

La confisca non pregiudica il diritto di ipoteca

Corte costituzionale

Quando il creditore non è responsabile dell'abuso edilizio

Giovanni Negri

La confisca edilizia non può comprimere il diritto di ipoteca se il creditore non ha responsabilità nell'abuso. Lo afferma la Corte costituzionale, con la sentenza n. 160 depositata ieri e scritta da Emanuela Navarretta, con la quale è stata dichiarata l'incostituzionalità dell'articolo 7, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nella parte in cui non preserva il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire.

Travolto dalla pronuncia anche l'articolo 31, comma 3, primo e secondo periodo, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, norma che è subentrata alla precedente e che ha identico contenuto.

Giudicata illegittima perché irragionevole e sproporzionata la misura ai danni del titolare della garanzia

La Consulta ricorda che l'acquisizione dell'immobile da parte del Comune integra, e qui soccorre la giurisprudenza della Corte, una sanzione in senso stretto, distinta dalla demolizione, «che rappresenta la reazione dell'ordinamento al duplice illecito posto in essere da chi, dapprima esegue un'opera abusiva e, poi, non adempie all'obbligo di demolirla».

Tenuto conto allora della funzione della confisca edilizia (sulla quale si è espressa anche la più recente giurisprudenza del Consiglio di Stato), è evidente, sottolinea la Corte costituzionale, l'irragionevolezza di una disciplina che ha come conseguenza l'automatica estinzione del diritto reale di ipoteca e il pregiudizio alla tutela del credito, a danno di un creditore ipotecario che non è responsabile dell'abuso.

Quest'ultimo, infatti, finisce per subire le conseguenze sanzionatorie di un illecito al quale è del tutto estraneo, perché se non è responsabile dell'abuso edilizio, non può essere destinatario dell'ordine di demolizione e neppure può rispondere del mancato rispetto dell'ordine.

Inoltre il creditore ipotecario non può neppure ritenersi obbligato alla demolizione a causa del potere di disporre dell'immobile, visto che il diritto reale di garanzia di cui è titolare non gli attribuisce né il possesso né la detenzione del bene.

«Così acclarata l'irragionevolezza del sacrificio imposto al creditore ipotecario - prosegue la sentenza -, che non sia responsabile dell'abuso edilizio, non vi sono ragioni, alla luce della disciplina vigente, per circoscrivere la sua tutela al solo caso in cui abbia iscritto ipoteca sul terreno o sia divenuto cessionario del diritto prima della realizzazione dell'immobile abusivo».

La presenza di un abuso edilizio, afferma la Corte dopo avere ricostruito la normativa di riferimento, non incide infatti sulla circolazione e sulla tutela del credito ipotecario, le cui facoltà si fanno valere in sede espropriativa, nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia.