

Corte di cassazione - Sezioni Unite civili  
- Sentenza 16 aprile-7 ottobre 2019  
n. 25021

**IL COMMENTO**

**Giuseppe Buffone**

**C**on la sentenza dello scorso 7 ottobre 2019 (n. 25021), le sezioni Unite della Suprema corte tornano ad affrontare il tema delle opere realizzate abusivamente, ossia in assenza o in difformità del titolo abilitativo richiesto dalla legge (permesso di costruire, già concessione edilizia).

L'interpretazione si concentra sulla norma (di protezione di interessi pubblici) di cui all'articolo 40, comma II, della legge n. 47 del 1985, resa «in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive».

La questione è comunque sempre quella dell'ambito applicativo esatto delle norme introdotte per il contrasto all'abusivismo, con particolare riferimento ai negozi giuridici conclusi dai privati.

Il tema ha, invero, origini ormai risalenti nel tempo: *in primis*, è stata la legge n. 10 del 1977 (articolo 15, comma 7) a sancire che gli «atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione»; segue la legge n. 47 del 1985 (si veda il previgente articolo 17, comma I) e si arriva, infine, al Dpr 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in

# Linea dura della Corte sugli edifici realizzati in modo abusivo

**Le sezioni Unite sono tornate sul tema delle opere realizzate abusivamente, ossia senza o in difformità del titolo abilitativo richiesto dalla legge, a distanza di appena sette mesi: con nuova pronuncia, in realtà, la Cassazione scioglie altri nodi interpretativi che erano al pettine, risolvendo questioni non esaminate dalla sentenza n. 8230 del 2019.**

## LA NORMA SOTTO LALENTE

**LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47**

***Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive***

### **Articolo 40, comma 2**

Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'art. 35 (...).

materia) il quale, all'articolo 46, comma I, prevede che «gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per

dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù».

In tempi recenti, proprio le sezioni Unite si sono soffermate sulle norme in questione affermando che la nullità conminata

**I PRINCIPI DI DIRITTO ENUNCIATI DALLE SEZIONI UNITE 22 MARZO 2019 N. 8230**

NATURA GIURIDICA DELLA NULLITÀ	VALIDITÀ DEL CONTRATTO
<p>La nullità comminata dal Dpr n. 380 del 2001, articolo 46, e dalla legge n. 47 del 1985, articoli 17 e 40, va ricondotta nell'ambito dell'articolo 1418 del Cc, comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile.</p>	<p>In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato</p>

dal Dpr n. 380 del 2001, articolo 46, e dalla legge n. 47 del 1985, articoli 17 e 40, va ricondotta nell'ambito dell'articolo 1418 del Cc, comma 3, di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi a effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve esser riferibile, proprio, a quell'immobile.

Le sezioni Unite hanno invero anche chiarito che in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato (si veda Cassazione civile, sezioni Unite, 22 marzo 2019 n. 8230). Stando così le cose, vien da chiedersi perché le sezioni Unite siano tornate sull'argomento, a distanza di appena sette mesi: con nuova pronuncia, in realtà, la Cassazione scioglie altri nodi

interpretativi che erano al pettine, risolvendo questioni che non erano state espressamente esaminate dalla sentenza n. 8230 del 2019.

**Le questioni esaminate dalle sezioni Unite n. 25021 del 2019**

Come detto, la pronuncia in rassegna esamina profili diversi da quelli oggetto delle sezioni Unite di marzo 2019 (sentenza n. 8230); in primo luogo, si chiede se, tra gli atti tra vivi per i quali l'articolo 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, commina la sanzione della nullità al ricorrere delle condizioni ivi previste, debbano ritenersi compresi o meno gli atti di scioglimento delle comunioni. Ove la risposta a tale questione sia positiva (ove cioè debba ritenersi che lo scioglimento delle comunioni sia ricompreso tra gli atti tra vivi per i quali l'articolo 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, commina la sanzione della nullità), va allora risolta un'altra conseguente questione di diritto: se possano considerarsi atti *inter vivos*, come tali soggetti alla comminatoria di nullità prevista dall'articolo 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985 (ma anche dall'articolo 46, comma 1, del Dpr n. 380 del 2001), solo gli atti di scioglimento

della comunione "ordinaria" o anche quelli di scioglimento della comunione "ereditaria".

