

Acquisizione di un immobile ipotecato da parte del Comune: le indicazioni della Corte dei conti

Scritto da Interdata Cuzzola | 28/11/2023

Non sussiste un generale divieto per gli enti locali di acquisizione di un bene gravato da ipoteca, a maggior ragione se l'acquisto è a titolo gratuito: è quanto affermato dalla Corte dei conti, sez. reg. di contr. per il Piemonte, nella delib. n. 90/2023/PAR, depositata lo scorso 20 novembre.

Ovviamente, il Comune si troverebbe nella posizione giuridica di terzo acquirente di bene ipotecato, con le conseguenze ad essa collegate.

Come è noto, l'ipoteca è un diritto reale di garanzia su cosa altrui avente lo scopo di costituire una garanzia specifica a favore del creditore ipotecario: il bene sul quale è costituita ipoteca, infatti, resta di proprietà di chi, debitore o terzo, lo ha dato in ipoteca e può essere dal proprietario liberamente alienato.

Il creditore ipotecario, tuttavia, acquista sul bene un duplice diritto: quello di procedere ad esecuzione forzata sul bene anche nei confronti del terzo acquirente (cosiddetto diritto di seguito) e quello di soddisfarsi sul prezzo ricavato dalla vendita forzata del bene, con preferenza rispetto agli altri eventuali creditori del medesimo debitore.

Il bene ipotecato, quindi, può liberamente circolare, ma il terzo che lo acquista compera un bene gravato da ipoteca, esposto, in quanto tale, all'azione esecutiva del creditore ipotecario (artt. 2808, comma 1, e 2858 c.c.).

Alla scadenza del credito, a garanzia del quale l'ipoteca fu costituita, il creditore non pagato ha diritto di promuovere la vendita forzata del bene anche nei confronti del terzo acquirente, il quale, per evitare la vendita forzata, ha tre possibilità:

- paga egli stesso il creditore ipotecario, liberando il bene dall'ipoteca;
- effettua il rilascio del bene ipotecato, ai sensi dell'art. 2861 c.c.;
- infine, libera il bene dall'ipoteca tramite la cosiddetta purgazione ai sensi dell'art. 2889 e ss. c.c.

In conclusione, quindi, il Comune acquirente dovrà valutare attentamente i possibili risvolti che si profilano.

In particolare, il bene acquistato, se non liberato dall'ipoteca e se appartenente al patrimonio disponibile del Comune, sarà sempre soggetto a possibile azione espropriativa da parte del creditore ipotecario in caso di insolvenza del debitore, con la conseguenza che un bene che è stato acquistato ai fini di un pubblico utilizzo, potrebbe essere sottratto a tale destinazione facendo venir meno la

giustificazione dell'intera operazione.

Se il bene acquistato, invece, fosse sottoposto al regime dei beni demaniali, ai sensi dell'art. 824 c.c., o entrasse a far parte del patrimonio indisponibile dell'Ente, ai sensi dell'art. 826 c.c., diventerebbe un bene sottratto al commercio e, quindi, secondo quanto previsto dall'art. 2810 c.c., non potrebbe essere oggetto di ipoteca; in questo caso, dunque, potrebbe profilarsi una possibile diminuzione di garanzia per il creditore ipotecario.