

Immobile vincolato con lievi difformità: si può ancora vendere?

scritto da Arch. Antonella B. Caldini | 19 Ottobre 2026



Questa estate sono stata contattata da due proprietari di **immobili sottoposti a vincolo**, entrambi impegnati nella vendita delle rispettive proprietà. In entrambi i casi, il notaio ha segnalato la necessità di verificare e, ove necessario, regolarizzare la **conformità monumentale, urbanistico-edilizia e catastale** dell'immobile: senza questa operazione, infatti, la compravendita rischiava di non poter proseguire.

Non si tratta di un episodio isolato. Negli immobili vincolati, dove la tutela del bene si aggiunge alla normativa edilizia ordinaria, anche lievi difformità rispetto ai titoli autorizzativi possono diventare un ostacolo concreto alla vendita. Per questo, prima di avviare la trattativa, è opportuno accertare lo **stato legittimo dell'immobile** e valutare con anticipo eventuali interventi di regolarizzazione.

Un tema che ritengo utile non soltanto per i proprietari, ma anche per gli **agenti immobiliari** che trattano spesso beni sottoposti a tutela senza informarsi in anticipo della loro situazione documentale e di possibili criticità.

Un caso concreto

Un caso studio interessante è quello che ha riguardato un appartamento all'interno di un importante immobile vincolato. L'appartamento disponeva di un regolare nulla osta; tuttavia, rispetto a quanto previsto dal titolo

autorizzativo, due aperture erano state tamponate nel tempo al fine di favorire una più funzionale distribuzione degli arredi interni.

Si trattava, di fatto, di una difformità di modesta entità, ma comunque tale da rendere lo stato legittimo dell'appartamento **non pienamente conforme** alla documentazione depositata.

È stato quindi necessario verificare gli atti depositati presso la Soprintendenza e il Comune, tramite una specifica **attività di accesso agli atti**. Sulla base di quanto emerso, è stata predisposta una **SCIA in sanatoria**, nella quale si è precisato che le opere realizzate rientravano tra gli **interventi di manutenzione straordinaria** e risultavano ammissibili dal punto di vista urbanistico, essendo conformi alle previsioni del vigente PRG.

La SCIA è stata successivamente trasmessa dal Comune ricevente alla Soprintendenza per l'acquisizione del preventivo parere. L'ente di tutela ha impiegato circa sei mesi per formulare la propria risposta, periodo durante il quale l'immobile è rimasto fermo, senza che fosse possibile compiere alcun atto dispositivo. Solo dopo il rilascio del parere favorevole della Soprintendenza è stato possibile procedere alla regolarizzazione catastale dell'appartamento e, successivamente, alla stipula dell'atto di vendita.

L'atto di vendita ha avuto natura sospensiva per consentire **l'esercizio del diritto di prelazione** – previsto dalla legge – da parte della Soprintendenza e ha acquistato efficacia decorso il termine di 60 giorni. Durante la fase sospensiva il proprietario non ha potuto neppure consegnare le chiavi all'acquirente dopo di che, trascorsi i 60 giorni, si è potuto procedere con la formalizzazione della vendita.

Un tempo infinitamente lungo che non tutti gli acquirenti sono disposti ad aspettare.

Alla luce di quanto esposto, a parere di chi scrive prima di avviare qualsiasi procedura di vendita sarebbe indispensabile verificare con attenzione lo stato legittimo del bene: una verifica preliminare che dovrebbe costituire una prassi consolidata, in particolare per gli agenti immobiliari, i quali troppo spesso si limitano a una valutazione superficiale della documentazione.

Hai bisogno di verificare lo stato legittimo della tua casa vincolata?
SCRIVIMI: antonella.caldini@hotmail.com