

**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**TERZA SEZIONE PENALE**

Composta da

Luca Ramacci

- Presidente -

Sent. n. sez.665 /2026

Emanuela Gai

CC - 25/03/2026

Giuseppe Noviello

- Relatore -

R.G.N. 41711/2026

Silvia Badas

Alessandro Maria Andronio

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto dal:

Pubblico Ministero del tribunale di Santa Maria Capua a Vetere;

nel procedimento a carico di

avverso la ordinanza del tribunale di Santa Maria Capua a Vetere del 17/11/2025;

Udita la relazione svolta dal Consigliere Giuseppe Noviello;

lette le conclusioni del Sostituto Procuratore generale dr. Luigi Giordano che ha chiesto il rigetto del ricorso;

lette le conclusioni del difensore avv.to che ha chiesto la dichiarazione di inammissibilità del ricorso.

RITENUTO IN FATTO

1. Con ordinanza di cui in epigrafe, il tribunale di Santa Maria Capua a Vetere, quale giudice dell'esecuzione adito nell'interesse di per la revoca dell'ordine di demolizione di un immobile abusivo, accoglieva la predetta richiesta in ordine al predetto ordine n. 251/99.

2. Avverso l'ordinanza sopra indicata, ha proposto ricorso per Cassazione il pubblico ministero del tribunale di Santa Maria Capiua a Vetere, con un unico motivo di impugnazione.



3. Deduce il vizio di violazione di legge riguardo all'art. 31 comma 3 del DPR 380/01 e 7 L. 47/1985.

4. Si premette una cronistoria della vicenda complessiva, con una sentenza di condanna del 1994 per abuso edilizio intervenuta nei confronti di [REDACTED] una ingiunzione a demolire comunale del 13.12.1994 notificata il 10.2.1995 all'interessata e rimasta inottemperata, un successivo sequestro per ulteriori lavori del 1996, una seconda ingiunzione comunale a demolire notificata il 10.7.1996 all'interessata e rimasta inottemperata, il rilascio, in data 27.6.1997, di un provvedimento di condono n. 1215/97 e la successiva archiviazione comunale di una domanda di concessione edilizia del 3 2 2011, e una successiva sentenza irrevocabile di condanna per la [REDACTED] a fronte della creazione di un piano seminterrato. Condanna accompagnata da ordine di demolizione a fronte di lavori realizzati in base a concessione edilizia scaduta. Si avviava, quindi, la revoca di una concessione edilizia in sanatoria ossia di un provvedimento di condono n. 1215/97 già sopra citato, sul rilievo del suo intervento accaduto successivamente alla intervenuta acquisizione dell'opera al patrimonio comunale e altresì sull'ulteriore rilievo per cui sarebbe emersa contraddizione tra vari provvedimenti edilizi comunali rilasciati (cfr. pag. 5 del ricorso). Mancava altresì il collaudo statico.

Seguivano procedure di esecuzione promosse per la revoca dell'ordine di demolizione, concluse con rigetto, trattandosi di un'opera non condonabile, e acquisita alla proprietà comunale. Nel 2023 si promuoveva altra procedura di esecuzione, conclusa anche essa con rigetto della richiesta di revoca dell'ordine di demolizione trattandosi di mera riproposizione della precedente istanza già respinta. Si aggiunge che in origine, negli anni '90, era stata rilasciata concessione per avviare i lavori in questione o almeno parte, e tuttavia scaduta. I lavori nonostante ciò sarebbero proseguiti, peraltro in difformità dal predetto titolo. Un accertamento tecnico del novembre 1994 descriveva ancora una casa unifamiliare composta solo delle strutture portanti orizzontali e verticali e da una copertura. Casa articolata in piano seminterrato, rialzato e piano mansarda. Ulteriori opere avrebbero riguardato la struttura nella parte retrostante. Il condono intervenuto poi, con provvedimento citato n. 1215/97, non poteva rilasciarsi, secondo il ricorrente, perché le opere non erano state ultimate entro il termine di legge del 31.12.1993. Da tutto ciò discenderebbe la totale abusività dell'opera.

Al condono predetto sarebbero seguiti lavori ulteriori, sempre rappresentati come abusivi dal ricorrente.

In questo quadro si rinnova la rappresentazione di una intervenuta archiviazione di una istanza di concessione edilizia prima già richiamata. E a fronte



anche della inottemperanza agli ordini di demolizione, l'istanza di condono del 30.12.1994 non avrebbe potuto essere presentata considerandosi che dal maggio 1995 il Comune sarebbe "intestataro dell'immobile". E vi sarebbe anche un provvedimento formale di acquisizione gratuita del 2019 previa revoca del condono del 1997 prima citato e ricollegato, secondo il ricorso (pag. 13), a sentenza di questa Corte, sez. 3, n. 24346/2018.

Segue un duplice richiamo giurisprudenziale in tema di delimitazione dei rapporti tra giudicato amministrativo e giudizio del giudice penale.

