



Venerdì 02/05/2025

Ipoteca salva sull'immobile abusivo se il creditore è estraneo all'abuso

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con sentenza n. 160 del 2024 la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 7, comma 3, della L. n. 47/1985, ratione temporis applicabile "nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abusus edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire".

Con l'Ordinanza n. 10933 del 25 aprile 2025 le Sezioni Unite di Cassazione, sulla scorta delle indicazioni della Corte Costituzionale, hanno affermato i seguenti principi di diritto:

- la confisca amministrativa ex art. 31, comma 3, d.P.R. n. 380 del 2001 (precedentemente disciplinata dall'art. 7, comma 3, l. n. 47 del 1985, ratione temporis applicabile alla fattispecie concreta) non determina l'estinzione dell'ipoteca iscritta prima della sua trascrizione dal creditore che non sia responsabile dell'abusus edilizio;
- l'estinzione dell'ipoteca seguirà, nondimeno, alla dichiarazione ex art. 31, comma 6, d.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 7, comma 5, l. n. 47 del 1985), con la quale il comune abbia eventualmente attratto l'immobile al proprio patrimonio indisponibile, attestando l'esistenza di prevalenti interessi pubblici alla sua conservazione;
- in mancanza di tale dichiarazione (e, dunque, nell'ipotesi in cui il bene sia stato acquisito al patrimonio disponibile del comune), il creditore ipotecario potrà, invece, sottoporlo ad espropriazione forzata nelle forme di cui agli artt. 602 ss. c.p.c.;
- in tale ultimo caso, l'aggiudicatario, qualora ricorrano le condizioni per la sanatoria ex art. 13 della l. n. 47 del 1985, ratione temporis vigente (ovvero per il condono ex art. 40, comma 6, della l. n. 47 del 1985 o ex artt. 39 della l. n. 724 del 1994 o, ancora, ex art. 32 del d. l. n. 269 del 2003, conv. con modif. nella l. n. 326 del 2003), dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 17, comma 5, della l. n. 47 del 1985 (ratione temporis vigente), mentre, ove tali condizioni non ricorrano - e fermo restando che il carattere abusivo e non sanabile dell'immobile deve risultare dall'avviso di vendita -, riceverà il bene con l'obbligazione propter rem di provvedere alla relativa demolizione, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza.

<https://www.cortedicassazione.it>