Quando spetta il risarcimento danni per abuso edilizio

Quando spetta il risarcimento danni per abuso edilizio

Potrebbe capitare a chiunque di acquistare una casa e, dopo parecchi anni, scoprire che nella proprietà vi è un abuso edilizio.

Sarà sicuramente una notizia poco felice, che prevedrà spese e cartelle burocratiche impreviste.

Si pensi al caso di un acquirente che ha acquistato una villa con il terrazzo con veranda come nei suoi sogni.

A distanza di anni, l'Ufficio tecnico del Comune lo informa che quel terrazzo è un abuso edilizio e il proprietario è costretto a sanare la situazione.

Quando spetta il risarcimento danni per abuso edilizio: quali termini?

In casi come questo è possibile chiedere al vecchio proprietario i danni? Entro quali termini vanno richiesti e come tutelarsi per ottenere un congruo indennizzo?

Una volta scoperto l’abuso edilizio sarà opportuno contattare il vecchio proprietario e valutare la situazione.

Appurato lo stato dei fatti, si può procedere lo scioglimento del contratto, con conseguente restituzione dei soldi sborsati al momento dell’acquisto, oppure si può chiedere una riduzione del prezzo pagato.

Tale riduzione sarà congrua con il danno patito e i costi per la sua risoluzione.

Quando spetta il risarcimento danni per abuso edilizio: la sentenza

Con la sentenza numero 23236 del 15 novembre 2016, la Corte di Cassazione ha stabilito le tempistiche entro le quali far valere i propri diritti.

Il termine è di 10 anni, i quali decorrono non dalla sottoscrizione del contratto di compravendita, ma da quando ci si è accorti dell’abuso edilizio.

Pertanto la prescrizione scatta solo nel momento in cui si prende conoscenza effettiva della presenza dell’abuso edilizio, e non dal momento in cui è avvenuto l’acquisto del bene immobiliare.

Quando spetta il risarcimento danni per abuso edilizio: il Codice civile

L'articolo 2935 del Codice civile stabilisce infatti che "*La prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere*".

Questo significa che la prescrizione inizia da quando l'acquirente viene a conoscenza della presenza dell'abuso edilizio nella sua proprietà.

Quando si ha diritto a un risarcimento danni?

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.

Il consiglio, per chi abbia subito danni a causa di un abuso edilizio, è quello di rivolgersi a un avvocato per poter far valere al meglio i propri diritti.

Dott. Claudio Bonato – www.alassistenzalegale.it

Quando spetta il risarcimento danni per abuso edilizio