E si conclude ribadendo la critica all'intervenuta revoca dell'ordine di demolizione con la ordinanza impugnata.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1, Appaiono pertinenti sia i richiami critici in tema di obbligo del giudice penale di verificare il rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia vigente rispetto all'opera controversa, pur in presenza di formali provvedimenti amministrativi integranti astrattamente titoli autorizzatori o sanatorie, sia quello inerente i rapporti tra decisione del giudice penale e giudicato amministrativo, con particolare riferimento anche alle precisazioni di questa Corte con riguardo alla analisi, da parte del giudice penale, di altri giudicati, ai sensi degli artt. 187 e 192 comma 3 cod. proc. pen. (Cass. Pen. sez. III n. 31967 del 8.8.2024).

2. Proprio partendo da tale ultima notazione, occorre precisare quanto segue. Deve innanzitutto chiarirsi la portata del giudicato relativo all'esercizio di altre giurisdizioni, diverse da quella penale, nell'ambito del procedimento penale (cfr. anche in motivazione Sez. 3, n. 17855 del 19/03/2019, Rv. 275702 - 01).

Rileva innanzitutto l'art. 238 bis cod. proc. pen per cui *"fermo quanto previsto dall'articolo 236, le sentenze divenute irrevocabili possono essere acquisite ai fini della prova di fatto in esse accertato e sono valutate a norma degli articoli 187 e 192 comma 3"*.

In ordine alla predette previsione normativa si è ampiamente discettato circa la sua portata. Con riferimento, in particolare, alla rilevanza del giudicato civile nel procedimento penale si è richiamato proprio tale articolo per sostenere l'utilizzabilità e l'efficacia delle sentenze civili nel processo penale, e per trarre da tale premessa la conclusione della vincolatività degli accertamenti in queste contenuti.

All'opposto, si è sostenuto, secondo un consistente orientamento della giurisprudenza di legittimità, e parte della dottrina, che l'utilizzo delle sentenze irrevocabili, acquisite ai fini della prova dei fatti in esse accertati ex art. 238-bis



cod. proc. pen., riguarderebbe esclusivamente quelle rese in altro procedimento penale e non anche quelle rese in un procedimento civile (cfr., tra le tante: Sez. 5, n. 41796 del 17/06/2016, Rv. 268041-01; Sez. 5, n. 14042 del 04/03/2013, Rv. 254981-01; Sez. 4, n. 28529 del 26/06/2008, Rv. 240316-01). A sostegno di tale indirizzo si sono evidenziate, innanzitutto, sia *«le evidenti e sostanziali asimmetrie in ordine alla valutazione della prova che caratterizzano i due diversi ordinamenti processuali»*, sia il dato letterale che fa riferimento alle sentenze «irrevocabili», termine, quest'ultimo, come tale da intendersi relativo esclusivamente a quelle penali, anche perché non evoca, si è osservato, il giudizio civile, a differenza del precedente art 238 cod. proc. pen., con il quale fa sistema. Si osserva, inoltre, che la disciplina di cui agli artt. 2, comma 1, e 3, comma 4, cod. proc. pen. riconosce *«al giudice penale una cognizione esclusiva su ogni questione di fatto e di diritto da cui dipende la decisione, salvo che sia diversamente stabilito, attribuendosi solo alle decisioni irrevocabili del giudice civile in materia di stato di famiglia e di cittadinanza efficacia di giudicato nel procedimento penale»*. Si aggiunge, ancora, che, significativamente, facendo evidentemente riferimento agli attuali articoli 651 e ss. cod. proc. pen., *«l'ordinamento disciplin[a] l'efficacia del giudicato penale in altri giudizi, ma non il contrario, e che la revisione della sentenza penale [è] prevista a seguito di un giudicato civile, ma solo nel caso (art. 630, lett. b del codice di rito) di condanna pronunciata a seguito di sentenza - riguardante le questioni di cui agli artt. 3 e 479 c.p.p. - che sia stata successivamente revocata»*, con disposizione rimasta immutata dopo l'introduzione dell'art. 238-bis cod. proc. pen.

In ogni caso, anche parte della dottrina e alcune decisioni con cui si esclude la riferibilità della regola di cui all'art. 238-bis cod. proc. pen. alle sentenze civili o amministrative passate in giudicato, ritengono comunque di riconoscere a queste pronunce un'efficacia dimostrativa nel processo penale. In particolare, in giurisprudenza si è osservato che, *«ai fini della prova dei fatti in esse accertati, le sentenze rese da un'autorità giudiziaria diversa dal giudice penale, ancorché definitive, [...] una volta acquisite agli atti del dibattimento sono liberamente valutabili ai fini della decisione»* (in particolare, Sez. 5, n. n. 41796 del 2016, cit.). In dottrina, invece, il limite all'applicabilità della previsione di cui all'art. 238-bis cod. proc. pen., in quanto «del tutto inspiegabile», è stato ritenuto suscettibile di superamento mediante il ricorso alla categoria della prova atipica ex art. 189 cod. proc. pen.

Al contrario non mancano decisioni di legittimità, e interventi di altra parte della dottrina, che ritengono acquisibili, a norma dell'art. 238-bis cod. proc. pen., sentenze pronunciate da giudici diversi da quello penale, spesso precisando



espressamente che tali decisioni sono liberamente valutabili o comunque debbono essere valutate a norma degli artt. 187 e 192, comma 3, cod. proc. pen., ai fini della prova del fatto in esse accertato (così, in particolare: Sez. 3, n. 1628 del 28/10/2015, dep. 2016, , Rv. 266328-01; Sez. 6, n. 10210 del 24/02/2011, Rv. 249592-01; Sez. 3, n. 39358 del 24/09/2008, , Rv. 241038-01).

