



mandato

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE PENALE

27675-26

Composta da

Luca Ramacci

- Presidente -

Sent. n. sez. *M 5/26*

Lorenzo Antonio Bucca

CC - 2/7/2026

Giuseppe Noviello

R.G.N. 18776/2026

Giovanni Giorgianni

Enrico Mengoni

- Relatore -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sui ricorsi proposti da

[REDACTED]
[REDACTED] | [REDACTED]
[REDACTED] | [REDACTED]

avverso l'ordinanza del 20/4/2026 del Tribunale di Napoli;

visti gli atti, il provvedimento impugnato ed i ricorsi;

sentita la relazione svolta dal consigliere Enrico Mengoni;

lette le conclusioni del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Fulvio Baldi, che ha chiesto annullare con rinvio l'ordinanza

RITENUTO IN FATTO

1. Con ordinanza del 20/4/2026, il Tribunale di Napoli, quale giudice dell'esecuzione, rigettava la richiesta di revoca dell'ordine di demolizione - di cui alla sentenza emessa dalla Pretura di Afragola il 12/11/1997, irrevocabile, a carico di [REDACTED] e [REDACTED] - avanzata da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

910

2. Propongono congiunto ricorso per cassazione i tre istanti, deducendo i seguenti motivi:

- inosservanza ed erronea applicazione dell'art. 39, l. 23 dicembre 1994, n. 729; violazione degli artt. 111, comma 6, Cost., 125, comma 3, cod. proc. pen.; mancanza di motivazione. Il Tribunale avrebbe rigettato la richiesta di revoca dell'ordine di demolizione ritenendo che le due (non tre, come si leggerebbe nell'ordinanza) istanze di condono, presentate e pagate ai sensi della l. n. 724 del 1994, si riferirebbero, in realtà, ad un unico centro di interesse; questo argomento, tuttavia, sarebbe errato, in quanto una istanza sarebbe stata presentata da [REDACTED] [REDACTED] in relazione all'immobile al primo piano, l'altra da [REDACTED] [REDACTED] in ordine all'immobile posto al secondo piano. Inoltre, non risulterebbe che la pratica di condono concernente il piano cantinato e rialzato sia relativa al medesimo fabbricato in [REDACTED] sul quale insistono i due già citati;

- violazione degli artt. 11, comma 6, Cost., 8 CEDU, 125, comma 3, cod. proc. pen. L'ordinanza non conterrebbe risposta quanto al profilo della proporzionalità dell'ordine di demolizione, sollevato nell'incidente di esecuzione in ragione del fatto che l'abuso non sarebbe stato commesso dai ricorrenti, che gli stessi sarebbero venuti a conoscenza del provvedimento di demolizione solo alla sua notifica (gennaio 2026) e che l'immobile al primo piano costituirebbe abitazione di residenza del nucleo familiare di [REDACTED] [REDACTED] monoreddito operaio con stipendio da 1.500 euro mensili. Tutti questi elementi non sarebbero stati valutati dal Tribunale, in contrasto con quanto affermato dalla giurisprudenza di questa Corte.

CONSIDERATO IN DIRITTO

3. I ricorsi risultano manifestamente infondati.

4. Con riguardo al primo motivo, la Corte evidenzia che la questione - esclusivamente di merito - risulta adeguatamente trattata nell'ordinanza impugnata e non può esser superata dai contrapposti argomenti difensivi, anche questi sviluppati lungo una evidente linea fattuale, inammissibile nel giudizio di legittimità.

4.1. In particolare, la questione della unicità (o pluralità) del centro di interesse al quale riferire gli immobili e le relative istanze di condono è stata trattata dal Tribunale in termini congrui, evidenziando che sull'immobile abusivo - realizzato dai defunti genitori dei tre ricorrenti - pendono tre distinte istanze di condono, invero frazionate ma tutte presentate alla stessa data del 28 febbraio 1990, l'una per il cantinato ed il piano terra, l'altra per l'intero primo piano, la terza per il secondo piano. Ancora, l'ordinanza ha evidenziato che: a) le istanze di

condono non sono state ancora definite e pendono allo stato istruttorio; b) le opere non sono state ritenute di prevalente interesse pubblico, come da comunicazione dell'ufficio urbanistico del [REDACTED] c) la cubatura complessiva non rende sanabile gli immobili, ai sensi della l. n. 724 del 1994.

