

# VENDERE CASA CON ABUSO EDILIZIO

SI PUÒ VENDERE UNA CASA CON ABUSO  
EDILIZIO?



# Cos'è l'abuso edilizio?

L'abuso edilizio è una forma di illecito che riguarda la costruzione di opere edili in assenza di tutte le autorizzazioni necessarie o sul suolo non edificabile.

Con abuso edilizio o illecito edilizio si intende una qualsiasi irregolarità delle norme edili. Si può trattare di modifiche eseguite senza le autorizzazioni del Comune, e che quindi non vengono riportate nella planimetria dell'edificio, oppure, nei casi più gravi di immobili costruiti su un suolo non edificabile (in questo caso non sanabili).

Spesso lo stesso proprietario non è a conoscenza di queste irregolarità, magari perché si tratta di un immobile abusivo ereditato o acquistato molti anni prima.



# Si può vendere casa con abuso edilizio? Possibili conseguenze.

Nulla vieta la vendita di una casa con abuso edilizio, l'irregolarità infatti non determina l'intrasferibilità del bene.

Tuttavia, affinché il trasferimento sia regolare è necessario che tali abusi vengano esplicitamente dichiarati al compratore sia nel contratto preliminare che nel contratto definitivo.

Nel caso in cui l'acquirente non sia messo a conoscenza degli abusi edilizi sull'immobile prima della compravendita le conseguenze possono essere di due tipologie:

- Annullamento del contratto di compravendita
- Rimborso parziale e le spese per la demolizione o per la sanatoria edilizia.



# Sanatoria edilizia

La sanatoria edilizia permette di “sanare” gli abusi edilizi tramite il pagamento di una sanzione.

Può regolarizzare solo gli interventi concessi dalla normativa vigente che non sono stati comunicati nelle giuste tempistiche. Nei casi di interventi non concessi l'unica soluzione resta la demolizione.

## Ma quanto costa la sanatoria edilizia?

- Se non interessa le strutture portanti si può richiedere una Cila tardiva, mentre per interventi più estesi può essere richiesta una Scia tardiva. Nel caso della Cila la sanzione è pari a 333 euro, mentre nel caso della Scia a 516 euro. In entrambi i casi la sanzione sarà pari a 1000 euro se inviata a lavori ultimati.
- Per quanto riguarda l'onorario in genere sono compresi tra i 500 e i 1500 euro.



# Regolarizzazione dell'abuso edilizio

Può avvenire in due modi:

- tramite **condono edilizio**, leggi speciali emanate dal Parlamento che permettono di condonare gli abusi su alcune opere ultimate entro una certa data;
- oppure tramite una **sanatoria edilizia**, la più frequente.



# STAI PENSANDO DI VENDERE E HAI BISOGNO DI UN ULTERIORE SUPPORTO?

Inpoi ti aiuta a controllare la documentazione per vendere casa affiancandoti un professionista dedicato gratuito

Chiama Gabriele al 3270776167  
o scrivi una mail a  
[info@inpoi.it](mailto:info@inpoi.it)

