

Penale Sent. Sez. 3 Num. 30455 Anno 2022

Presidente: ANDREAZZA GASTONE

Relatore: SEMERARO LUCA

Data Udiienza: 10/06/2022

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

PROCURATORE GENERALE PRESSO CORTE D'APPELLO DI PALERMO

Nei confronti di:

BORDONARO GAETANO nato a PALERMO il 17/11/1936

avverso l'ordinanza del 11/11/2021 della CORTE APPELLO di PALERMO

udita la relazione svolta dal Consigliere LUCA SEMERARO;

lette le conclusioni del PG

Il PG chiede annullarsi il provvedimento impugnato, con rinvio alla Corte di Appello di Palermo per nuovo esame.



RITENUTO IN FATTO

1. Con l'ordinanza del 11 novembre 2021 la Corte di appello di Palermo, in parziale accoglimento dell'istanza presentata da Gaetano Bordonaro, ha revocato, limitatamente al piano terra e al primo piano del manufatto abusivo realizzato, l'ordine di demolizione disposto con la sentenza della Corte di appello di Palermo del 15 luglio 1998, irrevocabile il 10 dicembre 1998, con la quale Gaetano Bordonaro fu condannato per la realizzazione di un immobile abusivo in Palermo.

2. Avverso tale ordinanza ha proposto ricorso per cassazione il Procuratore Generale presso la Corte di appello di Palermo deducendo i vizi della motivazione e l'erronea applicazione dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994.

La Corte territoriale non avrebbe valutato le memorie presentate dalla Procura Generale, finalizzate a dimostrare l'illegittimità dei provvedimenti di assenso rilasciati dal comune di Palermo.

Le istanze di condono sarebbero state presentate da tre soggetti differenti per tre singole porzioni dell'immobile abusivo per cui Gaetano Bordonaro è stato condannato.

L'art. 39 della legge n. 724 del 1994 prevede che le disposizioni relative al condono edilizio si applichino a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola istanza; pertanto, con la presentazione di tre istanze separate i tre componenti della famiglia del condannato avrebbero inteso trarre in inganno l'ufficio comunale circa la sussistenza dei presupposti di legge per il rilascio del condono, facendo artificiosamente figurare che per ciascuna delle tre distinte istanze di condono sussistesse il requisito della volumetria non superiore ai 750 metri cubi. A fronte di tale artificioso frazionamento, la Corte d'Appello avrebbe dovuto disapplicare i provvedimenti di assenso e rigettare l'istanza di revoca dell'ordine di demolizione.

3. Il difensore di Gaetano Bordonaro ha depositato un'ampia memoria, con produzione di documenti, con cui ha chiesto di dichiarare inammissibile il ricorso del Pubblico ministero.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso è fondato, mentre sono infondate le argomentazioni difensive contenute nella memoria.

1.1. In punto di diritto, ai sensi dell'art. 39, comma 1, prima parte, della legge n. 724 del 1994, in particolare, le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28

febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal tale articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, e che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, 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 non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

1.2. Secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità, non è ammissibile il condono edilizio di una costruzione quando la richiesta di sanatoria sia presentata frazionando l'unità immobiliare in plurimi interventi edilizi, in quanto è illecito l'espedito di denunciare fittiziamente la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, quando, invece, le stesse risultano finalizzate alla realizzazione di un unico manufatto e sono a esso funzionali, sì da costituire una costruzione unica (Sez. 3, n. 20420 del 08/04/2015, Esposito, Rv. 263639 - 01).

1.2.1. Cfr. anche Sez. 3, n. 44596 del 20/05/2016, Boccia, Rv. 269280 - 01, per cui 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 qualora faccia capo ad un 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 un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera.

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 (fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo emerso che l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto).

1.2.2. 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.

1.2.3. Come affermato costantemente anche dal Consiglio di Stato (cfr. sentenza n.933/2021) il limite di 750 mc. previsto dalla legge per le nuove

costruzioni non può essere eluso attraverso la ripartizione delle stesse in tante autonome unità. Afferma il Consiglio di Stato che l'art. 39 della legge n. 724 del 1994, laddove ha previsto che il limite di 750 mc. di volumetria condonabile debba essere computato per le nuove costruzioni «per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria», deve essere interpretato nel senso che nei casi in cui «all'interno di un unico compendio immobiliare sia possibile individuare abusi ontologicamente diversi è possibile per essi presentare distinte richieste di condono (ciascuna delle quali soggiace al ridetto limite volumetrico), mentre in tutti gli altri casi resta fermo che dovranno essere le plurime istanze, sommate assieme, a non eccedere la volumetria di 750 mc.» (Cons. St. sez. IV n. 2693 del 2016).

