

**Penale Sent. Sez. 3 Num. 2840 Anno 2022**

**Presidente: ANDREAZZA GASTONE**

**Relatore: REYNAUD GIANNI FILIPPO**

**Data Udiienza: 18/11/2021**

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da

Vicale Emanuele, nato a Cardito il 02/06/1961

avverso l'ordinanza del 22/02/2021 del Tribunale di Napoli

visti gli atti, il provvedimento impugnato e il ricorso;

sentita la relazione svolta dal consigliere Gianni Filippo Reynaud;

lette le richieste del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Pietro Molino, che ha concluso chiedendo dichiararsi l'inammissibilità del ricorso.

## **RITENUTO IN FATTO**

1. Con ordinanza del 2 febbraio 2021, il Tribunale di Napoli, in funzione di giudice dell'esecuzione, ha respinto l'istanza presentata dall'odierno ricorrente, volta ad ottenere la revoca dell'ordine di demolizione delle opere abusivamente realizzate, disposto con sent. Trib. Napoli, sez. dist. Frattamaggiore, del 20/10/1999, contestualmente alla condanna per reato urbanistico.

2. Avverso detta ordinanza, a mezzo del difensore fiduciario, l'istante ha proposto ricorso per cassazione, eccependo l'errata interpretazione dell'art. 32, d.l. n. 269 del 2003, conv. dalla l. n. 326/2003, e degli artt. 38 e 44, l. n. 47 del 1985, nonché il vizio di contraddittorietà della motivazione. Deduce, al riguardo, che il rigetto dell'istanza è fondato sull'erronea interpretazione dei limiti dimensionali dell'immobile, che l'art. 32, comma 25, d.l. n. 269 del 2003 ricollega alla nuova costruzione complessiva cui fanno riferimento le unità abitative oggetto di istanza di condono. In particolare, l'ordinanza non aveva considerato che l'art. 32 d.l. n. 269/2003 consente di conseguire il condono per le opere abusive non superiori a 750 mc. per singola richiesta di titolo abilitativo a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 mc. Le istanze nella specie presentate si riferivano a due unità abitative, ciascuna di volumetria inferiore a 750 mc., e costituivano parte di un fabbricato composto anche da altre unità immobiliari non oggetto di condono il cui volume complessivo è tuttavia di 2200 mc. Secondo il ricorrente, il giudice aveva pertanto errato nel ritenere non conformi alla disciplina legale le due istanze di condono, presentate separatamente e aventi ad oggetto due unità abitative di un unico fabbricato che nel suo complesso non eccede il limite volumetrico di 3.000 mc.

## **CONSIDERATO IN DIRITTO**

1. Il ricorso non è fondato

L'art. 32, comma 25, d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con modiff., dalla l. 24 novembre 2003, n. 326 dispone che «le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì

applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi».

La citata disposizione, con cui si è approvato il c.d. terzo condono edilizio, dopo quelli approvati con le precedenti discipline, in essa richiamate, contenute nelle leggi n. 47/1985 e 724/1994, ha sotto alcuni profili ristretto il campo di operatività della sanatoria straordinaria. In particolare, per quel che qui rileva, con riguardo all'edificazione di nuove costruzioni, il condono è stato consentito a condizione che: si tratti edificio avente destinazione residenziale; ciascuna richiesta di titolo abilitativo in sanatoria non ecceda i 750 mc.; il nuovo manufatto non superi complessivamente 3.000 mc. Tenendo anche conto dell'interpretazione che era stata data alle disposizioni che regolavano i precedenti condoni - le quali non limitavano la sanatoria alle nuove costruzioni residenziali e, quanto alla cubatura, non prevedevano limiti (il condono del 1985), ovvero consideravano esclusivamente il limite di 750 mc. per singola richiesta indipendentemente dalla complessiva volumetria del manufatto abusivo (il condono del 1994) - deve ritenersi che per le nuove costruzioni il d.l. 269/2003 abbia inteso circoscrivere l'area di applicabilità della sanatoria straordinaria ai soli piccoli abusi finalizzati a soddisfare le esigenze abitative sempre che, nel caso di plurimi soggetti legittimati ad ottenere la sanatoria, ciascuno titolato a sanare una unità residenziale, l'edificio complessivamente realizzato non sia di cubatura esorbitante (vale a dire non ecceda comunque i tremila metri cubi complessivi).

2. La conclusione sopra delineata s'impone tenendo appunto conto di qual è stata la pacifica interpretazione data dal diritto vivente - tanto in sede amministrativa, quanto in sede penale - alla previsione, contenuta nell'art. 39, comma 1, l. 724/1994, che aveva consentito la sanatoria delle «nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria». In particolare, in sede penale si è ripetutamente affermata l'illegittimità della artificiosa parcellizzazione del manufatto in plurime istanze di sanatoria, ciascuna non superiore a 750 metri cubi, al fine di sanare edifici di volumetria maggiore, riconducibili allo stesso soggetto. Dal sistema si ricava che, in materia di condono edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario che faccia capo ad unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad una unica concessione in sanatoria,



onde evitare la elusione del limite di 750 mc. attraverso la considerazione di ciascuna parte in luogo dell'intero complesso (Sez. 3, n. 12353 del 02/10/2013, dep. 2014, Cantiello, Rv. 259292; Sez. 3, n. 20161 del 19/04/2005, Merra, Rv. 231643). Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile (Sez. 3, n. 44596 del 20/05/2016, Boccia, Rv. 269280). È proprio in relazione a tale ultima ipotesi che si spiega la diversa formulazione contenuta nell'art. 32, comma 25, d.l. 269/2003: mentre in precedenza la legittima pluralità di istanze di sanatoria presentate da soggetti legittimati, ciascuna avente ad oggetto singole unità non superiori a 750 metri cubi, non prevedeva alcun tetto massimo di volumetria, il legislatore del terzo condono edilizio ha ritenuto di fissarlo nella misura di 3.000 metri cubi.