4.2. In forza di questi argomenti, e dunque con attenta lettura dei dati emergenti dalla documentazione in atti, qui non ulteriormente valutabile (così come la dedotta riferibilità di una delle domande ad immobili presenti in un differente fabbricato), l'ordinanza impugnata ha quindi sottolineato l'assenza di presupposti per la sanabilità dell'opera, in tal modo, peraltro, rendendo prive di effetto le considerazioni dei ricorrenti circa un silenzio-assenso dell'amministrazione eventualmente maturato. Il Tribunale, pertanto, ha confermato il costante e ribadito indirizzo in forza del quale, in materia di condono edilizio disciplinato proprio dalla legge appena citata, 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 singole 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 delle singole parti in luogo dell'intero complesso (*ex plurimis*, Sez. 3, n. 20161 del 19/04/2005, Rv. 231643; Sez. 3, n. 12353 del 02/10/2013, 17/03/2014, Rv. 259292; Sez. 3, n. 44596 del 20/05/2016, Rv. 269280. Tra le molte *non massimate*, Sez. 3, n. 15725 del 9/4/2026).

4.3. Il primo motivo del comune ricorso, pertanto, è inammissibile.

5. Con riguardo, poi, alla seconda censura, in tema di proporzionalità della misura, si osserva quanto segue.

5.1. Come più volte affermato da questa Corte (per tutte, Sez. 3, n. 23457 del 16/5/2025, PG/Balestriere), e secondo la giurisprudenza della Corte EDU, il principio di proporzionalità nell'applicazione dell'ordine di demolizione di un immobile illegalmente edificato, adottato da una pubblica autorità al fine di contrastare la realizzazione di opere senza permesso di costruire, interviene esclusivamente in relazione all'immobile destinato ad abituale abitazione di una persona, ed implica, principalmente, garanzie di tipo "procedurale" inevitabilmente connesse al procedimento penale da cui è scaturito l'ordine di demolizione.

5.2. Ai fini della valutazione del rispetto del principio di proporzionalità, la Corte EDU ha infatti valorizzato essenzialmente (cfr. in proposito, in motivazione, Sez. 3, n. 5822 del 18/01/2022 Rv. 282950 - 01): la possibilità di far valere le proprie ragioni davanti ad un tribunale indipendente; la disponibilità di un tempo sufficiente per "legalizzare" la situazione, se giuridicamente possibile, o per trovare

un'altra soluzione alle proprie esigenze abitative agendo con diligenza; l'esigenza di evitare l'esecuzione in momenti in cui verrebbero compromessi altri diritti fondamentali, come quello dei minori a frequentare la scuola. Inoltre, ai medesimi fini, un ruolo estremamente rilevante è stato attribuito alla consapevolezza della illegalità della costruzione da parte degli interessati al momento dell'edificazione, nonché alla natura ed al grado della illegalità realizzata. Appare dunque evidente, in forza di quanto qui sintetizzato, che il rapporto di proporzionalità, valorizzato in sede convenzionale, riguarda la relazione tra l'interesse pubblico alla tutela del territorio e l'interesse all'utilizzo dell'opera abusiva da parte di chi l'abbia realizzata o che comunque dovrebbe subire in via diretta le conseguenze dell'ordine di demolizione in ragione di un diritto reale sull'opera abusiva.

5.3. Tale impostazione, volta a vagliare gli interessi dell'autore e/o proprietario dell'abuso rispetto a quelli pubblici sottesi all'ordine di demolizione, trova riscontro anche nelle pronunzie di legittimità con cui questa Suprema Corte si è confrontata rispetto alle sentenze della Corte EDU.

