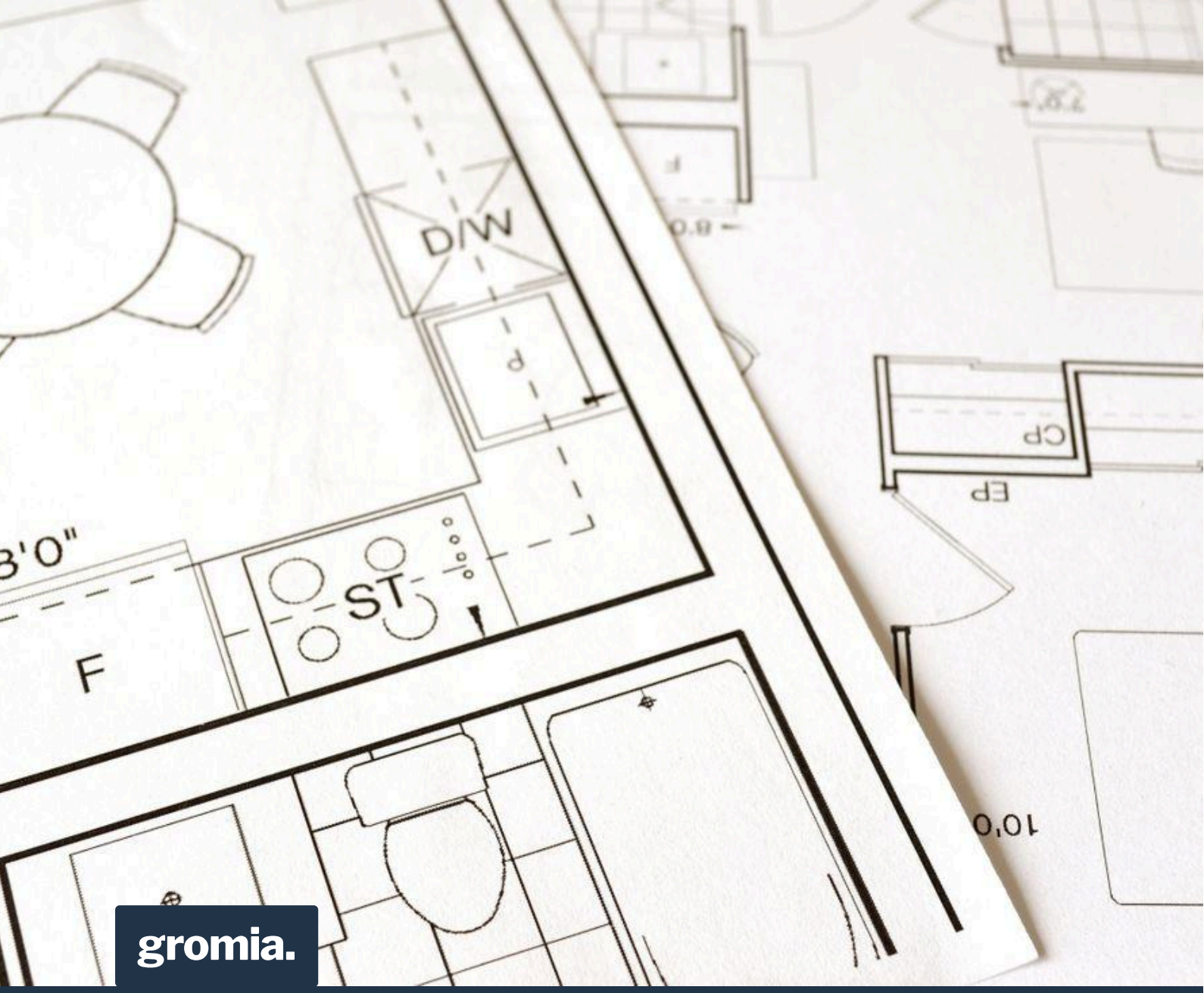


gromia.

GUIDA GRATUITA · EDIZIONE OTTOBRE 2026

Vendere casa con abuso edilizio: quando si può e come sanare

Una casa con un abuso edilizio si può vendere se esiste un titolo edilizio valido e i suoi estremi sono indicati nel rogito; le piccole difformità entro le tolleranze di legge non sono abusi.

IN BREVE

> Una casa con un abuso edilizio si può vendere se esiste un titolo edilizio valido e i suoi estremi sono indicati nel rogito; le piccole difformità entro le tolleranze di legge non sono abusi. Le difformità più rilevanti vanno sanate prima del rogito, oppure dichiarate a chi compra con un accordo scritto su costi e tempi. Le opere costruite senza alcun titolo e non sanabili rendono la vendita impossibile.

