



Ufficio Comunicazione e Stampa della Corte costituzionale

---

*Comunicato del 3 ottobre 2024*

---

## LA CONFISCA EDILIZIA DEVE PRESERVARE IL DIRITTO DI IPOTECA SE IL CREDITORE IPOTECARIO NON È RESPONSABILE DELL'ABUSO

La confisca edilizia, conseguente alla mancata demolizione dell'immobile abusivo da parte del responsabile dell'abuso e del proprietario, deve preservare il diritto di ipoteca iscritto dal creditore prima della trascrizione dell'acquisto a favore del Comune, se il creditore ipotecario non è responsabile dell'abuso.

È quanto si legge nella [sentenza n. 160](#) depositata oggi, con cui la Corte costituzionale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l'articolo 7, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nella parte in cui non fa salvo 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.

La medesima declaratoria di illegittimità costituzionale è stata estesa in via consequenziale anche all'art. 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 presenta un identico contenuto precettivo.

Le citate disposizioni erano state interpretate dalla Corte di cassazione e dal Consiglio di Stato nel senso di attribuire alla confisca edilizia la qualifica di acquisto a titolo originario, cui consegue, in mancanza di una diversa previsione di legge, l'estinzione di «eventuali ipoteche, pesi e vincoli preesistenti».

La Corte costituzionale, preso atto di tale interpretazione, ha ritenuto irragionevole e sproporzionato che non sia fatto salvo il diritto di ipoteca, ove il creditore titolare di tale garanzia reale non sia responsabile dell'abuso edilizio.

In tal caso, infatti, il creditore non è tenuto a rispondere della mancata demolizione dell'immobile abusivo, vale a dire dell'illecito al quale consegue la sanzione della confisca. Pertanto, l'estinzione del diritto di ipoteca finisce per far subire al creditore ipotecario l'effetto sanzionatorio di un illecito commesso da altri.

Del resto, la Corte ha rilevato che la tutela del credito ipotecario non sacrifica l'interesse al rispetto della normativa urbanistico-edilizia. Tale tutela si realizza, infatti, attraverso l'espropriazione forzata e, se l'immobile oggetto della vendita forzata è abusivo, l'aggiudicatario deve comunque o sanare l'abuso o demolirlo.

Infine, la Corte ha reputato sproporzionato il sacrificio imposto al creditore, non responsabile dell'abuso, attraverso l'estinzione del diritto di ipoteca, in quanto al creditore residuerebbero in tal caso rimedi inesigibili o inadeguati a compensare il pregiudizio ingiustificatamente comminato.

Roma, 3 ottobre 2024