Compravendita immobiliare: gli abusi urbanistici taciuti possono costare al venditore

8 Settembre 2026
di Luca Orlando

Cass. civ., sez. II, sent. n. 25139/2026

Acquistare un immobile significa confidare che il bene possa essere utilizzato nei limiti concordati. Ma la presenza di irregolarità urbanistiche, ordini di demolizione o altri oneri non dichiarati può alterare radicalmente il valore dell'operazione. La Cassazione, con la sentenza n. 25139 dell'8 settembre 2026, si sofferma sulle conseguenze della vendita di un immobile gravato da situazioni non conosciute dall'acquirente.

La controversia riguardava un complesso immobiliare destinato a un progetto di riqualificazione, poi ostacolato da irregolarità edilizie. Il riferimento normativo è l'art. 1489 c.c., che tutela il compratore quando la cosa venduta sia gravata da oneri o diritti di godimento di terzi non apparenti, non dichiarati e capaci di diminuirne il libero godimento. La verifica della disciplina applicabile richiede sempre attenzione alle caratteristiche della singola vicenda.

La Corte ricorda che l'acquirente deve dimostrare l'effettiva esistenza dell'onere. Il venditore, tuttavia, non può normalmente sottrarsi alla garanzia dopo aver taciuto un'irregolarità rilevante, salvo che provi la conoscenza della situazione da parte del compratore. Per i danni, inoltre, non occorre necessariamente dimostrare una volontà dolosa: può assumere rilievo anche la colpa. Resta fondamentale

ricostruire il nesso causale tra l’inadempimento e le perdite lamentate.

Prima dell’acquisto, le verifiche dovrebbero riguardare non solo la descrizione commerciale del bene, ma anche la documentazione urbanistica, i titoli edilizi e la corrispondenza tra situazione di fatto e stato autorizzato. Se emergono irregolarità, è opportuno chiarirne natura, possibilità di regolarizzazione e conseguenze sull’uso programmato dell’immobile. Sul piano giudiziario, infatti, una limitazione concreta può incidere in modo diverso su un’abitazione destinata a uso personale e su un edificio acquistato per un investimento. La domanda di risarcimento deve dare conto delle spese e dei mancati risultati economici effettivamente collegati all’inadempimento, evitando di sovrapporli alle aspettative generiche. Nel contratto, dichiarazioni precise e garanzie documentate aiutano a distribuire consapevolmente i rischi dell’operazione.

Non ogni profitto sperato è automaticamente risarcibile. Occorre distinguere riduzione del prezzo, spese effettivamente sostenute e possibili occasioni economiche perdute, ognuna con i propri requisiti probatori. La decisione conferma così quanto sia importante una corretta verifica documentale prima di stipulare un contratto immobiliare. La trasparenza sulle condizioni giuridiche e urbanistiche del bene non è soltanto una precauzione pratica: è un presupposto della fiducia contrattuale.