Secondo tale orientamento, quindi, sentenze irrevocabili sono anche quelle pronunciate da un giudice diverso da quello penale.

Questo collegio condivide quest'ultimo indirizzo, e, quindi, reputa utilizzabili, ai fini della prova del fatto in esse accertato, le decisioni irrevocabili pronunciate in un giudizio civile o amministrativo, fermo restando che le stesse non sono vincolanti per il giudice penale, ma debbono essere valutate a norma degli artt. 187 e 192, comma 3, cod. proc. pen. e si deve osservare al riguardo che non appaiono decisivi, in senso contrario, né l'argomento testuale desunto dalla locuzione «*sentenze divenute irrevocabili*», né quello relativo all'asimmetria tra forme e regole di accertamento del processo penale e forme e regole di accertamento del processo amministrativo. Ciò perché, da una parte, il riferimento testuale dell'art. 238-bis cod. proc. pen. alle «sentenze divenute irrevocabili» non costituisce, di per sé, ostacolo difficilmente superabile, per la sola ragione per cui le sentenze civili o amministrative definitive vengono normalmente individuate menzionandone il «passaggio in giudicato». E invero appare pertinente, come già precisato da questa Corte, (Sez. 3, n. 17855 del 19/03/2019, cit.) la presenza di una disposizione contenuta nel medesimo capo VII dello stesso titolo II dello stesso libro III del codice di procedura penale, quale è l'art. 236, che nell'indicare i documenti acquisibili ai fini del giudizio sulla personalità, richiama anche le «sentenze irrevocabili di qualunque giudice italiano»: l'impiego dell'aggettivo indefinito «qualunque» subito prima della parola «giudice» sembra chiaramente indicare come, nel codice di procedura penale, proprio in tema di prova documentale, la categoria dell'irrevocabilità sia riferibile anche a sentenze emesse da un giudice non penale. Significativo è anche il dato per cui l'art. 3 cod. proc. pen., per le questioni sullo stato di famiglia o di cittadinanza, attribuisce «efficacia di giudicato», testualmente, alla «sentenza irrevocabile del giudice civile». Può quindi riconoscersi che, nel linguaggio del codice di procedura penale, la categoria della sentenza irrevocabile è riferibile anche a sentenze emesse da un giudice diverso da quello penale.

Neppure appare risolutivo l'altro rilievo che evidenzia «le evidenti e sostanziali asimmetrie in ordine alla valutazione della prova che caratterizzano i due diversi ordinamenti processuali». Ciò perché, secondo la consolidata giurisprudenza, anche la sentenza di patteggiamento può essere utilizzata a fini probatori in altro procedimento penale, ai sensi dell'art. 238-bis cod. proc. pen.



(così, tra le tante, Sez. 5, n. 12344 del 05/12/2017, dep. 2018, , Rv. 272665-01, nonché Sez. 5, n. 7723 del 12/11/2014, dep. 2015, Rv. 264058-01); né può valorizzarsi, in contrario, che tale conclusione si fonda sull'equiparazione, ex art. 445, comma 1-bis, cod. proc. pen., della sentenza di patteggiamento a quella di condanna: è evidente la specificità della decisione di applicazione della pena su richiesta delle parti quanto a materiale istruttorio utilizzabile e a criteri di valutazione della prova.

Inoltre, non può sfuggire l'importanza del combinato disposto di cui agli articoli 3 e 479 cod. proc. pen., quest'ultimo con disposizione di carattere generale perché non limitata a specifiche tipologie di questioni, laddove consentono espressamente di utilizzare gli accertamenti compiuti in un processo civile o amministrativo ai fini della decisione dell'esistenza del reato.

Un argomento, di tipo sistematico, favorevole all'utilizzabilità degli accertamenti contenuti nelle sentenze civili o amministrative nel processo penale, sembra offerto proprio dalla disciplina posta dal predetto articolo 479 cod. proc. pen.

Esso stabilisce, infatti, che - fuori dell'ipotesi in cui assumono rilievo vicende concernenti lo stato o la capacità delle persone, disciplinata dall'art. 3 cod. proc. pen. - *«qualora la decisione sull'esistenza del reato dipenda dalla risoluzione di una controversia civile o amministrativa di particolare complessità, per la quale sia già in corso un procedimento presso il giudice competente, il giudice penale, se la legge non pone limitazioni alla prova della posizione soggettiva controversa, può disporre la sospensione del dibattimento, fino a che la questione non sia stata decisa con sentenza passata in giudicato»* : dunque il legislatore esplicitamente riconosce efficacia di accertamento a tutte le sentenze civili o amministrative passate in giudicato, nell'ipotesi in cui sia stata disposta la sospensione del processo penale, ferme restando unicamente le condizioni costituite dalla pendenza della lite in sede extra-penale e dalla mancata previsione, in relazione ad essa, di disposizioni di legge contenenti *«limitazioni alla prova della posizione soggettiva controversa»*. Va tuttavia precisato che per ragioni di coerenza dell'ordinamento occorre anche riconoscere che l'efficacia di accertamento alle sentenze civili non può comunque essere limitata alla sola ipotesi in cui il giudice penale abbia disposto la sospensione del processo, pena l'irragionevolezza di un orientamento contrario: la "discrezionalità" nel decidere se sospendere il giudizio ed il presupposto della pendenza del procedimento civile o amministrativo sono elementi che si spiegano entrambi compiutamente con l'esigenza di salvaguardare la ragionevole durata del processo penale, ma non attengono alla attitudine della sentenza civile o amministrativa ad accertare fatti ai quali sono collegate conseguenze giuridiche.