Cercando di ricostruire in sintesi la soluzione offerta dalle sezioni Unite (n.b. la pronuncia è molto ricca e ampiamente motivata), anche alla luce delle conclusioni sposate dalla Cassazione nel marzo 2019, va da sé che su entrambe le questioni la linea sia quella più rigorosa, con una nozione di "atti tra vivi" ampia e inclusiva, entro cui collocare sicuramente anche gli scioglimenti di qualsivoglia comunione. Questa soluzione è coerente sul piano sistematico e condivisibile.

L'articolo 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, sia pure attraverso un diverso percorso semantico, ha la medesima estensione applicativa dell'articolo 46 del Dpr n. 380 citato (e della disposizione che lo ha preceduto). Come correttamente affermano le sezioni Unite, «nulla autorizza a ritenere che la comminatoria di nullità prevista dall'art. 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985 abbia un ambito oggettivo diverso da quello della comminatoria prevista dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001; nulla autorizza a ritenere che gli atti di scioglimento della comunione aventi

## LE QUESTIONI GIURIDICHE

## Nozione "atti tra vivi"

## Comunione ordinaria ed ereditaria

Negli atti tra vivi per i quali l'articolo 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, commina la sanzione della nullità, sono compresi anche gli atti di scioglimento delle comunioni?  
E in caso affermativo, sia le comunioni ordinarie che ereditarie?

ad oggetto edifici abusivi o loro parti siano esclusi, alle condizioni stabilite, dalla comminatoria di nullità, considerato che essi rientrano comunque nella classe degli atti contemplati nella disposizione di cui all'art. 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985; nulla autorizza a ritenere che il legislatore abbia inteso prevedere una disciplina differenziata per gli atti di scioglimento di comunione aventi ad oggetto edifici, a seconda che la costruzione sia stata realizzata in data anteriore o successiva rispetto all'entrata in vigore della legge n. 47 del 1985».

Alla stregua di quanto affermato dalla Suprema corte, l'articolo 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985 è applicabile anche agli atti di scioglimento della comunione. Restano fuori dal campo di applicazione dell'articolo 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, così come - d'altra parte - dal campo di applicazione dell'articolo 46, comma 1, del Dpr n. 380 del 2001 (e prima dell'articolo 17, comma 1, della legge n. 47 del 1985), gli atti *mortis causa* e, tra quelli *inter vivos*, gli atti privi di efficacia traslativa reale (ossia quelli a effetti meramente obbligatori), gli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù (espressamente esclusi dalle richiamate disposizioni) e gli atti

derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali (articolo 46, comma 5, del Dpr n. 380 del 2001 e 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985).

Sulla prima questione, la Suprema corte enuncia quindi il seguente principio di diritto: «Gli atti di scioglimento delle comunioni relativi ad edifici, o a loro parti, sono soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità prevista dall'art. 40, secondo comma, della legge n. 47 del 1985 per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici realizzati prima della entrata in vigore della legge n. 47 del 1985 dai quali non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ovvero ai quali non sia unita copia della domanda di sanatoria corredata dalla prova del versamento delle prime due rate di oblazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è stata iniziata in data anteriore al 10 settembre 1967».

Su questo principio, riposa anche la successiva conclusione delle sezioni Unite, a composizione del secondo contrasto interpretativo: la questione di diritto è se nel novero degli atti tra vivi, per i quali l'articolo 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (come so-

pra interpretato) commina la sanzione della nullità, possa includersi solo l'atto di scioglimento della comunione ordinaria, dovendo ritenersi l'atto di divisione della comunione ereditaria un negozio assimilabile agli atti *mortis causa*, ovvero debba includersi anche l'atto di scioglimento della comunione ereditaria, da qualificarsi invece come negozio *inter vivos*.

Anche in questo caso, la lettura delle sezioni Unite è inclusiva: la norma riguarda tutti gli atti di scioglimento della comunione, sia ordinaria che ereditaria. Secondo le sezioni Unite, l'atto di scioglimento della comunione ereditaria va assimilato, quanto alla natura e ai suoi effetti, all'atto di scioglimento della comunione ordinaria: entrambi costituiscono contratti plurilaterali a effetti reali e con funzione distributiva, con i quali i contraenti si ripartiscono le cose comuni in proporzione alle rispettive quote, facendo cessare lo stato di contitolarità in cui essi si trovano rispetto a un bene o a un complesso di beni; entrambi i negozi producono i loro effetti col mero scambio dei consensi espresso nelle forme di legge.

