



REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE PENALE

Composta da

Luca Ramacci	- Presidente -	Sent. n. sez. 1319/2025
Andrea Gentili		CC - 23/10/2025
Cinzia Vergine		R.G.N. 21679/2025
Antonio Corbo	- Relatore -	
Giovanni Giorgianni		

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da

██████████ nato a San Vero Milis il 28/05/1952

avverso l'ordinanza del 28/05/2025 della Corte d'appello di Cagliari

visti gli atti, il provvedimento impugnato, il ricorso e i motivi aggiunti;
udita la relazione svolta dal consigliere Antonio Corbo;
letta la requisitoria del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore
generale Gianluigi Pratola, che conclude per il rigetto del ricorso;
lette le conclusioni, per il ricorrente, dell'Avv. ██████████ ██████████ che chiede
l'accoglimento del ricorso e dei motivi aggiunti.

RITENUTO IN FATTO

1. Con ordinanza pronunciata in data 28 maggio 2025, e depositata il 30 maggio 2025, la Corte d'appello di Cagliari, in funzione di giudice dell'esecuzione, ha rigettato



l'istanza di [REDACTED] di revoca dell'ordine di demolizione di un fabbricato o, in subordine, di sospensione di tale ordine con rideterminazione del suo contenuto e individuazione delle parti ritenute illegittimamente realizzate, emesso dal Procuratore generale presso la Corte d'appello di Cagliari.

L'ingiunzione di demolizione è stata emessa sulla base della sentenza di condanna pronunciata dal Tribunale di Oristano il 9 ottobre 2017, confermata, per quanto di interesse, dalla sentenza della Corte d'appello di Cagliari emessa l'1 luglio 2019 e divenuta irrevocabile a seguito di decisione della Corte di cassazione. La Corte d'appello ha rigettato l'istanza di revoca, o, in subordine, di sospensione e rideterminazione dell'ordine di demolizione, in particolare osservando che le opere realizzate dall'istante hanno comportato una radicale e profonda trasformazione dell'immobile originario, convertito illecitamente da struttura alberghiera in complesso costituito da trentasei appartamenti per civile abitazione, con mutamento anche della sagoma, dando così luogo ad una nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.1), d.P.R. n. 380 del 2001, e che il ripristino dell'originaria destinazione d'uso richiederebbe un intervento di tipo strutturale anche sulle parti preesistenti. Ha inoltre evidenziato che il Consiglio comunale ha deliberato l'acquisizione dell'immobile al patrimonio dell'ente territoriale proprio ritenendo l'edificio interamente abusivo.

2. Ha presentato ricorso per cassazione avverso l'ordinanza indicata in epigrafe [REDACTED] con atto sottoscritto dall'Avv. [REDACTED] articolando otto motivi, preceduti da una premessa sulla evoluzione sia dei procedimenti amministrativi relativi alla realizzazione dell'immobile, sia del procedimento penale.

2.1. Con il primo motivo, si denuncia violazione di legge, in riferimento agli artt. da 665 a 670 cod. proc. pen., a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b), cod. proc. pen., avuto riguardo alla individuazione dell'oggetto dell'ordine di demolizione.

Si deduce che illegittimamente l'ordinanza impugnata ha individuato l'oggetto dell'ordine di demolizione basandosi sulla decisione della sentenza di primo grado ed omettendo di considerare le precisazioni contenute nella sentenza di secondo grado del giudizio di merito. Si segnala che la sentenza di secondo grado, emessa dalla Corte d'appello l'1 luglio 2019, aveva statuito, a pag. 40, che l'esecuzione dell'ordine di demolizione è «parziale e limitata alla consistenza degli abusi contestati (appartamenti ad uso residenziale a seguito della DUAAP 2008)», e che la successiva sentenza della Corte di cassazione (Sez. 3, n. 24971 del 16/06/2020), nel dichiarare inammissibile il ricorso, aveva comunque precisato che «ogni questione [riguardante



l'ordine di demolizione] appare ormai devoluta, su modalità e termini di rispetto del giudicato, al Giudice dell'esecuzione» (§ 4.9).