2-6%
di tolleranza per i lavori fino al 24 maggio 2024

1.000 €
di sanzione per una CILA tardiva

Nullo
il rogito senza gli estremi del titolo edilizio

IN QUESTA GUIDA

01 Cos'è un abuso edilizio
02 Le tolleranze: quando non è un abuso
03 Si può vendere? Cosa dice la legge
04 Come scoprire se la casa ha difformità
05 Come si sana un abuso
06 Abusi non sanabili e immobili vincolati
07 Vendere prima di sanare
08 Esempio di calcolo
09 Domande frequenti

INFOGRAFICA

Dalla verifica al rogito



01
Verifica
Accesso agli atti e rilievo del tecnico

02
Confronto
Stato reale e ultimo titolo approvato

03
Sanatoria
CILA o SCIA tardiva, accertamento di conformità

04
Catasto
Planimetria aggiornata

05
Rogito
Estremi dei titoli e relazione tecnica

01 Cos'è un abuso edilizio

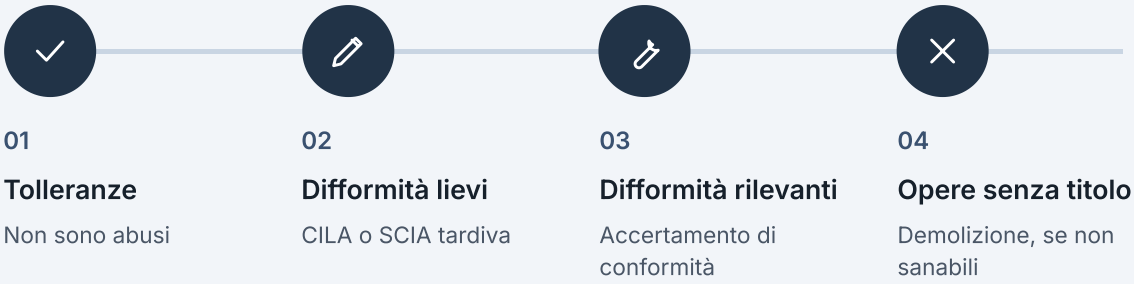
C'è un abuso quando lo stato reale della casa non corrisponde al suo stato legittimo, cioè a quanto risulta dai titoli edilizi rilasciati dal Comune: licenza, concessione, permesso di costruire, SCIA, CILA e relative varianti.

GRAVITÀ	ESEMPI	CONSEGUENZE
Tolleranze	Piccole differenze di misura, finiture, posizione di aperture interne	Non sono abusi: le dichiara un tecnico
Difformità lievi	Tramezzi spostati, bagno ricavato, finestra modificata	Si sanano con una CILA o una SCIA tardiva
Difformità rilevanti	Veranda chiusa, soppalco abitabile, cambio di destinazione d'uso	Serve un accertamento di conformità, se possibile
Opere senza titolo	Piano in più, ampliamento, edificio costruito senza permesso	Se non sanabili, demolizione e casa non vendibile

Va distinto dalla conformità catastale: la planimetria del catasto può essere aggiornata, ma non rende legittimo un intervento che il Comune non ha autorizzato.

INFOGRAFICA

La scala della gravità



02 Le tolleranze: quando non è un abuso

La legge ammette piccole differenze tra progetto e realizzazione, le tolleranze costruttive. Entro questi limiti non serve alcuna sanatoria.

Le tolleranze di misura

Di regola è tollerato uno scostamento del 2% su altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro parametro della singola unità. Per i lavori eseguiti fino al 24 maggio 2024 il decreto Salva Casa ha alzato il limite in base alla superficie:

SUPERFICIE DELL'UNITÀ	TOLLERANZA
Oltre 500 m²	2%
Da 300 a 500 m²	3%
Da 100 a 300 m²	4%
Da 60 a 100 m²	5%
Fino a 60 m²	6%

Le tolleranze esecutive

Sono tollerate anche irregolarità minori che non cambiano la sostanza dell'intervento, come differenze nelle finiture, nella posizione delle aperture interne o delle tramezze, purché non violino le norme di sicurezza e non riguardino immobili vincolati. Il tecnico le dichiara in una relazione al momento della vendita.

INFOGRAFICA

Tolleranza o abuso?