Con la decisione in commento, le sezioni Unite colgono l'occasione per affermare che la divisione dà luogo a un mutamento della situazione giuridico-patrimoniale

**IL CAMPO DI APPLICAZIONE**

INCLUSI	ESCLUSI
> <b>Atti <i>inter vivos</i> con efficacia traslativa reale</b>	> <b>Atti <i>inter vivos</i> a effetti solo obbligatori</b>
> <b>Atti di scioglimento della comunione ordinaria</b>	> <b>Atti <i>mortis causa</i></b>
> <b>Atti di scioglimento della comunione ereditaria</b>	> <b>Atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù</b>
	> <b>Atti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali</b>

del convivente; e tale mutamento vale a determinare la natura costitutivo-traslativa dell'atto divisorio (che non ha dunque natura meramente dichiarativa e ricade dunque nella cornice applicativa dell'articolo 40 della legge n. 47 del 1985).

La soluzione accolta è sintomatica della "linea dura" scelta dalla Cassazione contro l'abusivismo edilizio: ve ne è traccia anche nella motivazione della decisione, quanto meno nel passaggio in cui si afferma (v. punto 5.4.1) che la «non negoziabilità con atti *inter vivos* dei diritti reali su edifici abusivi costituisce (...) un importante deterrente alla realizzazione degli abusi edilizi; e tale deterrente risulterebbe indubbiamente depotenziato ove gli artt. 46, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 e 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985 fossero interpretati nel senso di consentire agli eredi di colui che ha realizzato la costruzione abusiva di sciogliersi dalla comunione ereditaria». Il fine preso di mira (contrastare l'abuso edilizio) orienta l'interpretazione.

In definitiva, le sezioni Unite enunciano il seguente principio di diritto: «gli atti di scioglimento della comunione ereditaria sono

soggetti alla comminatoria della sanzione della nullità, prevista dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (già art. 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47) e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, per gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o a loro parti dai quali non risultino gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria».

**Ricadute pratico-applicative sul giudizio divisorio ereditario**

Esaurito l'esame delle questioni giuridiche rimesse, le sezioni Unite si soffermano, con la sentenza in commento, sulle implicazioni che le conclusioni rassegnate, relativamente allo scioglimento della comunione ereditaria in generale, hanno sulla divisione "giudiziale" dell'eredità. Le questioni che affronta il Collegio di legittimità sono due: la prima, di carattere più generale, attiene all'applicabilità alla divisione giudiziale dell'eredità del medesimo regime che vale per la divisione convenzionale; la seconda concerne la possibilità di procedere a una divisione giudiziale parziale dell'as-

se ereditario, con esclusione dell'edificio abusivo.

Rispetto alla prima questione, le sezioni Unite ribadiscono come l'ordinamento giuridico non possa consentire che le parti, attraverso il ricorso al giudice, conseguano un effetto giuridico a esse precluso per via negoziale, così aggirando il complesso sistema di sanzioni posto a tutela dell'ordinato assetto del territorio; né il giudice potrebbe - contraddittoriamente - da un lato dichiarare la nullità delle divisioni negoziali poste in essere in violazione degli articoli 46 del Dpr n. 380 del 2001 e 40 della legge n. 47 del 1985 e, dall'altro, disporre la divisione giudiziale dei fabbricati abusivi. In buona sostanza, la regolarità edilizia del fabbricato in comunione, come costituisce presupposto giuridico della divisione convenzionale, parimenti costituisce presupposto giuridico della divisione giudiziale; più precisamente, per le sezioni Unite, «costituisce condizione dell'azione ex art. 713 cod. civ. sotto il profilo della "possibilità giuridica"» (in questo senso, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita di un immobile, Cassazione, sezioni Unite, n. 23825 dell'11 novembre 2009, secondo cui la sussistenza della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, non costituisce un presupposto della domanda, bensì una condizione dell'azione, che può intervenire anche in corso di causa e sino al momento della decisione della lite; da ultimo, Cas-

**QUESTIONI CONNESSE, ESAMINATE DALLE SEZIONI UNITE**

**Applicabilità alla divisione giudiziale dell'eredità del medesimo regime che vale per la divisione convenzionale**



**soluzione**

«Quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 cod. civ., sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da parte del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio».