Del resto, secondo la stessa giurisprudenza, in tema di sentenza civile l'efficacia di accertamento della stessa ove "irrevocabile", sulle questioni concernenti lo stato o la capacità delle persone, si produce indipendentemente dalla sospensione del processo penale (cfr., in argomento, specificamente, Sez. 6, n. 33326 del 20/06/2007, Rv. 237496-01). In proposito, infatti, va considerato che l'art. 3 cod. proc. pen., sebbene contempli una «efficacia di giudicato» a differenza dell'art. 479 cod. proc. pen., prevede anch'esso la sospensione del processo penale come vicenda "facoltativa" e non "obbligatoria". Si è anche spiegato con la decisione prima citata, in maniera condivisibile, che neppure appare dirimente, infine, il rilievo per cui, tra i casi di revisione, l'art. 630, comma 1, lett. b), cod. proc. pen. contempla solo l'ipotesi della revocazione della sentenza del giudice civile o amministrativo che abbia deciso una delle questioni previste dagli artt. 3 e 479 cod. proc. pen., e non anche l'ipotesi di revocazione di altra sentenza extra-penale. L'art. 630, comma 1, lett. b), cod. proc. pen., può essere letto nel senso che è ammessa la revisione della sentenza o del decreto penale di condanna anche quando questa ponga il suo fondamento su una sentenza del giudice civile o amministrativo, acquisita agli atti del processo penale, pur se non vi sia stata sospensione di quest'ultimo (sull'ammissibilità della revisione ex art. 630, comma 1, lett. b), cod. proc. pen. anche in caso di mancata sospensione del processo penale cfr. Sez. U, n. 19601 del 28/02/2008, Rv. 239399-01, sia pur in termini sintetici, e, ancor più decisamente, Sez. 5, n. 3670 del 05/02/1992, Rv. 189788-01, dalla prima espressamente richiamata come conforme, nonché la dottrina assolutamente prevalente).

3. Va comunque ricordato che quale che sia l'indirizzo sulla portata dell'art. 238 bis cod. proc. pen. alla luce di quanto sopra esposto, esso non implica una limitazione per il libero convincimento del giudice penale. Invero, la giurisprudenza, anche nel caso di acquisizione di sentenze definitive rese in altri procedimenti penali, esclude l'esistenza di qualunque automatismo nel recepimento e nell'utilizzazione a fini decisori dei fatti e dei giudizi contenuti nelle motivazioni di dette sentenze, dovendosi ritenere che il giudice penale conservi integra l'autonomia e la libertà delle operazioni logiche di accertamento e formulazione di giudizio a lui istituzionalmente riservate (cfr., tra le varie, Sez. 1, n. 11140 del 15/12/2015, dep. 2016, Rv. 266338-01, e Sez. 1, n. 12595 del 16/11/1998, Rv. 211768-01, nonché Sez. 2, n. 52589 del 06/07/2018,).

Si tratta di conclusione applicabile a tutte le sentenze acquisite ex art. 238-bis cod. proc. pen., e, quindi, anche nel caso queste siano sentenze emesse da giudici civili o amministrativi, coerente con la disciplina di cui agli artt. 2, 3 e 479 cod. proc. pen: secondo il principio generale, fissato dall'art. 2 cod. proc. pen.,



al giudice penale spetta il potere di risolvere autonomamente ogni questione da cui dipende la decisione, salvo che sia diversamente stabilito. L'unica disposizione che attribuisce espressamente «efficacia di giudicato» nel processo penale a sentenze extra-penali è l'art. 3, comma 4, con riferimento alla «sentenza irrevocabile del giudice civile che ha deciso una questione sullo stato di famiglia o di cittadinanza». L'art. 479 cod. proc. pen., invece, non contiene una regola analoga, e, anzi, già la Relazione Preliminare al Codice di Procedura Penale (p. 191) osservava come la decisione emessa in sede civile o amministrativa, pur se passata in giudicato, non dovrebbe ritenersi vincolante per il giudice penale, fermo restando, per quest'ultimo, il dovere di motivare le ragioni del suo diverso avviso.

4. L'accoglimento del principio in forza del quale le decisioni irrevocabili pronunciate in un giudizio civile o amministrativo sono utilizzabili dal giudice penale ai fini della prova del fatto in esse accertato, anche se non sono vincolanti per lo stesso, ma debbono essere valutate a norma degli artt. 187 e 192, comma 3, cod. proc. pen., consente le seguenti rilevazioni in ordine alla ordinanza impugnata, con riguardo innanzitutto al profilo preliminare della legittimazione dei richiedenti l'intervenuta concessione in sanatoria del 2020, in relazione alla intervenuta acquisizione o meno, prima della predetta domanda, delle opere abusive al patrimonio del comune.