✓ Tolleranza

- Scostamento di misura entro il 2-6%
- Differenze di finiture
- Posizione di aperture e tramezze interne

✕ Abuso

- Volumi o superfici in più
- Cambio di destinazione d'uso
- Opere strutturali senza titolo

03 Si può vendere? Cosa dice la legge

Il rogito di vendita di un edificio deve indicare gli estremi del titolo edilizio con cui è stato costruito, o del permesso in sanatoria; per gli edifici iniziati prima del 1° settembre 1967 basta una dichiarazione del venditore. Se gli estremi mancano, l'atto è nullo.

Le Sezioni Unite della Cassazione hanno chiarito nel 2019 che la nullità riguarda solo il caso in cui il titolo manca o non si riferisce a quella casa. Se il titolo esiste ed è indicato nell'atto, la vendita è valida anche se la casa ha delle difformità.

VALIDA NON VUOL DIRE SENZA RISCHI

Se l'abuso non è dichiarato, chi compra può chiedere la riduzione del prezzo o la risoluzione del contratto, oltre ai danni. E la sua banca, dopo la perizia, può rifiutare il mutuo: per questo le difformità vanno scoperte prima dell'annuncio, non al rogito.

INFOGRAFICA

Quando il rogito è valido

Vendita valida

- Il titolo edilizio esiste
- I suoi estremi sono nel rogito
- Le difformità sono dichiarate o sanate

Vendita nulla

- Nessun titolo edilizio
- Estremi mancanti nell'atto
- Titolo riferito a un altro immobile

04 Come scoprire se la casa ha difformità

Prima di mettere in vendita, fai fare a un tecnico, architetto, ingegnere o geometra, un controllo di conformità urbanistica e catastale:

- **Accesso agli atti:** il tecnico chiede al Comune tutti i titoli edilizi della casa e dell'edificio, con i progetti allegati.
- **Rilievo:** misura la casa e la confronta con l'ultimo progetto approvato e con la planimetria catastale.
- **Relazione:** indica se ci sono difformità, se rientrano nelle tolleranze e, se no, come e a che costo si sanano.

Molti notai chiedono questa relazione prima del rogito. Averla già pronta all'inizio rende la trattativa più veloce e rassicura chi compra e la sua banca.

INFOGRAFICA

Cosa controlla il tecnico

Comune

- Licenze, permessi, SCIA e CILA
- Progetti approvati e varianti
- Agibilità

Catasto

- Planimetria depositata
- Visura catastale

In casa

- Rilievo delle misure
- Confronto con i progetti



Il controllo di conformità si fa prima dell'annuncio, non al rogito.

05 Come si sana un abuso

La strada dipende dal tipo di intervento. Le principali:

PROCEDURA	QUANDO SI USA	COSTO DI LEGGE
CILA tardiva	Lavori interni senza modifiche alle strutture, come lo spostamento di tramezzi	Sanzione di 1.000 €
SCIA in sanatoria	Difformità parziali e lavori soggetti a SCIA	Oblazione, in base all'aumento di valore della casa
Accertamento di conformità	Opere senza permesso o con difformità rilevanti	Oblazione, di norma legata al contributo di costruzione

La doppia conformità

Per le opere senza permesso o totalmente difformi, la sanatoria è possibile solo se l'intervento rispetta le norme urbanistiche ed edilizie sia di quando è stato fatto sia di oggi. Per le difformità parziali il decreto Salva Casa ha reso la regola più semplice: conta la conformità urbanistica di oggi e quella edilizia del momento dei lavori.

Il condono

Il condono è una misura straordinaria: l'ultimo è del 2003 e oggi non se ne possono presentare di nuovi. Se sulla casa c'è una vecchia domanda di condono non ancora conclusa, va portata a termine prima del rogito.

Ai costi di legge si aggiungono la parcella del tecnico e, se servono, l'aggiornamento catastale e i diritti di segreteria del Comune.

INFOGRAFICA

Quale sanatoria serve?

Solo lavori interni, senza toccare le strutture? sì → ✓ CILA tardiva, sanzione di 1.000 €

NO ↓

Una difformità parziale? sì → ✓ SCIA in sanatoria o accertamento semplificato

NO ↓

Accertamento di conformità, con doppia conformità



Ogni intervento va fatto con il titolo edilizio giusto: CILA, SCIA o permesso.

06 Abusi non sanabili e immobili vincolati

Se un'opera non è sanabile, per esempio un ampliamento che supera i volumi consentiti, il Comune ordina la demolizione e il ripristino. L'ordine di demolizione non si prescrive: può arrivare anche molti anni dopo i lavori.

In alcuni casi, quando la demolizione danneggerebbe la parte regolare dell'edificio, il Comune applica una sanzione in denaro al posto della demolizione.

Per le case in zone con vincolo paesaggistico o storico la sanatoria richiede anche il parere dell'ente che tutela il vincolo, e gli aumenti di volume o di superficie di solito non si possono sanare.