2.2. Con il secondo motivo, si denuncia violazione di legge, in riferimento agli artt. 31 e 98 d.P.R. n. 380 del 2001, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b), cod. proc. pen., avuto riguardo alla ritenuta legittimità dell'acquisizione dell'immobile al patrimonio del Comune di [REDACTED]

Si deduce che illegittimamente l'ordinanza impugnata ha ritenuto corretta l'acquisizione dell'intero immobile al patrimonio del Comune di [REDACTED] in quanto ha ommesso di considerare che il Comune non ha mai ingiunto all'attuale ricorrente di demolire il fabbricato prima di disporre l'acquisizione. Si osserva che: a) il provvedimento di acquisizione di un immobile abusivo, a norma dell'art. 31, comma 2, d.P.R. n.380 del 2001, deve essere preceduto dall'ingiunzione a demolire da parte del responsabile del competente ufficio comunale; b) all'ingiunzione a demolire impartita dall'autorità amministrativa non può essere equiparato l'ordine di demolizione contenuto in una sentenza di condanna; c) nella vicenda in esame, l'autorità amministrativa non ha impartito alcun ordine di demolizione. Si precisa che la inammissibilità dell'equiparazione dell'ingiunzione a demolire disposta dall'autorità amministrativa all'ordine di demolizione contenuto in una sentenza di condanna è stata affermata dall'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato (Cons. Stato, Ad. pl., n. 16/2023). Si aggiunge che una diversa conclusione si porrebbe in contrasto con i principi di tipicità e tassatività in materia sanzionatoria, nonché con l'autonomia del potere attribuito all'autorità giudiziaria rispetto a quello riservato all'autorità amministrativa, come evidenziato dal fatto che l'esecuzione dell'ordine di demolizione adottato con la sentenza di condanna deve essere promossa dal Pubblico Ministero e non certo dalla P.A.

2.3. Con il terzo motivo, si denuncia violazione di legge, in riferimento agli artt. 2 cod. proc. pen., 101 e 113 Cost., nonché 4 e 5 legge 20 marzo 1865, n. 2248 – All. E, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b), cod. proc. pen., avuto riguardo alla omessa disapplicazione della delibera amministrativa di acquisizione dell'immobile al patrimonio del Comune di [REDACTED]

Si deduce che illegittimamente l'ordinanza impugnata ha ommesso di esercitare il potere di disapplicazione con riguardo alla delibera del Consiglio comunale di [REDACTED] di acquisizione dell'immobile al patrimonio dell'ente territoriale. Si osserva che il giudice dell'esecuzione ha ommesso di disapplicare la precisata delibera del Consiglio comunale, sebbene queste sia illegittima, ed egli è dotato del potere di non applicarla,



in forza di quanto previsto dagli artt. 2 cod. proc. pen., 101 e 113 Cost., nonché 4 e 5 legge 20 marzo 1865, n. 2248 – All. E.

2.4. Con il quarto motivo, si denuncia violazione di legge, in riferimento agli artt. 3 e 10 d.P.R. n. 380 del 2001, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b), cod. proc. pen., avuto riguardo alla qualificazione dell'intero immobile oggetto dell'ordine di demolizione come "nuova costruzione".

Si deduce che illegittimamente l'ordinanza impugnata ha ritenuto l'intero immobile oggetto dell'ordine di demolizione una "nuova costruzione", in quanto entrambe le sentenze di cognizione hanno accertato esclusivamente l'illegittimità della modifica di destinazione d'uso dello stesso da turistico-ricettiva a residenziale, nonché degli incrementi volumetrici attuati sulla base della DUAAP del 2010.

2.5. Con il quinto motivo, si denunciano violazione di legge, in riferimento agli artt. 23-ter d.P.R. n. 380 del 2001 e 6 legge Regionale Sardegna n. 23 del 1985, nonché vizio di motivazione, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b) ed e), cod. proc. pen., avuto riguardo alla estensione dell'ordine di demolizione all'intero immobile.

Si deduce che illegittimamente l'ordinanza impugnata ha omissis di distinguere tra le opere oggetto delle imputazioni e quelle preesistenti, o comunque ha ritenuto di poter disporre la demolizione dell'intero immobile, fondando le sue determinazioni in ragione dell'abusivo mutamento della destinazione d'uso dello stesso. Si osserva che l'art. 6 legge Regionale Sardegna n. 23 del 1985, per il caso di illegittimo mutamento della destinazione d'uso di un immobile, si limita a prevedere l'obbligo del ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata. Si espone che l'attuale ricorrente si è attivato per il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata, presentando domanda al Comune di [REDACTED] in data 18 febbraio 2022, e che, nella integrazione alla consulenza tecnica effettuata su incarico della Procura generale presso la Corte d'appello di Cagliari, depositata l'8 marzo 2022, si dà atto della parzialità dell'ordine di demolizione e dei lavori necessari per il ripristino della destinazione d'uso legittimamente autorizzata. Si aggiunge che la modifica del cambio di destinazione d'uso è stata semplificata dalla riforma recata dal d.l. n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024, all'art. 23-ter d.P.R. n. 380 del 2001: secondo la nuova formulazione di questa disposizione, in particolare, è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse per unità immobiliari situate in immobili localizzati nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 d.m. n. 1444/1968, anche se comportante opere edilizie.