Se è legittima la presa in considerazione delle sentenza dei giudici amministrativi di primo e secondo grado circa la ritenuta persistente legittimazione in esame, non altrettanto può dirsi in ordine alle modalità metodologiche di recepimento di tale conclusione. La quale appare, alla luce di quanto riportato in ordinanza, di tipo "automatico", nel senso che il giudice pare avere passivamente recepito la predetta conclusione in virtù di un malinteso senso di vincolatività delle sentenze citate, in realtà insussistente per quanto sinora osservato, dovendosi ribadire che ogni profilo contenuto in altra sentenza irrevocabile acquisita al procedimento penale, tanto più, va aggiunto, se di portata eminentemente procedurale - quale appare il tema della persistente legittimazione o meno dei richiedenti la sanatoria, a fronte di ordinanze comunali di demolizione che sarebbero rimaste inottemperate -, deve essere valutato a norma degli artt. 187 e 192, comma 3, cod. proc. pen.. E tanto più se, come sembra, alla luce delle sentenze di questa Corte succedutesi sulla medesima vicenda qui in esame, la persistenza della legittimazione sia stata rinvenuta dal giudice amministrativo in relazione al requisito della trascrizione del provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale che, invece, secondo la giurisprudenza di questa Corte, non rileva ai fini della produzione dell'effetto acquisitivo, che questa Corte, con indirizzo ormai consolidato, e riscontrato di frequente ormai anche nella



giurisprudenza amministrativa, ricollega esclusivamente alla notifica dell'ordine comunale di demolizione ed al decorso del termine di legge per ottemperare. Infatti (cfr. da ultimo Cass. Pen. Sez. 3, n. 17418 del 04/04/2023 Cc. (dep. 27/04/2023) Rv. 284661 - 01) l'ingiustificata inottemperanza all'ordine di demolizione dell'opera abusiva e alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni dalla notifica dell'ingiunzione a demolire emessa dall'Autorità amministrativa determina l'automatica acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera e dell'area pertinente, indipendentemente dalla notifica all'interessato dell'accertamento formale dell'inottemperanza. Termine quest'ultimo, che ai sensi del novellato (con il cd. D.L. "salva Casa") art. 31 comma 3 ultima parte del DPR 380/01 *"può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine"*.

Tali norme fissano criteri, si noti bene, che devono guidare il giudice penale nella valutazione delle prove funzionali all'accertamento finale dei fatti che possano presiedere alla individuazione, per quanto qui di interesse, di reati edilizi ovvero di presupposti di legittimazione funzionali alla domanda e al corrispondente rilascio di provvedimenti che possano risultare in contrasto con l'ordine di demolizione adottato, doverosamente, con la sentenza di condanna per l'abuso edilizio. Non sfugga, infatti, che i richiamati artt. 187 e 192 cod. proc. pen. rientrano nel libro terzo, titolo primo, del codice di procedura penale, riguardanti le disposizioni generali in tema di "prova", lasciandosi quindi inalterata l'autonomia di valutazione giuridica dei fatti ritenuti provati.

In altri termini, del tutto autonoma, e da elaborarsi quindi secondo gli indirizzi giurisprudenziali applicabili in questa sede penale, rimane la qualificazione giuridica dei fatti così ricostruiti e appurati, tanto più ove possa emergere, come talvolta accade, anche sui temi prima citati, una diversità di orientamento giuridico tra la sede giurisdizionale penale e quella amministrativa.

Può concludersi in sintesi, che con specifico riferimento alla materia edilizia, nei rapporti tra la decisione del giudice penale e l'eventuale giudicato amministrativo, questo può rilevare in ordine alla valutazione della prova riguardante la ricostruzione del fatto da svolgersi ai sensi degli artt. 187 e 192 cod. proc. pen. ma senza che sia invece vincolante sul piano della qualificazione giuridica di quanto in tal modo ricostruito.

Sempre in tema di rapporti tra decisione del giudice penale e giudicato in particolare amministrativo, occorre che si tenga conto altresì dei seguenti principi: la valutazione del giudice penale in ordine alla legittimità di un atto



amministrativo, costituente il presupposto di un reato, non è preclusa da un giudicato amministrativo formatosi all'esito di una controversia instaurata sulla base di documentazione incompleta, o comunque fondata su elementi di fatto rappresentati in modo parziale o addirittura non veritiero, sempre che tali criticità risultino da dati obiettivi preesistenti e sconosciuti al giudice amministrativo, ovvero sopravvenuti alla formazione del giudicato. (Nella specie, relativa alla violazione dell'art. 44 T.U. Urb. contestata ad un imprenditore agricolo, la S.C. ha ritenuto immune da censure la decisione di merito che aveva escluso la sussistenza di una preclusione, da giudicato amministrativo, in ordine all'insufficienza del patrimonio edilizio preesistente a soddisfare le esigenze abitative dell'imputato, in quanto tale requisito - presupposto essenziale per il legittimo rilascio del permesso di costruire in zona agricola - era stato valutato dal giudice amministrativo sulla base di una rappresentazione dei luoghi che, in sede penale, era risultata falsa). (Sez. 3, n. 31282 del 24/05/2017, Pg in proc. merelli e altri, Rv. 270276 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 31282 del 24/05/2017 Ud. (dep. 22/06/2017) Rv. 270276 - 01).