**Possibilità di procedere a una divisione giudiziale parziale dell'asse ereditario, con esclusione dell'edificio abusivo**



**soluzione**

«Allorquando tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano edifici abusivi, ogni coerede ha diritto, ai sensi all'art. 713, primo comma, cod. civ., di chiedere e ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione degli edifici abusivi, anche ove non vi sia il consenso degli altri condividenti».

sazione civile, 7 marzo 2019 n. 6684). Non può pertanto il giudice disporre lo scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria) avente a oggetto fabbricati, senza osservare le prescrizioni dettate dall'articolo 46 del Dpr 6 giugno 2001 n. 380 e dall'articolo 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985, rispettivamente applicabili a seconda che l'edificio sia stato costruito successivamente o anteriormente alla entrata in vigore della legge n. 47 del 1985.

Sul punto, le sezioni Unite, in conclusione, enunciano il seguente principio di diritto: «Quando sia proposta domanda di scioglimento di una comunione (ordinaria o ereditaria che sia), il giudice non può disporre la divisione che abbia ad oggetto un fabbricato abusivo o parti di esso, in assenza della dichiarazione circa gli estremi della concessione edilizia e degli atti ad essa equipollenti, come richiesti dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40,

comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, costituendo la regolarità edilizia del fabbricato condizione dell'azione ex art. 713 cod. civ., sotto il profilo della "possibilità giuridica", e non potendo la pronuncia del giudice realizzare un effetto maggiore e diverso rispetto a quello che è consentito alle parti nell'ambito della loro autonomia negoziale. La mancanza della documentazione attestante la regolarità edilizia dell'edificio e il mancato esame di essa da par-



## LA COERENZA DEL SISTEMA

Rispetto alla prima questione, le sezioni Unite ribadiscono come l'ordinamento giuridico non possa consentire che le parti, attraverso il ricorso al giudice, conseguano un effetto giuridico a esse precluso per via negoziale, così aggirando il complesso sistema di sanzioni posto a tutela dell'ordinato assetto del territorio; né il giudice potrebbe - contraddittoriamente - da un lato dichiarare la nullità delle divisioni negoziali poste in essere in violazione degli articoli 46 del Dpr n. 380 del 2001 e 40 della legge n. 47 del 1985 e, dall'altro, disporre la divisione giudiziale dei fabbricati abusivi.

te del giudice sono rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio».

Con riferimento alla seconda questione esaminata, le sezioni Unite sciolgono il nodo ermeneutico affermando che, allorquando tra i beni costituenti l'asse ereditario vi siano edifici abusivi, ogni coerede ha diritto, ai sensi all'articolo 713, primo comma, del codice civile, di chiedere e ottenere lo scioglimento giudiziale della comunione ereditaria per l'intero complesso degli altri beni ereditari, con la sola esclusione degli edifici abusivi, anche ove non vi sia il consenso degli altri dividendi. Queste le ragioni sottese alla decisione:

1) è possibile una "divisione parziale" dei beni ereditari, sia per via contrattuale, allorquando vi sia apposito accordo tra tutti i coeredi, sia per via giudiziale, quando, essendo stata richiesta tale divisione da uno dei coeredi, gli altri non amplino la domanda, chiedendo a loro volta la divisione dell'intero asse. Con la divisione parziale dei beni ereditari, ciò che viene attribuito a ciascun partecipante assume la natura di acconto sulla porzione spettante in sede di divisione definitiva. I beni non divisi rimangono in comunione;

2) in virtù di quanto osservato, deve ritenersi ammissibile la divisione giudiziale parziale dell'asse ereditario con esclusione del fabbricato abusivo che ne faccia parte, quando vi sia la concorde volontà di tutti i coeredi. L'esclusione del fabbricato abusivo dall'atto di scioglimento della comunione, infatti, rende tale atto conforme al disposto degli articoli 46 del Dpr 6 giugno 2001 n. 380 e 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e lo sottrae alla comminatoria di nullità ivi prevista.

In definitiva, per le sezioni Unite il divieto di scioglimento della comunione relativa a un fabbricato abusivo determina solo una limitata compressione del diritto del coerede di ottenere lo scioglimento della comunione ereditaria; una compressione che è limitata al detto immobile, ma non riguarda gli altri beni ereditari, per i quali il coerede, ai sensi dell'articolo 713, primo comma, del codice civile, ha diritto di chiedere lo scioglimento della comunione.

