

**Penale Sent. Sez. 4 Num. 44650 Anno 2023**

**Presidente: CIAMPI FRANCESCO MARIA**

**Relatore: FERRANTI DONATELLA**

**Data Udiienza: 17/10/2023**

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da:

BORDONARO GAETANO nato a PALERMO il 17/11/1936

avverso l'ordinanza del 08/02/2023 della CORTE APPELLO di PALERMO

udita la relazione svolta dal Consigliere DONATELLA FERRANTI;

lette le conclusioni del PG

## RITENUTO IN FATTO

1. Con l'ordinanza dell'8.02.2023 la Corte di appello di Palermo giudicando in sede di rinvio ha rigettato la domanda di revoca dell'ordine di demolizione di Bordonaro Gaetano, con riferimento alla costruzione abusiva accertata con la sentenza del Pretore di Palermo n. 3428 del 1996.

1.1. La Corte di appello di Palermo con l'ordinanza del 25.1.22 in parziale accoglimento dell'istanza presentata da Gaetano Bordonaro, aveva 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 in via definitiva per la realizzazione di un immobile abusivo in Palermo.

1.2. La Corte di Cassazione Sezione Terza, con la sentenza n. 30455-22, ha annullato la suddetta ordinanza, accogliendo il ricorso per cassazione il Procuratore Generale presso la Corte di appello di Palermo, in quanto emessa in violazione di legge: *"la Corte territoriale non ha verificato se l'immobile costituisca un unico edificio e se, pertanto, la presentazione delle tre istanze di condono sia illecita, secondo la giurisprudenza prima riportata. 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. 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. 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. 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. 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. Avverso l'ordinanza di rigetto dell'istanza di revoca dell'ordine di demolizione ha proposto ricorso il difensore di fiducia Avv. Marizio Savarese per Bordonaro Gaetano articolando il seguente motivo:



2.1. violazione di legge per la mancata ammissione e assenza di motivazione in relazione alla CTU richiesta all'udienza del 8.02.23. Invero dopo aver ripercorso l'iter procedimentale amministrativo e processuale lamentava che la richiesta di perizia tecnica, disattesa immotivatamente dalla Corte di appello, era volta ad accertare che l'abuso complessivamente realizzato non superava i 750,00 metri cubi trattandosi di tre piani con distinti proprietari e non collegati tra loro e che il Giudice del rinvio aveva inoltre confuso la posizione dell'imputato cioè di Bordonaro Gaetano con quella di Bordonaro Giuseppe che non aveva costituito oggetto della revoca della pronuncia annullata dalla Corte di Cassazione che invece aveva riguardato gli immobili di Gaetano e Giovanna cioè il piano terra e il primo piano.

2.2. Con il secondo motivo lamenta violazione di legge e vizio di motivazione in quanto la palazzina a tre elevazioni aveva la seguente superficie di 246,74 mq risultante dalla perizia giurata del 24.08.2020 dell'Ing Marino (105,92 e 105,82 mq il piano terra ed il primo piano e 35 mq il terzo piano e che non vi era stato alcun frazionamento artificioso). Pertanto non solo non è superato il limite complessivo di 750 mc ma le singole istanze in sanatoria sono legittime trattandosi di immobili frazionati e non collegati tra loro.

3. Il Procuratore Generale in sede con requisitoria scritta ha chiesto dichiararsi la inammissibilità del ricorso.

### **CONSIDERATO IN DIRITTO**

1. I motivi possono essere valutate congiuntamente perché strettamente connessi.

2. Il giudice di rinvio è correttamente giunto alla conclusione della illegittimità del provvedimento di condono per difetto dei presupposti di legge, muovendo dal principio di fondo secondo cui, se si proseguono i lavori edilizi su un immobile abusivo dopo la scadenza del termine per il condono, senza che il permesso in sanatoria sia stato rilasciato, si producono due effetti giuridici: la commissione di un'ulteriore reato trattandosi di lavori edilizi su un immobile abusivo, e la non concedibilità del condono richiesto. Si è ravvisato in tale principio il criterio-guida da seguire ogni qualvolta si siano succeduti nel tempo interventi edilizi che abbiano modificato in modo consistente l'originaria opera abusiva, realizzata prima del 31.12.1993.

*"La prosecuzione di lavori edili su manufatti abusivamente realizzati concretizza, infatti, una nuova condotta illecita, a prescindere dall'entità dei lavori eseguiti, e ciò anche quando per le condotte relative alla iniziale edificazione sia maturato il termine di prescrizione, in quanto i nuovi interventi ripetono le stesse caratteristiche di abusività dell'opera principale alla quale strutturalmente ineriscono (v., in tal senso Sez. 3, n. 26367 del 25/03/2014, Stewart, Rv. 259665, secondo cui in tema di reati edilizi, in relazione ai lavori eseguiti sui manufatti originariamente abusivi e irregolarmente sanati o condonati sono configurabili le fattispecie di illecito previste dall'art. 44 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 330, anche quando per le condotte relative alla iniziale illegittimità dall'opera principale alla quale strutturalmente ineriscono; nel medesimo senso già Sez. 3, n. 41079 del 20/09/2011, Latone, Rv. 251290, e, da ultimo, Sez. 3, n.*



30673 del 24/06/2021, Saracino, Rv. 282162, e Sez. 3, n. 2231 del 13/12/2021, dep. 2022, Pesenti, non massimata)».

