

1 agosto 2021 10:09

Il Condominio. Abuso edilizio commesso dal precedente proprietario: chi ne risponde?

di [Laura Cecchini](#)

Nel contesto delle compravendite immobiliari non può sfuggire all'acquirente la necessità ed opportunità di verificare la regolarità della unità per cui ha manifestato il suo interesse, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, per poter formulare una corretta proposta e/o procedere alla stipula del preliminare ove, nel caso, indicare la esistenza di eventuali abusi e l'impegno del venditore di risolvere tale condizione prima del rogito.

In proposito, appare dirimente evidenziare, sin d'ora, che qualora si voglia procedere all'acquisto di un immobile, consapevolmente, anche a prescindere dalle dichiarazioni e rassicurazioni del venditore, è sempre utile dare incarico ad un consulente tecnico per accertare l'assenza di irregolarità/difformità.

Invero, un controllo preventivo potrà, certamente, porre rimedio a successive azioni giudiziarie ritenute e considerate le conseguenze che possono derivare dalla sussistenza di un abuso edilizio, tanto sul piano amministrativo che penale.

Inquadramento generale

Per inquadrare l'argomento in esame è appropriato osservare che la nozione di abuso edilizio investe tanto la realizzazione di opere senza aver richiesto ed ottenuto l'indefettibile permesso ed autorizzazione che l'ipotesi di intervenuta esecuzione di lavori differentemente dal progetto e/o domanda come approvati dall'ufficio competente.

Nel nostro ordinamento l'abuso edilizio configura un illecito penale, essendo espressamente disciplinato all'art. 44 del D.P.R. n.380/2001 (Testo Unico Edilizia), rientrante nella categoria delle contravvenzioni.

Al contempo, rappresenta, inevitabilmente, un illecito amministrativo al cui accertamento, oltre al pagamento di una sanzione, ne può derivare l'obbligo e l'onere di demolizione che, in quanto tale, è diretto sia nei confronti dell'esecutore responsabile che dell'attuale proprietario il quale sarà tenuto ad ottemperarvi e, per l'effetto, ripristinare lo status quo ante dell'immobile eliminando ogni intervento effettuato che possa essere incluso nell'abuso.

Pertanto, è di tutta evidenza come la presenza di un abuso su un immobile determini conseguenze di certa rilevanza per l'acquirente non solo in quanto vedrà modificato, in alcune ipotesi, sensibilmente l'immobile acquistato ma, anche ed in particolare, per le spese ed oneri che potranno ricadere direttamente nei di lui confronti a seguito dell'avvenuto accertamento.

Abuso edilizio e contratto di compravendita

E' noto che, per una validità stipula di compravendita immobiliare, l'atto deve indicare la gli estremi del titolo abilitativo, a pena di nullità, come disposto e riconosciuto ex art. 46 D.P.R. n.380/2001 nonché ex artt. 17 e 40 Legge n.47/1985.

Al contempo, la medesima sanzione è comminata nell'ipotesi in cui, sempre nell'atto di compravendita, sia stato indicato un titolo falso o perché inesistente o in quanto non riferibile a quell'immobile.

Che cosa accade, allora, se sussiste il titolo ma l'immobile presenta abusi?

Sul tema de quo, sono intervenute le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione (sentenza n.8230/2019), le quali hanno sancito, dirimendo ogni ambiguità in materia, che laddove nell'atto vi sia dichiarazione del venditore comprensiva degli estremi del titolo urbanistico, reale e afferente all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione e/o opera realizzata.

A tal riguardo, in aderenza all'arresto richiamato ed al principio ivi stabilito, è stato, quindi, affermato che <In tema di contratti aventi ad oggetto diritti reali su immobili, sussistendo il requisito di forma richiesto dalla legge, ossia la indicazione degli estremi del permesso di costruire o dell'istanza di sanatoria, l'eventuale difformità sostanziale della costruzione rispetto al titolo abilitativo non comporta nullità del contratto, ma rileva in termini di inadempimento e giustifica la risoluzione del contratto> (Cassazione civile sez. un., 22/03/2019, n.8230).

Pertanto, al ricorrere di un abuso edilizio, l'acquirente avrà la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto o, comunque, l'eliminazione dello stesso a spese del venditore ed il risarcimento danni, quantificabile, ad esempio, quale riduzione del prezzo corrisposto.

Abuso e responsabilità

Tanto premesso, utile per un compiuta disamina, venendo all'aspetto pratico che verte sull'individuazione del soggetto responsabile dell'abuso e sulle conseguenze che ne possono derivare sul nuovo proprietario qualora sia intervenuta la vendita.

In proposito, occorre rammentare che per quanto concerne la responsabilità penale, questa coinvolge unicamente l'autore dell'abuso per cui non si estende all'acquirente salvo che, alcune parti o porzioni dell'immobile oggetto di abuso vengano modificate ulteriormente da quest'ultimo perpetrando l'illecito.

In detta ultima fattispecie, ne risponderà penalmente anche l'acquirente non potendosi affermare l'interruzione del nesso eziologico tra la condotta illecita posta in essere precedentemente e l'opera compiuta ma, al contrario, risultando pacifica la esatta continuazione della stessa.

Diverso, il profilo inerente la responsabilità sul piano amministrativo, per cui l'orientamento costante e consolidato del Consiglio di Stato ha confermato la natura ripristinatoria dell'ordine di demolizione, autonoma ed indipendente da ogni valutazione relativamente ai requisiti soggettivi del trasgressore, per cui si applica anche a carico di chi non ha materialmente commesso la violazione (Cons. Stato n.6285/2018; Cons. Stato n.1263/2018).

Sulla scorta di tale assunto, se è vero che ne risponde il nuovo acquirente, ciò non esclude il responsabile dell'abuso edilizio, che è sempre tenuto a risponderne, quale esecutore e committente delle opere.

Ne consegue che l'acquirente, non può sottrarsi all'ordine di demolizione e/o al pagamento della sanzione alternativa alla demolizione, ferma restando in ogni caso la possibilità di rivalersi in regresso nelle sedi competenti, laddove siano accertati i presupposti di responsabilità nei confronti del proprio dante causa (Consiglio di Stato sez. VI, 20/06/2019 n. 4251).

[Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)

Fonte: <https://www.condominioweb.com/abuso-edilizio-commesso-dal-precedente-proprietario-chi-ne-risponde.18307>

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)