

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA CIVILE
SOTTOSEZIONE 3**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. AMENDOLA Adelaide - Presidente -
Dott. FRASCA Raffaele - Consigliere -
Dott. SCODITTI Enrico - Consigliere -
Dott. OLIVIERI Stefano - Consigliere -
Dott. D'ARRIGO Cosimo - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso *omissis*-2016 proposto da:
SOCIETÀ DI GESTIONE DEI CREDITI

- RICORRENTE -

contro

COMUNE E SOCIETÀ' IN LIQUIDAZIONE

- INTIMATI -

avverso la sentenza n. *omissis* /2015 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 18/05/2016;

letta la proposta formulata dal Consigliere relatore ai sensi degli artt. 376 e 380-bis cod. proc. civ.;

letto il ricorso;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 22/06/2017 dal Consigliere Dott. Cosimo D'Arrigo.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La motivazione del presente provvedimento può essere redatta in forma semplificata.

Il COMUNE ha proposto opposizione di terzo avverso un pignoramento immobiliare eseguito ad istanza della BANCA (nel cui diritto controverso è poi subentrata la società ricorrente), deducendo che il complesso immobiliare pignorato **era stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia e in violazione della normativa urbanistica.**

Disposta la sospensione della procedura esecutiva, il Tribunale di Roma accoglieva l'opposizione, prendendo atto dell'acquisizione a titolo originario, da parte del COMUNE, del compendio pignorato. La Corte d'appello confermava la sentenza di primo grado.

Avverso tale decisione ricorre la SOCIETÀ DI GESTIONE DEI CREDITI, con due motivi. Nessuna delle parti intime ha svolto attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Sentenza, Cassazione, sez. sesta, sottosezione 3, Pres. Amendola – Rel. D' Arrigo, del 5 Aprile 2016

La questione sottoposta all'attenzione del Collegio è se sia opponibile al creditore precedente, che abbia regolarmente trascritto il pignoramento immobiliare, l'acquisizione a titolo originario in favore del Comune prevista dalla legislazione urbanistica per le costruzioni realizzate in carenza di concessione (oggi licenza) edilizia o difformemente da essa.

Sul punto va ribadito quanto già osservato da questa Corte: l'ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del Comune della costruzione eseguita in totale difformità o assenza della concessione, emessa dal Sindaco ai sensi della L. n. 47 del 1985, art. 7 che si connota per la duplice funzione di sanzionare comportamenti illeciti e di prevenire perduranti effetti dannosi di essi, **dà luogo ad acquisto a titolo originario**, con la conseguenza che l'ipoteca e gli altri eventuali pesi e vincoli preesistenti vengono caducati unitamente al precedente diritto dominicale, senza che rilevi l'eventuale anteriorità della relativa trascrizione e/o iscrizione. **La fattispecie è assimilabile al perimento del bene**, ipotesi nella quale si estingue l'ipoteca, giacché l'immobile abusivo è destinato al "perimento giuridico", normalmente conseguente alla demolizione, salva la eccezionale acquisizione al patrimonio comunale, che lo trasforma irreversibilmente in *res extra commercium* sotto il profilo dei diritti del debitore e dei terzi che vantano diritti reali limitati sul bene (Sez. 3, Sentenza n. 1693 del 26/01/2006, Rv. 587403).

Non essendo state prospettate ragioni di diritto per le quali modificare il citato orientamento, il ricorso deve essere rigettato.

Non si fa luogo alla liquidazione delle spese processuali, poichè nessuno degli intimati ha svolto attività difensive.

Sussistono, invece, i presupposti per l'applicazione del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater.

P.Q.M.

rigetta il ricorso.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, il 22 giugno 2017.

Depositato in Cancelleria il 6 ottobre 2017

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*