E' noto infatti, quale principio operante anche in tema di condono, che l'esecutività del provvedimento giudiziale applicativo della sanzione amministrativa della demolizione, adottato ex art. 7, ultimo comma, legge 28 febbraio 1985 n. 47 (attualmente 31 DPR 380/01), e la vincolatività del relativo comando per il soggetto destinatario vengono meno, una volta definita la procedura di sanatoria, sempre che il giudice riscontri la regolarità dell'atto amministrativo sotto il profilo della sussistenza dei presupposti per la sua emanazione e dei requisiti di forma e di sostanza richiesti dalla legge (cfr. Sez. 3, n. 37470 del 22/05/2019 Cc. (dep. 10/09/2019 ) Rv. 277668 - 01 Sez. 3, n. 11051 del 30/01/2003 Rv. 224346 - 01; Sez. 3, n. 3196 del 27/11/1998 (dep. 01/03/1999 ) Rv. 213010).

Va richiamata, nel caso di specie, anche la giurisprudenza di questa Corte, secondo cui l'ordine di demolizione del manufatto abusivo, previsto dall'art. 31, comma 9, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, riguarda l'edificio nel suo complesso, comprensivo di eventuali aggiunte o modifiche successive all'esercizio dell'azione penale e/o alla condanna, atteso che l'obbligo di demolizione si configura come un dovere di *restitutio in integrum* dello stato dei luoghi, e come tale non può non avere ad oggetto sia il manufatto abusivo originariamente contestato, sia le opere accessorie e complementari, nonché le superfetazioni successive, sulle quali si riversa il carattere abusivo dell'originaria costruzione (Sez. 3, Sentenza n. 21797 del 27/04/2011 Cc., dep. 31/05/2011, Rv. 250389; in senso analogo: Sez. 3, Ordinanza n. 38947 del 09/07/2013 Cc., dep. 20/09/2013, Rv. 256431). In altri termini, a seguito dell'irrevocabilità della sentenza di condanna, è consentita l'estensione dell'ordine di demolizione ad altri manufatti, a condizione che gli stessi non siano stati realizzati successivamente all'opera abusiva originaria e, per la loro accessorialità a quest'ultima, rendano ineseguibile l'ordine medesimo (Sez. 3, n. 6049 del 27/09/2016 Cc. (dep. 09/02/2017 ) Rv. 268831 - 01 Sez. 3, Sentenza n. 2872 del 11/12/2008 Cc., dep. 22/01/2009, Rv. 242163).

Nella stessa sentenza di annullamento al paragrafo 1.7 si fa riferimento al fatto che il secondo piano risulta ampliato successivamente all'accertamento dei Vigili urbani del 2.11.1993 e su questo punto la Corte di appello nel giudizio di rinvio dà conto che l'originario ed unitario immobile abusivo come accertato nella sentenza di condanna del Pretore di Palermo n. 3428 del 1996 agli atti, costituito da un'unica struttura in cemento armato composta da 12 pilastri a piano terra e primo piano, con una superficie di 150 mq ciascuno e 4 pilastri al secondo piano con una superficie di mq 35, anche se priva di muri di tamponamento, è diversa da quella per cui è stato chiesto il condono in quanto per il secondo piano la porzione dell'unico originario immobile poi frazionato è stata ampliata tanto che vi è stato diniego di condono da parte del Comune di Palermo del 5.07.21.

E' corretta l'argomentazione in diritto dell'ordinanza impugnata che in applicazione dei principi dettati dalla sentenza rescindente, ribadisce che l'unità immobiliare *de quo*, unica in origine, è stata illegittimamente parcellizzata nonché ampliata successivamente; operazioni queste alle



quali, legittimamente, è conseguito ordine di demolizione. Le valutazioni espresse dalle censure difensive sono volte a rivalutare aspetti già oggetto di accertamento passato in giudicato, mentre corrette sono le valutazioni della Corte di appello che ha sottolineato come, alla luce della suddetta impostazione, l'ampliamento successivo dell'immobile (oltre che l'illegittima parcellizzazione della preesistenza dello stesso), rendono invalido qualsivoglia titolo di sanatoria.

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.

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). 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).

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 3 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 ridotto 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)

Alle stesse conclusioni deve pervenirsi con riguardo alla mancata effettuazione di nuova perizia in quanto, alla luce dei principi giuridici già enucleati, non possono ritenersi decisive le prove delle quali la difesa lamenta la mancata assunzione in quanto in punto di fatto risulta accertato, 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.

3. Al rigetto del ricorso segue la 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 17.10.2023