2.6. Con il sesto motivo, si denuncia violazione di legge, in riferimento agli artt. 31, comma 9, d.P.R. n. 380 del 2001 e 655 cod. proc. pen., a norma dell'art. 606,



comma 1, lett. c), cod. proc. pen., avuto riguardo alla imposizione al condannato dell'obbligo di attivare il procedimento di esecuzione.

Si deduce che illegittimamente l'ordinanza impugnata ha ritenuto che l'attivazione del procedimento finalizzato all'esecuzione dell'ordine di demolizione fosse onere del condannato, quando, invece, a norma dell'art. 655 cod. proc. pen., è onere del Pubblico Ministero.

2.7. Con il settimo motivo, si denuncia violazione di legge, in riferimento agli artt. 31, comma 9, d.P.R. n. 380 del 2001, 6 e 7 CEDU e 1 Prot. 1 CEDU, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b), cod. proc. pen., avuto riguardo alla estensione dell'ordine di demolizione all'intero immobile in violazione del principio di proporzionalità.

Si deduce che illegittimamente l'ordinanza impugnata ha adottato l'ordine di demolizione con riguardo all'intero immobile, in violazione dei principi posti dalla CEDU a tutela del diritto di proprietà, e, in particolare, del principio di proporzionalità. Si osserva che l'ordine di demolizione disposto è abnorme perché il ripristino del corretto assetto del territorio potrebbe essere compiutamente attuato con la demolizione delle sole parti dell'immobile ritenute «incongrue».

2.8. Con l'ottavo motivo, si denuncia violazione di legge, in riferimento agli artt. 31, commi 5 e 9, d.P.R. n. 380 del 2001, 3, 25, 35, 41, 42 e 117 Cost., quest'ultimo in relazione agli artt. 6 e 7 CEDU e 1 Prot. 1 CEDU, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b), cod. proc. pen., avuto riguardo alla legittimità dell'ordine di demolizione e del provvedimento di acquisizione gratuita delle opere al patrimonio comunale, ovvero, questione di legittimità costituzionale dell'art. 31, commi 5 e 9, d.P.R. cit. nella parte in cui prevede l'ammissibilità di tali provvedimenti.

Si premette che l'ordine di demolizione previsto dall'art. 31, comma 9, d.P.R. n. 380 del 2001 ha natura afflittiva, e deve essere quindi qualificato come "pena" secondo i principi enunciati dalla Corte EDU. Si rappresenta che l'ordine di demolizione può essere disposto solo se vi è sentenza di condanna, e che è insensibile anche alla eventuale conformità urbanistica.

Sulla base di questo presupposto, si solleva questione di legittimità costituzionale, per contrasto con gli artt. 3, 25, 35, 41, 42 e 117 Cost., quest'ultimo in relazione agli artt. 6 e 7 CEDU e 1 Prot. 1 CEDU, dell'art. 31, comma 9, d.P.R. n. 380 del 2001 laddove lo stesso non consente al giudice dell'esecuzione di rideterminare una sanzione amministrativa accessoria la cui applicazione è demandata al giudice penale. Si segnala, in particolare, che, qualificato l'ordine di demolizione come sanzione "convenzionalmente" penale, devono applicarsi ad esso il principio di legalità e il divieto di retroattività. Si precisa che l'ordine di demolizione si



presta ad un impiego arbitrario e discriminatorio, con oggetto potenzialmente indeterminato, e che il principio di legalità è violato dall'impossibilità per il giudice dell'esecuzione di allineare il contenuto della misura alla gravità dell'illecito.

3. Il ricorrente ha poi articolato cinque motivi aggiunti, con ulteriore atto a firma dell'Avv. [REDACTED] anche in replica alle osservazioni del Procuratore generale della Corte di cassazione.

3.1. Con il primo motivo aggiunto, si ripropongono e sviluppano le censure esposte nel primo e nel quarto motivo dell'originario ricorso.