Con riguardo al caso in esame, il giudice avrebbe dovuto allora analizzare e verificare, anche eventualmente alla luce di eventuali utili indicazioni circostanziali provenienti dalla sentenza irrevocabile del giudice amministrativo, i dati di fatto inerenti le ordinanze comunali di demolizione, con riguardo all'oggetto, alla loro adozione, alla loro notifica, anche in rapporto all'epoca di presentazione - verificandone anche i profili soggettivi - della domanda di concessione in sanatoria del 2020 e di ogni altra domanda significativa per la complessiva vicenda in esame.

Avrebbe quindi dovuto, all'esito, innanzitutto rilevare la effettiva novità o meno dei nuovi dati proposti dalla parte e su tale base qualificare in ogni caso i fatti, ricostruendoli e qualificandoli comunque, lo si ribadisce, secondo i principi e indirizzi giurisprudenziali di questa Corte, applicabili in concreto.

Tra questi va ricordato il consolidato indirizzo per cui in tema di reati edilizi, l'acquisizione dell'immobile abusivo al patrimonio comunale, prevista dall'art. 31, comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, presuppone la previa adozione dell'ingiunzione di demolizione da parte dell'autorità amministrativa, non potendo conseguire quale effetto dell'inottemperanza all'ordine di demolizione impartito, con la sentenza di condanna, dal giudice (Sez. 3, n. 39461 del 23/10/2025, , Rv. 288990 - 01) E quanto ai presupposti procedurali per la configurabile acquisizione al patrimonio, va ricordato quello secondo il quale l'ingiustificata inottemperanza all'ordine di demolizione dell'opera abusiva e alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni dalla notifica dell'ingiunzione a demolire emessa dall'Autorità amministrativa determina



l'automatica acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera e dell'area pertinente, indipendentemente dalla notifica all'interessato dell'accertamento formale dell'inottemperanza. (Sez. 3, n. 17418 del 04/04/2023, Rv. 284661 - 01). Ancora, in tema di reati edilizi, l'inutile decorso del termine per l'esecuzione dell'ordine di demolizione determina l'acquisizione dell'opera al patrimonio comunale, facendo venir meno l'interesse del condannato alla revoca o sospensione dell'ordine, salvo che per l'esecuzione spontanea (non massimata, Cass. Sez. III n. 6750 del 19 febbraio 2026).

Rileva altresì il principio, sempre in tema di demolizione, per cui da una parte, l'ordine di demolizione del manufatto abusivo, previsto dall'art. 31, comma nono, 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. (In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto che correttamente la Corte territoriale, in funzione di giudice dell'esecuzione, avesse respinto la richiesta, formulata dal proprietario del piano primo di un edificio, di revoca o modifica dell'ordine di demolizione del piano terreno, disposto con sentenza nei confronti del responsabile dell'abuso). (Sez. 3, n. 6049 del 27/09/2016, dep. 2017, Molinari, Rv. 268831 - 01); dall'altra, l'ordine di demolizione conseguente alla sentenza di condanna, previsto dall'art. 31, comma 9, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, pur se relativo a interventi edilizi di prosecuzione o completamento di un pregresso abuso dichiarato estinto per prescrizione e in relazione al quale il precedente ordine demolitorio era stato revocato, deve comunque essere eseguito sull'immobile considerato nella sua interezza. (In motivazione, la Corte ha precisato che l'intervenuta declaratoria di prescrizione non determina un giudicato favorevole all'imputato) (Sez. 3, n. 37245 del 17/04/2024 Cc. (dep. 10/10/2024) Rv. 286887 - 01). Di rilievo è anche quanto già da questa Corte statuito per cui

5. Riguardo alla ulteriore questione sollevata dal ricorrente, riguardante, in sostanza, la non sanabilità delle opere da demolire, in assenza di legittimazione alla domanda e anche in relazione alla violazione della disciplina in materia sismica, espressamente richiamata in ricorso come da sintesi sopra elaborata, va innanzitutto ribadito che le verifiche del giudice penale in materia di consumazione di reati edilizi come anche della loro eventuale estinzione per



sanatoria, non implicano anche la potenziale "disapplicazione" degli eventuali titoli amministrativi intervenuti ab origine rispetto all'edificazione ovvero sopravvenuti poi "a sanatoria", bensì impongono un più ampio e complesso vaglio di conformità della fattispecie concreta rispetto ai requisiti urbanistici e/o di sanatoria stessa; cosicché, l'esito negativo di tali accertamenti non determina, anche in presenza di provvedimenti autorizzativi o di sanatoria rilasciati (tantomeno per silenzio assenso), la loro "disapplicazione", ma un più generale giudizio negativo sulla sussistenza dei requisiti di legge per la realizzazione dell'opera o per la sua stessa sanatoria. Più di recente si è anche specificato che in materia edilizia, il giudice dell'esecuzione investito di un'istanza di revoca dell'ordine di demolizione ha il potere-dovere di verificare non solo la formale esistenza, ma anche la legittimità sostanziale del titolo abilitativo in sanatoria. Tale verifica deve riguardare il rispetto dei requisiti di legge, inclusa la doppia conformità, e la corrispondenza tra quanto autorizzato e l'opera realizzata (Cass. Sez. III n. 5053 del 9 febbraio 2026 non massimata).

