

# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## Regolarità urbanistica, edilizia e compravendite immobiliari

Intervento arch. Elisabetta Prato  
*Dirigente Dipartimento Urbanistica  
e Gestione del Territorio*

Riferimento normativo principale:  
D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell’Edilizia



# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

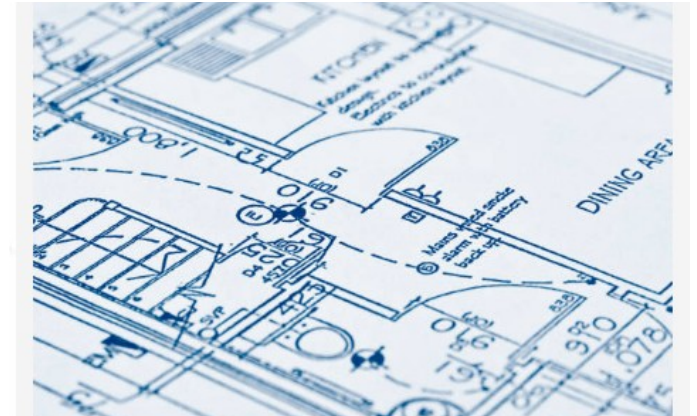
## Un problema sempre più frequente

Molte compravendite immobiliari oggi si bloccano o si complicano perché emergono:

- abusi edilizi
- difformità
- incoerenze tra progetto e stato reale

Spesso il problema è capire:

**➔ l'immobile è regolarizzabile oppure no?**



# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## La regola di base

Un immobile è pienamente commerciabile quando:

- lo stato reale dell'edificio coincide con lo stato legittimo risultante dai titoli edilizi approvati/efficaci.

Devono coincidere:

- progetto approvato depositato in Comune
- stato reale dell'immobile
- modifiche effettuate nel tempo

# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## Quando si parla di opera abusiva

Quando un opera viene realizzata senza alcun titolo edilizio o in violazione delle norme urbanistiche o edilizie:

→ si parla di **opera abusiva**

generalmente quando viene realizzata senza aver presentato, né ottenuto alcuna autorizzazione; esempi comuni:

- trasformazione di un magazzino artigianale in abitazione
- chiusura un balcone, di una terrazza con una veranda
- ampliamento di locali



# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## Quando nasce una difformità

La difformità è una categoria di abuso edilizio che si verifica quando lo stato reale **non coincide con il progetto autorizzato**:

➔ si parla di **difformità edilizia (totale – variazione essenziale – parziale)**

Esempi comuni:

- diversa distribuzione interna e modifiche alle aperture esterne, realizzate nel corso dei lavori
- spostamento o rotazione del fabbricato nel lotto
- altezza o dimensioni del fabbricato diverse



# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## Tipologie di difformità (molto importanti)

### ● Difformità totale (dal P.d.C.)

opera completamente diversa da quella autorizzata

es. autorizzato un garage → realizzata una casa

➔ è trattata quasi come assenza di titolo (artt. 31) sanabile solo con art. 36

### ● Variazione essenziale (dal P.d.C.) → Art. 32 + art. 6 L.R. 19/99

variazioni rilevanti (volume, sagoma, destinazione d'uso, ecc.)

➔ disciplinata in modo simile alla difformità totale (art. 31) sanabile con art. 36bis

### ● Parziale difformità (dal P.d.C. o S.C.I.A.)

modifiche più limitate

es. diversa distribuzione interna, piccole variazioni di prospetto

➔ sanzioni più “leggere”, sanabili con art. 34ter, 36bis

# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## Non tutti gli abusi (e le difformità) sono sanabili

Possiamo distinguere tre situazioni:

✓ immobile conforme

⚠ immobile con difformità/abusi sanabili

✗ immobile con difformità/abusi non sanabili



# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## 1 **Immobile conforme**

Stato reale = progetto autorizzato

Nessuna difformità edilizia

➔ compravendita senza problemi



# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## 2 **Immobile con difformità/abusi sanabili**

Esiste una difformità/abuso ma può essere regolarizzata.

Attraverso:

sanatoria edilizia prevista dal D.P.R. 380/2001

➔ la commerciabilità può essere ripristinata

# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## Quando un abuso/difformità è sanabile

La sanatoria è possibile quando l'intervento risulta conforme:

- alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti oggi (al momento dell'istanza)
- alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti quando è stato realizzato

Questo principio è chiamato:

- **doppia conformità**

(art. 36 – D.P.R. 380/2001)

# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## Quando un abuso/difformità è altresì sanabile

La sanatoria è possibile quando l'intervento risulta conforme:

- alle norme urbanistiche vigenti oggi (al momento dell'istanza)
- alle norme edilizie quando è stato realizzato

Questo principio è chiamato:

- **conformità semplificata o asimmetrica**

(art. 36 bis – D.P.R. 380/2001 – introdotto con il cd. “Salva Casa”)

# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## 3 Difformità/abuso non sanabile

Quando l'opera:

- ➔ non rispetta le norme urbanistiche ed edilizie
- ➔ non sarebbe stata autorizzabile
- ➔ non può essere regolarizzata

Possibili conseguenze:

- sanzioni amministrative e penali
- **obbligo di ripristino/demolizione**



# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## Un equivoco molto diffuso

### **Catasto = regolarità urbanistica-edilizia**

Il catasto ha funzione fiscale, non è probatorio, non legittima l'immobile (salvo casi specifici).

### **La regolarità urbanistica-edilizia deriva dai titoli edilizi**

# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## RUOLO DELL'UFFICIO URBANISTICA-EDILIZIA

Il ruolo dell'ufficio urbanistica-edilizia non è solo quello di controllare, ma anche quello di accompagnare i professionisti e i cittadini nella verifica della regolarità degli immobili e nei percorsi di regolarizzazione quando possibile.

- non solo controllo
- anche consulenza, trasparenza e supporto
- previa appuntamento o tramite e-mail

# “Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

## RACCOMANDAZIONE per chi deve acquistare un immobile

- 1] Verificare sempre lo stato legittimo prima della vendita (accesso agli atti)
- 2] Coinvolgere eventualmente un tecnico prima di firmare un preliminare
- 3] Verificare la sanabilità delle eventuali difformità/abusi

**La regolarità urbanistica-edilizia non è solo un tema tecnico: è una condizione fondamentale per garantire la sicurezza delle compravendite, la tutela di tutte le parti coinvolte (acquirenti e venditori) e per favorire il corretto sviluppo del territorio.**

“Gli immobili abusivi e la loro commerciabilità”

GRAZIE PER L'ATTENZIONE