

## Esecuzione immobiliare e verifica della sanabilità di abusi edilizi

**Autore:** Redazione

**In:** Diritto amministrativo

**Massimo Moncelli**

L'acquisto di immobili in asta, a seguito di un processo esecutivo, pone da sempre un serio problema in relazione alla verifica della sanabilità di eventuali abusi edilizi presenti; ciò in quanto **l'esistenza di una procedura non comporta di per sé nessun effetto sanante**.

Il Consiglio di Stato, con sentenza n. 1996 del 2 maggio 2017, ha chiarito che non è possibile nessuna sanatoria di fatto, nemmeno in applicazione del cosiddetto effetto purgativo, derivante dalla natura di acquisto a titolo originario dell'immobile, in quanto trattasi di un risultato che non riguarda lo stato di fatto materiale e antiggiuridico nel quale si trova il bene.

### La sanatoria

Il Legislatore ha invece normato **i casi nei quali è possibile procedere alla sanatoria delle opere abusive, attraverso la procedura di riapertura dei termini del condono edilizio**, utilizzando il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985.

Si tratta di una possibilità concessa per trasferire immobili con problemi di abusivismo, agendo così in deroga al T.U. in materia edilizia che, come noto, non consente il trasferimento dei fabbricati costruiti in carenza di regolare autorizzazione, disponendo però che la domanda di sanatoria debba essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento.

Con tale deroga, limitatamente alle procedure esecutive, viene meno il divieto di trasferire gli immobili abusivi, in forza di una superiore esigenza di tutela del creditore; è agevole constatare che se ciò non fosse permesso il debitore avrebbe facile gioco nell'impedire l'esproprio forzato, continuando a godere del bene senza l'adempimento delle proprie obbligazioni.

## Quali sono i termini di condono?

**Il problema da approfondire è se tutti i fabbricati trasferiti nel corso di un'esecuzione immobiliare possano usufruire della riapertura dei termini di condono.** In realtà tale possibilità è ipotizzabile a condizione che l'immobile, oltre ad essere oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva, rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge n. 47/1985. Solo in questo caso la domanda di sanatoria può essere presentata, sia pur con il limite di centoventi giorni di tempo dall'atto di trasferimento dell'immobile, e a condizione che le ragioni di credito per cui si procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della succitata legge.

(continua a leggere...)

### Volume consigliato

<https://www.diritto.it/esecuzione-immobiliare-e-verifica-della-sanabilita-di-abusi-edilizi/>