Abuso edilizio scoperto dopo il rogito



Se si venisse a conoscenza di un abuso edilizio scoperto dopo il rogito, come è possibile far valere i propri diritti per ottenere un risarcimento danni? Quindi, se dopo l'acquisto di una casa o un appartamento dovessimo scoprire che l'immobile ha un abuso edilizio, come è necessario muoversi e cosa prevede la legge?

Se non si fosse stati messi al corrente dal venditore dell'abuso esistente, allora si avrà il diritto a richiedere:

- lo scioglimento del contratto, o meglio la risoluzione. Questo implica la completa restituzione dei soldi pagati per l'immobile.
- Altrimenti si può chiedere una riduzione di quanto versato. Riduzione che sarà pari a quanto si dovrà pagare per la sanatoria dell'abuso edilizio.

Ma la legge quanto tempo mette a disposizione per poter far valere i propri diritti?

Abuso edilizio scoperto dopo il rogito, le tempistiche

In caso avessimo acquistato un immobile e solo dopo il rogito ci si fosse accorti della presenza di un abuso edilizio, è possibile far valere i propri diritti, ma è necessario prestare attenzione ai tempi di prescrizione previsti dalla legge. I tempi di prescrizione, in casi come questo, sono di 10 anni. Ma da quando inizia il conteggio? La legge prevede che i 10 anni decorrono dal momento in cui l'acquirente viene a conoscenza dell'abuso edilizio. Quindi non dalla

sottoscrizione del contratto di compravendita dell'immobile. A chiarire queste tempistiche è stata anche di recente la Cassazione con la sentenza n. 23236/16. Dunque i 10 anni previsti per la prescrizione non partono dal giorno del rogito, ma da quando si viene ufficialmente a conoscenza dell'abuso edilizio.

Abuso edilizio scoperto dopo il rogito ecco cosa fare

Il primo consiglio, se ci si accorgesse che l'immobile acquistato avesse un abuso edilizio, è quello di raccogliere tutta la documentazione necessaria a dimostrare l'acquisto e il fatto che vi sia la presenza di un abuso. Una volta entrati in possesso di questa documentazione, il miglior consiglio è quello di rivolgersi a un avvocato per far valere al meglio i propri diritti fin dai primi passi.

Risarcimento danni, di cosa si tratta?

Per poter chiedere risarcimento danni devono sussistere questi punti imprescindibili:

- Si deve aver subito un danno.
- Vi deve essere un comportamento scorretto o illegittimo di qualcuno.
- Deve esistere un nesso causale tra il comportamento scorretto e il danno subito.
- Si deve poter provare che il nesso causale tra comportamento e danno sia effettivo.

Dott. Claudio Bonato www.alassistenzalegale.it

Abuso edilizio scoperto dopo il rogito