Afferma il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 933/2021, che non può essere messa in discussione la *ratio* della legge volta a impedire la sanatoria di nuove costruzioni oltre un certo limite di volumetria; volumetria, quindi, che non può che essere calcolata sull'intero immobile a meno che le ripartizioni di esso non presentino caratteristiche particolari tali da giustificare una valutazione autonoma in sede di condono. La Corte costituzionale ha chiarito che per «le nuove costruzioni è prevista la possibilità (derogatoria e, come tale, di stretta interpretazione) di calcolare la volumetria per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria per effetto della suddivisione della costruzione o limitazione quantitativa del titolo che abilita la presentazione della domanda di sanatoria» (C. Cost. sentenza n. 302/1996).

Il limite massimo di volume «per le nuove costruzioni (che, come tali, per la differenza di situazione oggettiva, non possono avere un parametro di preesistente riferimento non essendovi costruzione originaria) costituisce un limite unico (riferito alla nuova costruzione, complessivamente considerata con carattere unitario a prescindere dalle unità immobiliari ai fini catastali) ed assoluto, con un derogatorio temperamento (di stretta interpretazione) riferibile esclusivamente alle ipotesi eccezionali in cui è ammessa la scissione delle domande di sanatoria per effetto di suddivisione in autonome costruzioni o di limitazioni quantitative del titolo in base al quale si chiede il condono-sanatoria» (Cons. St., sez. IV n.3631 del 2017).

1.3. In punto di fatto risulta, anche in base alla documentazione prodotta dal Pubblico ministero e dalla difesa, che l'immobile fu costruito dal condannato Gaetano Bordonaro; si tratta di un unico immobile diviso in tre piani (piano terra, primo e secondo piano).

Nel 1995 furono presentate tre distinte istanze di condono da Gaetano Bordonaro e dai figli Giovanna e Giuseppe. Solo nel 2007, per effetto di divisione, i predetti sono divenuti proprietari di ciascun piano.

1.4. Orbene, l'ordinanza della Corte di appello di Palermo è stata emessa in violazione di legge e deve essere annullata con rinvio; la Corte territoriale non ha verificato, come invece indicato nella memoria del Procuratore generale, se l'immobile costituisca un unico edificio e se, pertanto, la presentazione delle tre istanze di condono sia illecita, secondo la giurisprudenza prima riportata.

1.5. La verifica del superamento dei limiti di cubatura, a cui la Corte di appello non fa riferimento, deve essere effettuata in relazione all'edificio quale complesso unitario, con la conseguenza che la legittimazione alla proposizione della domanda di condono sarebbe spettata ad un solo soggetto; la verifica che si tratti di un edificio unitario impone che unica sia la concessione in sanatoria, altrimenti si eluderebbe il limite di 750 mc. attraverso la considerazione di ciascuna parte in luogo dell'intero complesso.

1.6. Sussiste anche il vizio della motivazione dedotto dal ricorrente perché la Corte di appello non ha valutato la rilevanza della divergenza, segnalata dal Procuratore generale, tra i metri quadrati dell'edificio - individuati dalla sentenza di condanna - e quelli indicati nelle istanze di condono edilizio e nelle allegazioni difensive: tale verifica incide infatti sia sulla legittimità delle istanze di condono che sulla determinazione della reale cubatura dell'edificio.

1.7. Inoltre, la Corte di appello non ha valutato, pur trattandosi di uno degli elementi di fatto indicati dal Procuratore generale ai fini del rigetto dell'istanza, l'incidenza della prosecuzione della costruzione dell'immobile, se unitario. Il piano secondo risulta ampliato successivamente all'accertamento dei Vigili urbani del 2 novembre 1993.

1.7.1. Se non vi è coincidenza tra lo stato dei luoghi descritto nell'istanza di condono e quello accertato successivamente, per la realizzazione di nuove volumetrie, i lavori edili non possono ritenersi essere stati completati entro il 31 dicembre 1993.

1.7.2. La legge del 1994 consentiva, nell'ipotesi in cui entro il 31 dicembre 1993 fosse stato eseguito il rustico e completata la copertura del fabbricato abusivo, la prosecuzione dei lavori di integrale completamento dello stabile - dopo l'entrata in vigore del d.l. 26 luglio 1994 n. 468 - senza l'osservanza dell'articolo 35, comma 14, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ma non l'ulteriore ampliamento dell'immobile, con la conseguenza dell'applicabilità della sanzione amministrativa della demolizione (cfr., per il caso opposto, Sez. 3, n. 7896 del 10/05/1999, Cimini, Rv. 214368 - 01).

2. Sussistendo i vizi di violazione di legge e della motivazione, l'ordinanza impugnata deve essere annullata con rinvio per nuovo giudizio alla Corte di appello di Palermo che si atterrà ai principi di diritto indicati sopra.

P.Q.M.

Annulla la ordinanza impugnata con rinvio per nuovo giudizio alla Corte di appello di Palermo.

Così deciso il 10/06/2022.