



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Abuso edilizio: tutto ciò che c'è da sapere

Autore: Redazione | 07/10/2019



Sanatoria e demolizione: come evitare il procedimento penale per immobili abusivi.

Alcune regole sugli abusi edilizi vengono spesso ignorate dai proprietari di immobili. Ecco una breve guida aggiornata alle ultime sentenze e alle più recenti

disposizioni di legge. Al termine di queste poche righe avrai una panoramica completa di **tutto ciò che c'è da sapere sull'abuso edilizio**.

Abuso edilizio: quali conseguenze?

L'abuso edilizio si verifica sia quando un'opera viene realizzata in assenza delle prescritte autorizzazioni della pubblica amministrazione, sia quando viene eseguita in difformità rispetto al progetto depositato in Comune.

L'abuso edilizio è sempre un reato, a prescindere dalle dimensioni dell'opera o dall'intenzionalità dell'illecito. Commette abuso quindi anche chi, mal consigliato dall'ingegnere o dall'ufficio tecnico del Comune, non ha eseguito i lavori per come prescritto dalla legge e dal regolamento edilizio.

Le conseguenze sono quindi innanzitutto una **condanna penale** e, in secondo luogo, l'**ordine di demolizione** dell'opera.

Il processo penale si può estinguere per prescrizione se, dopo cinque anni, non è giunto ancora a termine.

Invece l'ordine di demolizione non si prescrive mai e può essere indirizzato anche al **successivo proprietario del bene** che non ha alcuna colpa in merito all'abuso.

Come evitare il procedimento penale?

Il procedimento penale scatta solo nei confronti dell'effettivo responsabile dell'abuso, chi cioè è proprietario dell'opera e ha delegato i lavori edili.

Non è responsabile **chi ha comprato l'immobile** in un secondo momento a meno che non risulti che questi abbia contribuito all'irregolarità (ad esempio richiedendo la realizzazione del manufatto abusivo come condizione per l'acquisto).

Con una richiesta di **sanatoria** è possibile evitare la condanna penale. La sanatoria è sottoposta a una duplice condizione: l'opera deve essere conforme allo strumento urbanistico locale:

- in vigore al momento della realizzazione dell'abuso
- e a quello (eventualmente mutato) in vigore al momento della richiesta

della sanatoria.

In ultimo è possibile evitare il procedimento penale richiamandosi alla **prescrizione** che, se non c'è stato un rinvio a giudizio, è di 4 anni (altrimenti di 5).

Come evitare la demolizione?

L'ordinanza di demolizione, quale provvedimento repressivo, non è soggetta ad alcun **termine decadenziale** ed è adottabile anche a notevole lasso di tempo dall'abuso edilizio, trattandosi di atto dovuto e vincolato alla ricognizione dei suoi presupposti.

La demolizione può essere evitata innanzitutto chiedendo la **sanatoria**.

Si può salvare dalla demolizione il [piccolo abuso edilizio](#), quello cioè che non ha un grosso impatto per l'ambiente. In tal caso il proprietario è tenuto a pagare solo la sanzione pecuniaria.

La giurisprudenza accorda al giudice il potere di riconoscere che, per certi abusi edilizi di [modesta entità](#) - quelli cioè che non hanno un elevato impatto rispetto al contesto generale - la demolizione è una sanzione troppo sproporzionata; essa finisce per ledere anche il diritto costituzionale all'abitazione.

In più si può evitare la demolizione ottenendo una dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

La demolizione può essere evitata se è stata introdotta la domanda di sanatoria e questa non è stata ancora approvata ma vi sono valide ragioni per ritenere che lo sarà.

Chi è responsabile dell'abuso se la casa è del coniuge?

Solo chi è proprietario dell'immobile risponde dell'eventuale abuso edilizio, non anche il suo coniuge, benché quest'ultimo sia a conoscenza dell'illecito commesso dall'altro. Neanche l'eventuale regime di comunione dei beni può modificare tale principio di responsabilità personale. Se tuttavia risulta che il coniuge non proprietario ha effettuato i lavori seguendoli personalmente, pagando la ditta e

richiedendo l'opera abusiva, allora la responsabilità sarà di quest'ultimo.

Nel caso di immobile **in comproprietà tra marito e moglie** bisogna vedere chi dei due ha commissionato i lavori abusivi. Elementi sintomatici della responsabilità del proprietario non committente si possono desumere dai seguenti indizi:

- la disponibilità della superficie edificata, ossia il fatto di viverci all'interno o di utilizzare l'area per i propri scopi personali o coniugali;
- l'interesse alla trasformazione del territorio;
- i rapporti di parentela o affinità con l'esecutore del manufatto;
- la presenza e la vigilanza durante lo svolgimento dei lavori;
- il deposito di richieste di autorizzazione in Comune (anche in sanatoria);
- la fruizione dell'immobile secondo le norme civilistiche sull'accessione;
- nonché tutti quei comportamenti (positivi o negativi) da cui possano trarsi elementi integrativi della colpa e prove circa la compartecipazione - anche morale - alla realizzazione del fabbricato.

L'ordine di demolizione di opere abusive va notificato al proprietario catastale dell'area, il quale fino a prova contraria è corresponsabile dell'abuso.

Si può vendere una casa con abuso edilizio?

Il venditore deve sempre comunicare all'acquirente la presenza di abusi edilizi. Se questi dovessero essere menzionati nell'atto di vendita o nel compromesso, la cessione sarebbe valida. Se invece l'acquirente dovesse accorgersi di un abuso dopo la firma del compromesso, l'atto è valido ma l'acquirente può rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo se, prima di esso, il venditore non ha ottenuto la sanatoria.

Infine, se viene firmato il rogito notarile e l'acquirente si accorge solo in un successivo momento dell'abuso può chiedere la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno. In tale ipotesi saranno responsabili anche il notaio e l'agenzia immobiliare che avevano l'obbligo di informare il compratore.

Una recente [sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione](#) ha spiegato che non si può vendere un immobile costruito in completa assenza di un titolo edilizio. In tal caso la vendita è assolutamente nulla. Al contrario, la compravendita è valida se la licenza edilizia (ossia il permesso di costruire) è stata rilasciata (e se ne fa menzione nel contratto) ma la costruzione è stata realizzata in modo difforme

rispetto alla licenza medesima. Ciò in quanto la menzione del permesso di costruire sull'atto di vendita firmato davanti al notaio consente all'acquirente di andarsi a documentare circa l'effettiva corrispondenza tra la licenza edilizia e le condizioni reali dell'immobile. In tal modo egli può tutelarsi da un cattivo acquisto. Tale tesi quindi privilegia un criterio di «nullità formale». Pertanto, da oggi in poi, in presenza di una dichiarazione del venditore sugli estremi di un titolo edilizio effettivamente esistente, il contratto «è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato».

Vicino e abuso edilizio

Il vicino che ha il sospetto di un abuso edilizio commesso dal proprietario limitrofo ha diritto di accesso agli atti relativi al procedimento amministrativo di concessione dell'eventuale permesso. Dall'altro lato, chi viene segnalato per abuso edilizio può sapere da chi è partita l'accusa.