ERRORE DA EVITARE

Abbattere da soli un'opera abusiva prima di aver parlato con un tecnico: anche la rimessa in pristino va comunicata al Comune e documentata.

INFOGRAFICA

Senza vincoli o in zona vincolata

Senza vincoli

- Decide il Comune
- Sanatoria se c'è conformità
- In alcuni casi una sanzione al posto della demolizione

Con vincolo

- Serve anche il parere dell'ente di tutela
- Volumi e superfici in più di solito non sanabili
- Rimessa in pristino

07 Vendere prima di sanare

La strada migliore è sanare prima di mettere in vendita. Se non è possibile, si può vendere una casa con difformità sanabili a tre condizioni:

- **Trasparenza:** le difformità vanno dichiarate già nella proposta d'acquisto e nel compromesso, con la relazione del tecnico.
- **Accordo scritto:** nel compromesso si stabilisce chi presenta la pratica, chi paga e entro quando la sanatoria va ottenuta. Di solito se ne occupa il venditore prima del rogito.
- **Condizione:** il compromesso può prevedere che, se la sanatoria non arriva entro la data stabilita, chi compra possa recedere riavendo la caparra.

Chi compra informato può anche accettare di sanare a sue spese, con uno sconto sul prezzo: in quel caso va scritto nell'atto. Ricorda che la banca dell'acquirente vorrà vedere la situazione regolare prima di erogare il mutuo.

IL CONSIGLIO DELL'AGENTE

Una difformità scoperta durante la trattativa fa perdere tempo e potere negoziale; una difformità già nota e con una soluzione pronta quasi mai. Con Gromia la verifica dei documenti si fa prima dell'annuncio. Parti da una valutazione gratuita.

INFOGRAFICA

Vendere prima di sanare



01 Relazione
Difformità e soluzione, scritte dal tecnico

02 Proposta
Difformità dichiarate a chi compra

03 Compromesso
Chi sana, chi paga, entro quando

04 Sanatoria
Ottenuta prima del rogito

05 Rogito
Con gli estremi dei titoli

08 Esempio di calcolo

Costi di vendita e ricavo netto: un caso tipo calcolato con le regole di questa guida.

DATI

Prezzo di vendita	€ 250.000
Mutuo residuo da estinguere	€ 0

TI RESTA DOPO IL ROGITO

€ 240.850

Commissione Gromia (3%)	€ 7.500
IVA 22%	€ 1.650
Totale commissione	€ 9.150
Mutuo da estinguere	€ 0

Non comprende APE, eventuali sanatorie, spese condominiali arretrate e tasse sulla plusvalenza.

Rifai il calcolo con i tuoi numeri: gromia.com/calcolatori/costo-vendita-casa

09 Domande frequenti

Si può vendere una casa con un abuso edilizio?

Sì, se esiste un titolo edilizio valido indicato nel rogito e l'abuso è dichiarato a chi compra o sanato prima. Non si può vendere un'opera costruita senza titolo e non sanabile.

Il rogito è nullo se la casa ha delle difformità?

No, se nell'atto sono indicati gli estremi di un titolo edilizio reale e riferito a quella casa. Chi compra non informato può però chiedere la riduzione del prezzo o la risoluzione.

Quanto costa una sanatoria?

Dipende dall'abuso: per una CILA tardiva la sanzione è di 1.000 €, per le altre sanatorie c'è un'oblazione calcolata dal Comune. A questi costi si aggiunge la parcella del tecnico.

Le case costruite prima del 1967 sono tutte regolari?

No. Per gli edifici iniziati prima del 1° settembre 1967 nel rogito basta una dichiarazione del venditore, ma i lavori fatti dopo quella data devono avere un titolo edilizio.

Chi paga la sanatoria, chi vende o chi compra?

Di solito chi vende, perché deve consegnare una casa regolare. Le parti possono concordare diversamente, per iscritto, con un prezzo che ne tenga conto.

IL PASSO SUCCESSIVO

Quanto vale la tua casa?

Parti da una valutazione gratuita basata sui dati della tua zona. Poi un agente Gromia che conosce il quartiere la verifica con te, in casa.

Valuta la tua casa su gromia.com/valutazione-casa

TELEFONO
02 8717 8156

EMAIL
support@gromia.com

SITO
gromia.com

Informazioni generali aggiornate a ottobre 2026: non sostituiscono il parere di notaio o commercialista sul tuo caso. Le regole fiscali possono cambiare con le leggi di bilancio. © 2026 Gromia S.r.l.