Nello specifico poi, ove non risultasse negativo il preliminare tema della legittimazione alla domanda di sanatoria, in sé risolutivo – in caso di risposta negativa - di ogni questione ostativa alla esecuzione della demolizione, a fronte di opere acclaratamente abusive anche alla luce delle precedenti decisioni del giudice dell'esecuzione sin qui intervenute, occorre ricordare non solo il dovere del giudice penale circa la verifica dei requisiti di "doppia conformità" ex art. 36 del DPR 380/01, ma anche i limiti che incontra tale sanatoria, non da ultimo, sul piano sismico. Si vuole ricordare, in altri termini, quanto stabilito da questa Corte, con principio di cui deve tenersi conto in sede di rinvio, per cui in tema di reati edilizi, il rispetto del requisito della conformità delle opere sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione (cd. "doppia conformità"), richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex artt. 36 e 45 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica. (Sez. 3, n. 2357 del 14/12/2022, dep. 2023, Rv. 284058 - 01). Sul punto si è più di recente precisato quanto segue: il rispetto del requisito della conformità delle opere sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione (cd. "doppia conformità"), richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex artt. 36 e 45 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica (Sez. 3, n. 2357 del 14/12/2022, dep. 2023, Rv.



284058 - 01; Sez. 3, n. 14645 del 13/03/2024, non mass.; Sez. 3, n. 11999 del 06/03/2024, non mass. sul punto; Sez. 3, n. 7720 del 30/03/2023, , non mass.).

Tale principio deve essere esteso non solo alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica realizzate in violazione degli artt. 64, commi 2, 3 e 4, e 65 d.P.R. n. 380 del 2001 ma, più in generale, alle opere realizzate in violazione della "disciplina edilizia" vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che a quello della presentazione della domanda di permesso di costruire in sanatoria. Ciò per due motivi:

(a) quanto alle opere in conglomerato cementizio e a struttura metallica, perché i reati di cui agli artt. 71 e 72 d.P.R. n. 380 del 2001 non sono, al pari di quelli che sanzionano l'abusiva realizzazione delle opere in zone sismiche, in alcun modo sanabili (Sez. 3, n. 54707 del 13/11/2018, , Rv. 274212 - 01, che ha escluso che il deposito "in sanatoria" degli elaborati progettuali estingua la contravvenzione in materia di costruzioni in cemento armato, che punisce l'omesso deposito preventivo degli stessi; Sez. 3, n. 38953 del 04/07/2017, Rv. 270792 - 01; Sez. F, n. 44015 del 04/09/2014, Rv. 261099 - 01; Sez. 3, n. 11271 del 17/02/2010, Rv. 246462 - 01);

(B) perché, più in generale, la doppia conformità imposta dall'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001 deve riguardare non solo la disciplina urbanistica, ma anche quella edilizia, dovendosi intendere per "disciplina edilizia" l'insieme delle norme tecniche comprese nella parte seconda del d.P.R. n. 380 del 2001, quelle contenute nei regolamenti edilizi comunali di cui all'art. 4 d.P.R. n. 380 del 2001 (che disciplinano, a loro volta, le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi) e, più in generale, le norme di fonte primaria e/o secondaria che regolamentano, con efficacia cogente, l'attività costruttiva condizionando il rilascio del permesso di costruire (art. 12 d.P.R. n. 380 del 2001), imponendo l'acquisizione, in fase istruttoria, non solo dei «documenti previsti dalla parte II» del d.P.R. n. 380 del 2001, ma anche della dichiarazione del progettista abilitato «che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normativa di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica» (art. 20, comma 1, d.P.R. n. 380, cit.).

Per queste ragioni il permesso di costruire in sanatoria non può essere rilasciato ai sensi dell'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001 se non ricorrono le medesime condizioni che avrebbero consentito il rilascio del permesso di costruire a titolo originario; altrimenti ragionando, limitando cioè la verifica della "doppia



conformità" alla sola disciplina urbanistica e negligendo la "conformità edilizia", l'abuso edilizio si imporrebbe come fatto compiuto assurdamente premiante nella parte in cui esclude dalla sua legittimazione la compiuta verifica della conformità dell'opera all'intera disciplina edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione che a quello della presentazione della domanda di sanatoria.

Si tratta di indirizzo seguito anche in sede giurisdizionale amministrativa, ove si è sostenuto che in materia edilizia, la sanzione demolitoria è legittimamente irrogata per opere realizzate in zona sismica prive della preventiva autorizzazione del Genio Civile, atteso che l'ordinamento vigente non ammette l'istituto della "sanatoria sismica" postuma, stante la natura fondamentale del controllo preventivo ex artt. 94 e 98 del d.P.R. n. 380/2001. Tale carenza di nullaosta sismico rende l'abuso insanabile e giustifica l'ordine di rimozione, indipendentemente dalla astratta riconducibilità dell'intervento al regime della DIA o della sanzione pecuniaria (TAR Lazio (LT) Sez. I n. 199 del 6 marzo 2026).

