quindi ignorarne né l'esistenza né l'epoca di realizzazione.

Quelle opere risultavano non sanabili e, soprattutto, erano state eseguite dalla stessa proprietaria dopo l'acquisto dell'immobile, avvenuto nel marzo 2011.

Mentre il Tribunale aveva assolto l'imputata, ritenendo che avesse riportato nel preliminare, in buona fede, quanto già attestato dal proprio dante causa in merito all'epoca di costruzione del fabbricato, la Corte di appello aveva invece riformato la decisione, riconoscendone la responsabilità per truffa aggravata.

Compravendita immobiliare e truffa: quando rileva l'art. 640 c.p.

La vicenda si colloca sul terreno dell'**art. 640 c.p.**, e il punto non è quindi la mera esistenza dell'abuso edilizio, quanto il modo in cui la situazione dell'immobile è stata rappresentata alla controparte e la consapevolezza del venditore rispetto alla distanza tra quanto dichiarato e quanto realmente esistente.

La Cassazione ha lasciato ferma la ricostruzione della Corte di appello, secondo cui la dichiarazione contenuta nel preliminare aveva contribuito a fornire agli acquirenti una rappresentazione non veritiera della situazione urbanistica e catastale del bene.

Il dato che ha pesato maggiormente è stato quello relativo al **dolo**. Mentre il giudice di primo grado aveva ritenuto plausibile che la proprietaria si fosse limitata a ripetere quanto dichiarato dai precedenti titolari, la Corte di appello aveva osservato che i manufatti abusivi erano stati realizzati proprio dall'imputata dopo l'acquisto dell'immobile e che, quindi, non poteva sostenersi che ignorasse l'esistenza di opere costruite molti decenni dopo la data riportata nel preliminare.

La falsa rappresentazione non è stata quindi ricavata dalla sola presenza delle difformità, ma dal rapporto tra **stato reale dell'immobile, contenuto del preliminare e conoscenza diretta delle opere abusive**.

Dichiarazione ante 1967: cosa comprendeva davvero il preliminare

Secondo la difesa, la Corte di appello avrebbe attribuito all'imputata una dichiarazione che il contratto non conteneva, perché nell'atto non si affermava che quattro distinti corpi di fabbrica fossero stati realizzati prima del 1° settembre 1967, ma si descriveva semplicemente il villino nella sua composizione interna.

La Cassazione non ha condiviso questa lettura, precisando che la Corte aveva rilevato che il **bene promesso in vendita**, descritto e identificato catastalmente, comprendeva nella sua consistenza reale anche parti che la consulenza tecnica aveva datato al 2012 e al 2013.

L'attestazione contenuta nel preliminare riguardava quindi il villino oggetto della promessa di vendita, mentre gli accertamenti avevano dimostrato che una parte di quel bene derivava da trasformazioni molto più recenti.

Su questa differenza si è innestata la valutazione della Corte di appello, che ha ritenuto non veritiera la rappresentazione fornita agli acquirenti, soprattutto perché proveniva da chi quelle opere successive le aveva materialmente realizzate.

Regolarità urbanistica e conformità catastale: perché vanno distinte

Particolarmente interessante è quindi il rapporto tra **regolarità urbanistica, rappresentazione catastale e stato di fatto**.

La Corte di appello aveva ritenuto che l'attestazione contenuta nel preliminare avesse determinato una falsa rappresentazione non soltanto della regolarità urbanistica dell'immobile, ma anche della corrispondenza tra i dati catastali, la planimetria e la situazione reale, che presentava una consistenza maggiore rispetto a quella certificata nel contratto.

Si tratta di piani che non vanno sovrapposti: la regolarità urbanistico-edilizia dipende dalla sequenza dei titoli che hanno assentito la costruzione e le successive trasformazioni, mentre il catasto risponde a finalità diverse e non dimostra, da solo, la legittimità edilizia delle opere.

Nella vicenda processuale, tuttavia, entrambi gli aspetti hanno contribuito alla ricostruzione della distanza tra quanto risultava dagli atti e ciò che era materialmente presente nell'immobile, rafforzando il quadro probatorio sul quale la Corte di appello aveva fondato la condanna.

Immobili ante 1967 e stato legittimo: perché il riferimento alla data non basta

Vale la pena ricordare anche che, sebbene l'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 consenta, per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, di ricostruire lo **stato legittimo** attraverso le informazioni catastali di primo impianto o altri documenti probanti, non è possibile assimilare automaticamente tutto ciò che è "ante 1967" a un immobile legittimo.

Per le costruzioni precedenti alla **Legge n. 765/1967** occorre infatti verificare la disciplina applicabile nel Comune e nel periodo considerato, compresa l'eventuale presenza di un regolamento edilizio già vigente.

Nel caso esaminato dalla Cassazione, tuttavia, la questione si risolveva a monte: le opere contestate erano state realizzate nel 2012 e nel 2013 e non potevano quindi essere ricondotte all'originaria edificazione anteriore al 1967.

Truffa immobiliare e dolo: perché è stata ribaltata l'assoluzione

La distanza tra la sentenza di primo grado e quella di appello passa soprattutto dalla diversa valutazione del **dolo**.

Il Tribunale aveva ritenuto credibile la tesi secondo cui la proprietaria avesse riportato nel preliminare quanto già dichiarato dal precedente proprietario, mentre la Corte di appello aveva attribuito un peso diverso al fatto che le opere abusive fossero state realizzate dalla stessa imputata dopo l'acquisto dell'immobile.

Gli ermellini hanno ritenuto che la Corte di appello avesse costruito su questi elementi una **motivazione rafforzata** idonea a giustificare il ribaltamento dell'assoluzione, confrontandosi con gli argomenti utilizzati dal Tribunale e spiegando perché gli stessi dati probatori portassero a una conclusione differente.

È stata inoltre esclusa la necessità di rinnovare integralmente le prove dichiarative, perché la decisione di condanna non era fondata su un diverso apprezzamento dell'attendibilità della persona offesa, ma soprattutto sulle risultanze documentali e tecniche già acquisite.

Abusi edilizi nella compravendita: quando può configurarsi la truffa

Il ricorso è stato quindi dichiarato inammissibile, lasciando ferma la condanna pronunciata in appello.

In caso di vendita di un immobile con abusi, non si integra automaticamente il reato di truffa, né ogni difformità tra documentazione e stato dei luoghi è sufficiente a determinare una responsabilità penale.

Il discrimine sta nella distanza tra la situazione reale del bene e quella rappresentata alla controparte, letta insieme alla consapevolezza del venditore rispetto alle irregolarità presenti nell'immobile.

Per questo, nelle verifiche che precedono una compravendita, non basta fermarsi al titolo originario, alla planimetria catastale o alla formula con cui il fabbricato viene indicato come realizzato prima del 1° settembre 1967, ma occorre ricostruire la **storia urbanistico-edilizia dell'immobile**, seguendo le trasformazioni intervenute nel tempo e confrontando i relativi titoli con lo stato reale dei luoghi.

Nel caso deciso dalla Cassazione, la distanza era evidente: il villino era stato indicato nel preliminare come edificato prima del 1° settembre 1967, mentre parte della sua consistenza derivava da opere prive di titolo realizzate molti decenni dopo dalla stessa venditrice, circostanza che ha assunto un peso decisivo nella ricostruzione della sua consapevolezza.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*