5.4. La maggior parte di tali decisioni ha ritenuto, invero, che sia stato rispettato il principio di proporzionalità valorizzando il tempo a disposizione del destinatario dell'ordine di demolizione per «cercare una soluzione alternativa» (così Sez. 3, n. 48021 del 11/09/2019, Rv. 277994-01, e Sez. 3, n. 24882 del 26/04/2018, Rv. 273368-01, la quale ha escluso rilievo a situazioni di salute «solo "cagionevole"») o la gravità delle violazioni (cfr. Sez. 3, n. 43608 del 08/10/2021, che ha valorizzato le dimensioni del fabbricato e la violazione di più disposizioni penali, anche in tema di paesaggio, conglomerato cementizio e disciplina antisismica), o entrambe le circostanze (Sez. 3, n. 35835 del 03/11/2020, non massimata).

5.5. Questi profili di verifica, dunque, fanno riferimento ai soggetti che risultino direttamente coinvolti nella realizzazione o nella proprietà dell'opera abusiva, con la conseguenza che la sussistenza di un rapporto di proporzionalità con altrui interessi privati deve ritenersi ristretta nell'ambito della relazione tra interesse pubblico alla tutela del territorio e tutela del diritto di proprietà e delle relative forme immediate e dirette di godimento, come riguardanti l'autore e/o proprietario dell'immobile assieme, al più, al suo diretto e formale nucleo familiare. In altri termini, la verifica di un rapporto di proporzionalità, in caso di ordine di demolizione di un'opera abusiva, presuppone innanzitutto che l'ordine di demolizione sia in grado di pregiudicare in via diretta ed immediata diritti e interessi strettamente, direttamente e immediatamente connessi alla proprietà dell'opera da demolire, laddove il pregiudizio all'uso solo occasionale dell'immobile, nel quadro quindi di rapporti di mero godimento da parte di terzi estranei alla proprietà, non può ritenersi in grado di ostacolare in alcun modo la

tutela degli interessi pubblici, in tale quadro già di per sé ben più pregnanti, sottesi all'ordine di demolizione.

5.7. Tanto premesso in termini generali, la Corte osserva che la questione proposta dai ricorrenti è manifestamente infondata.

5.8. L'incidente di esecuzione, infatti, al riguardo sostiene soltanto che "sono decorsi circa 30 anni dalla sentenza, che il provvedimento è stato emesso nei confronti di soggetti diversi dagli odierni istanti, e che gli immobili sono regolarmente abitati". Ebbene, questi argomenti emergono, con evidenza, come del tutto generici (e, peraltro, non spiegano le ragioni per le quali nei "circa 30 anni dalla sentenza" non sia stata cercata una soluzione abitativa differente, pur nella piena consapevolezza degli abusi realizzati e dell'ordine di demolizione impartito), oltre che privi di qualunque sostegno documentale eventualmente offerto al Giudice dell'esecuzione, così da risultare irricevibili.

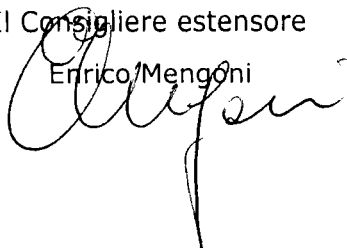
6. I ricorsi, pertanto, debbono essere dichiarati inammissibili. Alla luce della sentenza 13 giugno 2000, n. 186, della Corte costituzionale è rilevato che, nella fattispecie, non sussistono elementi per ritenere che «la parte abbia proposto il ricorso senza versare in colpa nella determinazione della causa di inammissibilità», alla declaratoria dell'inammissibilità medesima consegue, a norma dell'art. 616 cod. proc. pen., l'onere delle spese del procedimento nonché quello del versamento della somma, in favore della Cassa delle ammende, equitativamente fissata in euro 3.000,00.

P.Q.M.

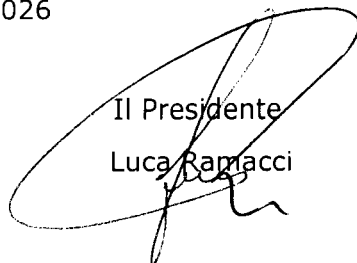
Dichiara inammissibili i ricorsi e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese processuali e della somma di euro tremila in favore della Cassa delle ammende.

Così deciso in Roma, il 2 luglio 2026

Il Consigliere estensore
Enrico Mengoni



Il Presidente
Luca Ramacci



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
3^a Sezione Penale

Depositata in Cancelleria

Oggi,



23 LUG. 2026

Funzionario Giudiziario
Fortuna Fortigno