Decisione, quest'ultima, con cui si è ribadito il consolidato orientamento giurisprudenziale anche amministrativo, secondo cui: 1) "l'istituto della autorizzazione sismica in sanatoria non è riconosciuto nel nostro ordinamento. In particolare va osservato che l'art. 94 del D.P.R. n. 380 del 2001 persegue il fine di eseguire una vigilanza assidua sulle costruzioni riguardo al rischio sismico ed è espressione di un principio fondamentale in materia di governo del territorio (cfr. ex multis, Cons. Stato, VI, n. 9355/ 2024; T.A. R. Sicilia, Catania, V, n. 3981/2024); 2) "nel sistema introdotto dagli artt. 94 e ss., d.P.R. n. 380/2001, non è stato previsto il rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria su istanza del privato per opere edili già eseguite e assoggettate a controllo preventivo, a nulla rilevando che il fatto sia accertato dagli uffici amministrativi o dagli organi di polizia giudiziaria, ovvero che sia portato a conoscenza dell'ufficio tecnico regionale per effetto di un'auto - denuncia di chi ne sia stato l'autore" (cfr. ex multis, T.A.R. Campania, Napoli, VIII, n. 1347/2021; T.A.R. Lazio, Latina, I, n. 376/2020).

Da quest'ultimo quadro giuridico emerge con evidenza il carattere meramente marginale, estraneo al consolidato indirizzo sopra esposto, e privo di adeguati fondamenti giustificativi, della decisione della sezione IV di questa Corte (in motivazione Sez. 4 - , n. 11169 del 06/12/2024 Cc. (dep. 20/03/2025) Rv. 287665 - 01), secondo la quale la considerazione che effettivamente il cd. reato sismico non prevede sanatoria e che non è possibile nessun effetto estintivo, derivandone da ciò l'impossibilità di ritenere sussistente il requisito della doppia conformità, ex art. 36 d.P.R. 6 giugno 1981, n. 380, in caso di violazioni della disciplina sismica, non consentirebbe di ritenere automatica l'emissione dell'ordine di abbattimento dell'immobile. Ciò perché l'art. 98 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,



dedica espressamente una disciplina speciale del procedimento penale per i reati in materia di disciplina edilizia antisismica prevedendo in particolare, per ogni giudice, che in caso di condanna "ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine." Tale ultima previsione, secondo il predetto indirizzo, sancirebbe un'alternativa all'ordine di demolizione di un immobile realizzato senza preventiva autorizzazione sismica ove venisse accertata ex post la sua conformità ai parametri imposti dalla normativa antisismica, sempre che venga garantita la stabilità e la sicurezza dell'opera, e consentendo eventualmente anche interventi successivi finalizzati a ricondurre l'immobile ad una conformità antisismica postuma. In tal modo, in particolare, la disposizione dell'art. 98 del DPR 380/01 prima sintetizzata sarebbe applicabile anche in sede di esecuzione, e obbligherebbe il giudice ad una valutazione discrezionale tra due diversi esiti processuali: l'ordine anche parziale di demolizione, "ovvero" dettare le necessarie prescrizioni per conformare le opere entro un certo termine. Da ciò la affermazione per cui in materia di violazioni della normativa antisismica ai sensi dell'art. 98 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il giudice nel caso in cui ritenga l'assenza di doppia conformità non potrebbe emettere automaticamente l'ordine di demolizione ma è tenuto a valutare se, previe acquisizioni tecniche che non siano già agli atti, è tecnicamente possibile conformare le opere alle prescrizioni antisismiche ed eventualmente deve indicare con quali interventi necessari ed effettivamente praticabili, se già non realizzati.

Si tratta invero, di una tesi fuori sistema, atteso che innanzitutto essa non tiene conto nel carattere estremamente circoscritto al piano sismico, della previsione dell'art. 98 citato comma 3, secondo cui "con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine".

In altri termini, il predetto comma 3 delimita esclusivamente l'ordine di demolizione conseguente ad opere realizzate "in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83" che quindi potrebbero essere in contrasto solo con la disciplina sismica e non con quella edilizia, implicando in tale caso un ordine di demolizione inerente il settore "sismico" ovvero "prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine". Al contrario, in caso di sussistenza anche della



violazione della disciplina edilizia e urbanistica in senso stretto, si impone ai sensi dell'art. 31 del DPR 380/01 comma 9 l'ordine di demolizione in ordine al distinto reato ex art. 44 del medesimo DPR: *"per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita"*.

Consegue, quindi, che in caso di opere abusive in rapporto non solo a profili sismici ma anche a quelli edilizi e urbanistici, la assenza "ontologica" di "doppia conformità" in relazione al settore della disciplina anti-sismica oltre che del conglomerato cementizio a struttura metallica, come in precedenza evidenziato, determina non solo la inconfigurabilità della sanatoria ex art. 36 del DPR 380/01 ma anche la necessaria operatività della demolizione ex art. 31 del DPR 380/01. Senza che la peculiare circoscritta e settoriale disciplina ex art. 98 citato della demolizione inerente al profilo sismico possa porre nel nulla la suddetta disposizione di demolizione, che il giudice deve adottare ai sensi degli artt. 31 e 44 del DPR 389/01.

6. Sulla base delle considerazioni che precedono, la Corte ritiene pertanto che il ricorso debba essere accolto, e annullata la ordinanza impugnata con rinvio per nuovo giudizio al tribunale di Santa Maria Capua a Vetere.

P.Q.M.

annulla l'ordinanza impugnata con rinvio al tribunale di Santa Maria Capua a Vetere.

In Roma il 25 marzo 2026

Il Consigliere estensore

Giuseppe Noviello

Il Presidente

Luca Ramacci

