

L'IPOTECA SU AREA DI SEDIME, ALLA LUCE DELLA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE: permanenza nonostante la confisca per violazione dell'ordine di demolizione di un immobile abusivo

Corte Costituzionale sentenza n. 160 del 3/10/2024 (data udienza 6/6/2024)

La recente sentenza n. 160 del 2024 della Corte costituzionale ha portato una significativa innovazione nell'ambito del diritto immobiliare, in particolare per quanto riguarda il destino delle ipoteche iscritte su immobili abusivi oggetto di confisca per inottemperanza all'ordine di demolizione. La decisione affronta il complesso intreccio tra la tutela del credito e l'applicazione delle sanzioni per abusi edilizi, stabilendo che l'ipoteca iscritta su un'area di sedime resta valida nonostante la confisca del bene, qualora il creditore ipotecario non sia coinvolto nell'abuso edilizio.

Il contesto normativo: l'art. 7 della Legge 47 del 1985 e il D.P.R. 380 del 2001

L'art. 7, comma 3, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e l'art. 31, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevedono che, in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione di un immobile abusivo, l'area su cui sorge tale immobile venga acquisita gratuitamente al patrimonio del comune. La normativa ha sempre considerato tale acquisizione come un acquisto a titolo originario, estinguendo i diritti reali preesistenti, compresi quelli di garanzia come l'ipoteca. Ciò significava che, a seguito della confisca, l'ipoteca si estingueva, lasciando il creditore ipotecario senza tutela effettiva.

Questa interpretazione è stata avallata da diverse pronunce giurisprudenziali, sia della Cassazione (Cass. civ. n. 33570 del 2021; Cass. civ. n. 23583 del 2017) sia del Consiglio di Stato (Cons. Stato, ad. plen. n. 16 del 2023), che hanno riconosciuto l'acquisto a titolo originario del comune come tale da estinguere qualsiasi diritto reale preesistente sul bene.

La questione di legittimità costituzionale

Nel caso portato all'attenzione della Corte costituzionale, la Corte di Cassazione, Sezioni Unite civili, aveva sollevato questioni di legittimità costituzionale relative a tali disposizioni, sottolineando che il sacrificio dell'ipoteca a seguito della confisca rappresentava una violazione degli articoli 3 (principio di uguaglianza), 24 (diritto di difesa) e 42 (tutela della proprietà) della Costituzione.

La Corte ha rilevato come il creditore ipotecario, pur essendo del tutto estraneo all'abuso edilizio e alla successiva inottemperanza all'ordine di demolizione, si trovasse a subire una perdita ingiusta del proprio diritto di garanzia. Il giudice rimettente ha evidenziato la disparità di trattamento tra il debitore, che pur avendo violato le norme edilizie poteva beneficiare di una certa tutela in altre situazioni, e il creditore, che si trovava invece privato del suo diritto reale di garanzia senza alcuna colpa.

La decisione della Corte costituzionale

Con la sentenza n. 160 del 2024, la Corte costituzionale ha accolto i dubbi di legittimità costituzionale, dichiarando l'illegittimità dell'art. 7, comma 3, della Legge n. 47 del 1985 e, in via consequenziale, dell'art. 31, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001. La Corte ha affermato che il creditore ipotecario non può essere penalizzato per un illecito edilizio del quale non è in alcun modo

responsabile. In particolare, la Corte ha ritenuto che l'ipoteca iscritta prima della trascrizione dell'atto di accertamento dell'inottemperanza debba continuare a sussistere, anche dopo la confisca dell'immobile, a meno che il comune non dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento dell'opera abusiva, che attrarrebbero l'immobile al patrimonio indisponibile dell'ente.

La Consulta ha sottolineato che il diritto di ipoteca gode di una tutela peculiare nel nostro ordinamento, in quanto diritto reale di garanzia. Tale diritto attribuisce al creditore specifiche facoltà, come lo **ius sequelae** (la possibilità di far valere il diritto anche nei confronti dei terzi acquirenti), lo **ius distrahendi** (la facoltà di procedere all'espropriazione del bene) e lo **ius praelationis** (il diritto di essere soddisfatti con preferenza rispetto agli altri creditori sul prezzo ricavato dalla vendita forzata). Tali facoltà non possono essere sacrificate automaticamente in caso di confisca per abusi edilizi, se il creditore ipotecario non ha alcuna responsabilità nell'illecito.

Le conseguenze della decisione: equilibrio tra tutela del credito e sanzioni edilizie

La decisione della Corte costituzionale stabilisce un principio di fondamentale importanza: il creditore ipotecario che non sia coinvolto nell'abuso edilizio non deve subire le conseguenze sanzionatorie della confisca. Questo riconoscimento assicura una maggiore protezione ai diritti dei creditori, evitando che l'acquisto a titolo originario da parte del comune estingua automaticamente diritti reali preesistenti.

La sentenza non preclude tuttavia la confisca dell'immobile abusivo da parte del comune, che rimane un importante strumento di repressione dell'abusivismo edilizio. Tuttavia, il comune, che acquisisce il bene a seguito dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, sarà considerato come un "terzo acquirente" ai fini del diritto di ipoteca, il quale rimane valido e può essere fatto valere anche nei confronti dell'ente pubblico. Questa distinzione è essenziale per garantire che, in caso di vendita forzata, i diritti del creditore ipotecario siano comunque tutelati, in quanto il bene confiscato rientra nel patrimonio disponibile del comune e può essere soggetto a espropriazione.

Conclusioni

La sentenza n. 160 del 2024 della Corte costituzionale rappresenta un importante passo avanti nella tutela dei diritti dei creditori ipotecari e nella difesa delle garanzie reali. Essa ristabilisce un equilibrio tra la necessità di sanzionare gli abusi edilizi e l'esigenza di proteggere i diritti di quei soggetti che, pur non avendo alcuna responsabilità nell'illecito, rischiano di perdere le loro garanzie a causa di norme ingiustamente punitive. In questo modo, la Corte ha confermato la centralità del diritto di proprietà e la necessità di un giusto bilanciamento tra gli interessi pubblici e privati.