### Procedura esecutiva

La pronuncia in commento esaurisce, come sin qui illustrato, le questioni di ordine generale relative all'applicabilità degli articoli 46, comma 1, del Dpr n. 380 del

2001 e dell'articolo 40, comma 2, della legge n. 47 del 1985 allo scioglimento della comunione ereditaria: ordinata la materia con i principi di diritto enunciati, alle sezioni Unite tocca però anche affrontare, a questo punto, la questione circa l'applicabilità o meno della comminatoria di nullità di cui alle menzionate disposizioni di legge allo scioglimento della comunione ereditaria relativa a un edificio abusivo che sia chiesto, in sede di procedura esecutiva immobiliare, dai creditori di uno dei coeredi ai fini della liquidazione della quota a quest'ultimo spettante. La questione di diritto così riassunta si pone nei medesimi termini sia per la divisione cosiddetta "endoesecutiva" (la divisione disposta nel corso del processo di espropriazione individuale) sia per la divisione cosiddetta "endocorsuale" (quella chiesta in seno alla procedura fallimentare, ma anche alle altre procedure concorsuali), essendo entrambe accomunate dalla necessità, nell'ambito delle rispettive procedure esecutive, di far cessare lo stato di comunione e di liquidare la quota spettante al debitore.

Con la sentenza n. 25021 del 2019, il Collegio delle sezioni Unite ritiene che la divisione endoesecutiva e quella endocorsuale vadano ricomprese tra gli atti sottratti alla comminatoria di nullità di cui agli articoli 46 del Dpr n. 380 del 2001 e 40 della legge n. 47 del 1985. A questa conclusione le sezioni Unite pervengono sulla base di alcuni argomenti principali: *in primis*, per la Corte, gli atti di espropriazione dei beni pignorati o di quelli soggetti a procedura concorsuale, lungi dal promanare dalla volontà negoziale

del proprietario del fabbricato abusivo, costituiscono invece atti che quest'ultimo deve patire nell'ambito dell'esecuzione forzata intrapresa nei suoi confronti dai creditori.

Non si tratta di atti posti in essere a iniziativa e nell'interesse del proprietario dell'immobile abusivo (che è il debitore esecutato o il fallito), ma di atti posti in essere in suo danno, a iniziativa e a vantaggio dei suoi creditori. Secondo le sezioni Unite «non avrebbe senso, allora, una comminatoria di nullità che si estendesse agli atti traslativi posti in essere nell'ambito delle procedure esecutive individuali o concorsuali, perché una comminatoria di tal fatta, piuttosto che svolgere la sua tipica funzione di sanzione nei confronti del proprietario dell'edificio abusivo, finirebbe - al contrario - per avvantaggiare quest'ultimo in pre-

## LA QUESTIONE GIURIDICA

Se la divisione di un edificio abusivo che si renda necessaria nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (di cui al capo V del titolo I del libro III del codice di procedura civile: divisione c.d. "endoesecutiva") o nell'ambito delle procedure concorsuali (divisione c.d. "endoconcorsuale"), sia vietata in quanto colpita dalla comminatoria di nullità prevista per gli atti di scioglimento della comunione aventi a oggetto edifici abusivi ovvero sia sottratta a tale comminatoria in forza delle disposizioni eccezionali di cui all'articolo 46, comma 5, del Dpr n. 380 del 2001 e all'articolo 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985.

giudizio dei creditori».

In conclusione, per le sezioni Unite, «in forza delle disposizioni eccezionali di cui all'art. 46, comma 5 del d.P.R. n. 380 del 2001 e all'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47 del 1985, lo scioglimento della comunione (ordinaria o ereditaria) relativa ad un edificio abusivo che si renda necessaria nell'ambito dell'espropriazione di beni indivisi (divisione c.d. "endo-

esecutiva" o nell'ambito del fallimento (ora, liquidazione giudiziale) e delle altre procedure concorsuali (divisione c.d. "endoconcorsuale") è sottratta alla comminatoria di nullità prevista, per gli atti di scioglimento della comunione aventi ad oggetto edifici abusivi, dall'art. 46, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47». ●

## IL MODO PIÙ FACILE E VELOCE PER TROVARE UNA SOLUZIONE!

Il Sole **24 ORE**

Plus Plus 24 Diritto è la porta di accesso a tutto il patrimonio documentale del sole 24 Ore e riunisce in un solo sistema integrato tutte le fonti giuridiche del Gruppo. Cambia il tuo modo di lavorare, oggi basta digitare una parola e avviare una ricerca per trovare tutte le informazioni che t'interessano, aggiornate in tempo reale.



PLUS PLUS **24 Diritto**  
plusplus24diritto.com