

**EDILIZIA ED URBANISTICA: Abusi edilizi – Costruzione interamente abusiva – Richiesta di sanatoria – Frazionamento dell'unità immobiliare – Inammissibilità.**

**Cass. pen., Sez. III, 24 novembre 2021, n. 43106**

- in *Urbanistica e appalti*, 2, 2022, pag. 263 e ss., con nota di Alessio Scarcella, *Inammissibile il condono edilizio, se nell'istanza si fraziona l'unità immobiliare in plurimi interventi edilizi.*

*“[...] non è ammissibile il condono edilizio di una costruzione interamente abusiva, 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 [...]”.*

***Svolgimento del processo***

1. Con ordinanza del 29/03/2021, il Tribunale di Napoli, in funzione di Giudice dell'esecuzione, rigettava l'istanza proposta nell'interesse di P.A., di revoca dell'ingiunzione a demolire e ripristino dello stato dei luoghi relativo alle opere edili abusive di cui alla sentenza n. 96/99 emessa in data 19.02.1999 dalla Pretura Circondariale di Napoli, sezione distaccata di Afragola.

2. Avverso tale ordinanza ha proposto ricorso per cassazione P.A., a mezzo del difensore di fiducia, articolando i motivi di seguito enunciati.

La ricorrente deduce violazione del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lett. a) e art. 32, comma 25, L. n. 326 del 30, art. 39 nonché vizio di motivazione e travisamento della prova.

Argomenta che erroneamente il Giudice dell'esecuzione aveva rigettato l'istanza di revoca dell'ordine di demolizione ritenendo l'esistenza di un unico immobile di consistenza superiore ai 750 mc e che i permessi di costruire in sanatoria, sebbene richiesti da soggetti distinti, erano tutti riferibili a P.A.; infatti, era ben possibile la sanabilità di singole porzioni di immobile consistenti in autonome entità abitative e la loro cubatura andava considerata rispetto al limite massimo consentito dalla legge per l'intero edificio di cui quella singola unità faceva parte; nella specie, le unità immobiliari erano state sin dall'origine distinte, realizzate per le esigenze abitative proprie e dei figli della P. e dei rispettivi nuclei familiari e possedute a tale titolo.

Chiede, pertanto, l'annullamento dell'ordinanza impugnata.

***Motivi della decisione***

1. Va premesso che, come accertato dal Tribunale di Napoli, in funzione di Giudice dell'esecuzione, le cinque unità immobiliari, in relazione alle quali è stata presentata istanza di condono, poi rilasciato per ciascuna di dette unità dal Comune di Afragola, erano tutte di proprietà della ricorrente.

2. Va ricordato che l'applicazione del condono previsto dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269, art. 32, comma 25, conv. con modif. da L. 24 novembre 2003, n. 326 esige, tra l'altro, il concomitante rispetto di un duplice limite di cubatura: 750 mc in relazione a ciascuna unità abitativa, e 3.000 mc in relazione all'intera costruzione. Questa Corte ha sempre interpretato la L. n. 724 del 1994, art. 39, comma 1, a cui rinvia l'indicato art. 32, nel senso che ogni edificio deve intendersi come un complesso unitario che fa capo ad un unico soggetto legittimato e che le istanze di oblazione eventualmente presentate in relazione alle singole unità che compongono tale edificio devono esser riferite a una unica concessione in sanatoria, che riguarda quest'ultimo nella sua totalità. Ciò in quanto la ratio della norma è di non consentire l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera per la concedibilità della sanatoria, attraverso la considerazione delle singole parti in luogo dell'intero complesso edificatorio (Sez. 3, n. 1454 del 25/11/1998 - dep. 1104/02/1999, Valio, Rv. 212382; Sez. 3, n. 8584 del 26/04/1999, La Mantia, Rv. 214280; Sez. 4, n. 36794 del 24/01/2001, Murica, Rv. 220592; Sez. 3, n. 16550 del 19/02/2002, Zagaria, Rv. 223861; Sez. 3, n. 20161 del 19/04/2005, Merra, Rv. 231643; Sez. 3, n. 12353 del 02/10/2013 - dep. 17/03/2014, Cantiello, Rv. 259292).

Da tanto discende che non è ammissibile il condono edilizio di una costruzione interamente abusiva, 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 - dep. 18/05/2015, Esposito, Rv. 263639). Il riferimento oggettivo all'unicità della nuova costruzione interamente abusiva impedisce, perciò, che il limite di 750 metri cubi possa essere aggirato mediante il frazionamento delle sue singole parti, altrimenti si eluderebbe la finalità della legge che era (ed è) quella di sanare abusi modesti. E si è affermato che in materia di condono edilizio disciplinato dalla L. 24 novembre 1994, n. 724, ai fini dell'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 (cfr Sez. 3, n. 44596 del 20/05/2016 - dep. 24/10/2016, Boccia, Rv. 269280: 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).

3. Nel caso in esame, il Tribunale, nell'individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria ai sensi del condono previsto dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269, art. 32, comma 25, si è attenuto ai principi di diritto summenzionati correttamente evidenziando come la presentazione separata (e non per l'intero immobile) di distinte domande di condono relative a ciascuna unità immobiliare in favore dell'unica proprietaria abbia consentito l'aggiramento del limite di 750 mc. per l'unitaria consistenza immobiliare. E tanto basta per negare la sussistenza dei presupposti applicativi dell'invocato condono. E' perciò irrilevante la circostanza che il limite volumetrico della nuova costruzione sia inferiore a 3.000 mc., posto che, come indicato, per l'applicazione del condono è richiesto il congiunto rispetto degli indicati limiti volumetrici - relativi alla singola unità abitativa e all'intera costruzione - sicchè il superamento di uno dei due, come accertato nel caso in esame, rende inapplicabile il condono.

4.1 motivi di ricorso sono, pertanto, manifestamente infondati e tale rilievo impone la declaratoria di inammissibilità del ricorso.

5. Alla declaratoria di inammissibilità consegue la condanna della ricorrente al pagamento delle spese processuali e della somma di Euro tremila in favore della Cassa delle ammende, non sussistendo elementi per ritenere che "la parte abbia proposto il ricorso senza versare in colpa nella determinazione della causa di inammissibilità" (Corte Cost. n. 186 del 2000).

### ***P.Q.M.***

Dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali e della somma di Euro tremila in favore della Cassa delle ammende.

### ***Conclusioni***

Così deciso in Roma, il 12 ottobre 2021.

Depositato in Cancelleria il 24 novembre 2021