Va invece respinta la tesi interpretativa del ricorrente, secondo cui la richiamata disposizione andrebbe in sostanza interpretata come legittimante la descritta "parcellizzazione" dell'unico manufatto abusivo, riconducibile al medesimo centro di interessi, in unità ciascuna non superiore a 750 metri cubi purché l'edificio non sia nel complesso superiore a tremila metri cubi. Questa lettura si pone infatti in insanabile contrasto con la chiara *ratio* che ha sempre connotato le previsioni limitative in discorso e con l'interpretazione che di esse è sempre stata data (v., più di recente, anche per riferimenti al terzo condono edilizio ed alla conforme giurisprudenza amministrativa, Sez. 3, n. 27977 del 04/04/2019, Caputo, Rv. 276084).

3. Venendo al caso di specie, l'ordinanza impugnata dà atto che il manufatto abusivo di cui si discute è una nuova costruzione del volume complessivo di circa 2.200 mc., che si sviluppa su due piani e si compone di due unità immobiliari al piano terra, destinate a deposito, e di due unità al primo piano, destinate ad abitazione. In relazione all'edificio, realizzato dall'odierno ricorrente - che è proprietario del suolo ed intestatario dell'intero immobile - sono state presentate due istanze di condono: l'una, da tale Crispino Filomena, relativa ad uno dei locali deposito a piano terra (della volumetria di 643,78 mc.); l'altra, da tale Erminio Fatale, coniuge della Crispino, con riguardo al sovrastante appartamento (avente volumetria di 468,50 mc.). Per le altre due, analoghe, unità sovrapposte non sono invece state presentate istanze di condono.

Ciò premesso, l'ordinanza ha concluso che la presentazione di plurime istanze di condono era nella specie elusiva del limite di 750 mc., perché relativa al medesimo immobile, di maggior cubatura, abusivamente costruito dall'unico soggetto che ne è proprietario e ha inoltre osservato che le istanze si riferivano



solo ad una parte del manufatto abusivo, mirando ad illegittimamente conseguire la soltanto parziale sanatoria. Reputando, pertanto, che le domande di condono – non ancora definite dall'autorità amministrativa – non avrebbero potuto trovare accogliimento, ha respinto l'istanza di revoca dell'ordine di demolizione impartito con la sentenza di condanna.

4. Ad avviso del Collegio, il provvedimento impugnato – in ricorso non contestato quanto alla ricostruzione del fatto – non merita censure.

4.1. Va in primo luogo osservato che l'ordine di demolizione impartito dal giudice con la sentenza di condanna è suscettibile di revoca quando risulti assolutamente incompatibile con atti amministrativi della competente autorità, che abbiano conferito all'immobile una diversa destinazione o ne abbiano sanato l'abusività, fermo restando il potere-dovere del giudice dell'esecuzione di verificare la legittimità dell'atto concessorio sotto il duplice profilo della sussistenza dei presupposti per la sua emanazione e dei requisiti di forma e di sostanza richiesti dalla legge per il corretto esercizio del potere di rilascio (Sez. 3, n. 47402 del 21/10/2014, Chisci e a., Rv. 260972). La revoca (o la sospensione) dell'ordine di demolizione delle opere abusive, in conseguenza della presentazione di una istanza di condono o sanatoria successivamente al passaggio in giudicato della sentenza di condanna, presuppone l'accertamento da parte del giudice dell'esecuzione della sussistenza di elementi che facciano ritenere plausibilmente prossima la adozione da parte della autorità amministrativa competente del provvedimento di accogliimento (Sez. 3, n. 9145 del 01/07/2015, Manna, Rv. 266763), non potendo la tutela del territorio essere rinviata indefinitamente (Sez. 3, n. 25212 del 18/01/2012, Maffia, Rv. 253050).

4.2. Ritenendo l'irrilevanza delle due domande di condono presentate, l'ordinanza impugnata ha fatto buon governo della disciplina sul condono più sopra delineata e ha dato ad essa una corretta lettura in continuità al consolidato orientamento interpretativo di questa Corte. Né il generico ricorso altrimenti spiega le poco chiare ragioni che nella specie hanno giustificato la presentazione delle descritte domande di condono e che, diversamente da quanto ritenuto dal giudice dell'esecuzione, dovrebbero indurre a ritenerne la fondatezza e la conseguente possibilità di ottenere un legittimo provvedimento di sanatoria che osterebbe all'esecuzione della demolizione.

Anche a tacer del fatto che la destinazione a deposito dell'intero primo piano fuori terra non potrebbe consentire la sanatoria del manufatto, per l'assenza della destinazione residenziale (cfr. Sez. 3, n. 762 del 02/12/2010, dep. 2011, Buonocore, Rv. 249307), nel caso di specie non risulta la legittimazione dei presentatori delle due separate istanze (i coniugi Crispino e Fatale) ad ottenere il

condono delle due unità. Per quanto ricostruito dal giudice di merito, rispetto all'intero edificio – intestato all'odierno ricorrente, autore dell'abuso, ed edificato su un terreno di cui il medesimo è proprietario – si sarebbe semmai dovuta presentare, un'unica istanza di sanatoria da parte dell'unico soggetto legittimato, che, tuttavia, non avrebbe potuto essere accolta proprio per l'assorbente ragione che il titolo edilizio avrebbe avuto riguardo ad una volumetria comunque eccedente i 750 metri cubi.

5. Il ricorso va pertanto rigettato, con condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali.

**P.Q.M.**

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali.  
Così deciso il 18 novembre 2021.