



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Se mi accorgo che la casa ha un abuso edilizio che devo fare?

Autore: Redazione | 12/02/2017



Dopo aver acquistato casa mi sono accorto che sulla planimetria viene indicato un “balcone”, ma di fatto questo è una veranda. Come regolarizzare l’immobile?

La **chiusura di un balcone in veranda** richiede sempre la concessione edilizia ossia un **permesso di costruire** rilasciato dal Comune (come vedremo più avanti). La relativa richiesta doveva essere presentata dal vecchio proprietario che, se non vi ha provveduto, ha commesso un **abuso edilizio**. Il reato, però, non si “trasferisce” su chi ha successivamente acquistato l’immobile irregolare, a meno che non risulti che sia stato lui stesso a delegare tali lavori. Dunque, l’acquirente che, anche consapevolmente, abbia comprato l’immobile con l’abuso edilizio non ne risponde personalmente. Ciò non toglie, però, che l’ordine di demolizione possa essergli ugualmente impartito nonostante il passaggio di proprietà della casa e, peraltro, senza limiti di tempo. Né rileva la sua eventuale buona fede. Tale sanzione (amministrativa), infatti, non è soggetta a prescrizione ed è legata all’immobile (per ripristinarne la conformità agli strumenti urbanistici) e non all’autore dell’abuso.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, la **chiusura di un balcone con trasformazione in veranda** richiede sempre, anche a parità di ingombro volumetrico originario, il rilascio di un **permesso di costruire**, comportando un aumento di superficie potenzialmente utile e abitabile **[1]**. Difatti, un’area accatastata come balcone non consente un mutamento qualitativo dello stesso in locale autonomamente utilizzabile, con conseguente modifica dei prospetti dell’edificio.

Non è corretta neanche l’impostazione di chi ritiene che l’abuso non sussista quando i materiali utilizzati per la chiusura del balcone sono particolarmente leggeri e semovibili come pannelli di vetro su intelaiatura metallica: la giurisprudenza non ha, però, condiviso questa impostazione, perché la finalità non è quella di soddisfare esigenze temporanee e, comunque, si intende realizzare uno spazio abitabile, o più convenientemente abitabile **[2]**.

Il secondo problema è quello di allineare la situazione di fatto a quella che risulta dai pubblici registri immobiliari facendo risultare anche nei pubblici registri la presenza di una veranda e non di un semplice balcone. Questo perché, se il nuovo acquirente volesse a sua volta rivendere la casa, dovrebbe necessariamente

provvedere alla regolarizzazione della situazione, ripristinando la **corrispondenza tra stato di fatto dell'immobile e relativa planimetria catastale**. Se non vi provvede rischia due conseguenze: la **nullità dell'atto di vendita** (ossia del rogito notarile) con obbligo di restituire all'acquirente i soldi da questi incassati, e la possibilità che il giudice lo condanni al **risarcimento del danno** per l'abusiva chiusura del balcone. Difatti, è diritto del nuovo proprietario contestare la presenza di un abuso edilizio anche se il venditore non è il responsabile materiale della difformità, avendo a sua volta acquistato la casa in quella stessa situazione.

Per tutelarsi da eventuali contestazioni, il venditore potrebbe far inserire, dal notaio, nell'atto di vendita l'espressa menzione della presenza dell'abuso, rendendo così l'acquirente pienamente consapevole di ciò che compra.

A questo punto si rende necessario comprendere **come regolarizzare l'abuso edilizio** e le strade percorribili sono due:

- chiedere l'**accertamento di conformità in sanatoria** che potrebbe però essere negato dal Comune a causa di aumento di volume o di superficie non consentiti dallo strumento urbanistico generale;
- rimuovere spontaneamente la chiusura per ripristinare l'originaria destinazione a balcone, al fine di evitare una ordinanza di demolizione da parte del Comune.

Note

[1] Cons. St. sent. n. 2226/2015. **[2]** Tar Campania sent. n. 259/2015.