In particolare, si sottolinea che mai è stata posta in discussione la legittimità originaria del fabbricato, siccome edificato sulla base di regolari titoli edilizi rilasciati nel 1978 e nel 1979, e munito di certificato di agibilità emesso nel 1980. Si aggiunge che nessuna delle due sentenze di merito nel processo di cognizione aveva posto a base del giudizio di colpevolezza la completa trasformazione dell'immobile, i nuovi balconi, i solai di spessore differente, o la nuova copertura a falda in luogo di quella originaria. Si rimarca che la consulenza tecnica disposta dal Procuratore generale presso la Corte d'appello di Cagliari ai fini dell'esecuzione dell'ordine di demolizione: a) è illegittima perché il Pubblico Ministero non ha autonomi poteri di accertamento nella fase di esecuzione, ma deve rivolgersi al giudice; b) è andata al di là della funzione di accertare quale fosse l'effettivo contenuto dell'ordine di demolizione, perché si è impegnata ad accertare ulteriori abusi, diversi da quelli per i quali è stata pronunciata condanna.

3.2. Con il secondo motivo aggiunto, si ripropongono e sviluppano le censure esposte nel secondo e nel terzo motivo dell'originario ricorso.

In particolare, si osserva che l'insussistenza dell'effetto acquisitivo dell'immobile abusivo al patrimonio comunale in ragione della mancata ottemperanza all'ordine di demolizione giurisdizionale, trattandosi di effetto che consegue solo all'ordine di demolizione amministrativo è stata affermata anche dalla giurisprudenza penale di legittimità (si cita Sez. 3, n. 12519 del 01/04/2025).

3.3. Con il terzo motivo aggiunto, si ripropongono e sviluppano le censure esposte nel quarto motivo dell'originario ricorso.

Si sottolinea, in particolare, che l'ordinanza impugnata è incorsa nel travisamento della prova con riferimento al presupposto dell'originaria legittimità del fabbricato, nell'errore sulla qualificazione degli interventi al quarto e al quinto piano dell'immobile, per aver ritenuto gli stessi idonei a «contagiare» negativamente la legittimità dell'intera struttura, e nella violazione del principio di proporzionalità.



3.4. Con il quarto motivo aggiunto, si ripropongono e sviluppano le censure esposte nel quinto motivo dell'originario ricorso.

Si rimarca, in particolare, che l'applicazione della disciplina in tema di mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 23-ter d.P.R. n. 380 del 2001, come modificata dal d.l. n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024, è doverosa in ragione del principio di retroattività della *lex mitior*; si precisa che la nuova disciplina consente il ripristino della destinazione d'uso originaria, e, quindi, il ripristino della legalità violata con strumenti diversi e meno afflittivi della demolizione dell'intero immobile.

3.5. Con il quinto motivo aggiunto, si ripropongono e sviluppano le censure esposte nell'ottavo motivo dell'originario ricorso.

Si sottolinea, in particolare, il contrasto con il principio di proporzionalità dell'art. 31, comma 9, d.P.R. n. 380 del 2001, nella parte in cui quest'ultimo non consente al giudice dell'esecuzione di adeguare l'ordine di demolizione alla effettiva consistenza dell'abuso.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso è infondato per le ragioni di seguito precisate.

Per esigenze di linearità espositiva, si esamineranno nell'ordine: a) le censure formulate nel secondo e nel terzo motivo del ricorso nonché nel secondo motivo aggiunto, concernenti la legittimità del provvedimento del Consiglio Comunale di [REDACTED] di acquisizione dell'immobile al patrimonio del Comune; b) le censure esposte nel primo motivo del ricorso, nonché nel primo motivo aggiunto, relative alla individuazione dell'oggetto dell'ordine di demolizione; c) le censure enunciate nel quarto e nel quinto motivo del ricorso, nonché nel primo, nel terzo e nel quarto motivo aggiunto, riferite alla qualificazione dell'intero immobile come "nuova costruzione" e alla possibilità di recupero di legalità dello stesso mediante ripristino della destinazione d'uso originaria; d) le censure proposte con il settimo e l'ottavo motivo del ricorso, nonché con il quinto motivo aggiunto, riguardanti la proporzionalità dell'estensione dell'ordine di demolizione dell'intero immobile e l'esclusione del potere del giudice di rideterminare il contenuto dell'ordine di demolizione; e) le censure sviluppate nel sesto motivo del ricorso, in ordine alla legittimità dell'imposizione al condannato dell'obbligo di attivare il procedimento di demolizione.

2. Le censure formulate nel secondo e nel terzo motivo del ricorso nonché nel secondo motivo aggiunto, concernenti la legittimità del provvedimento del Consiglio



Comunale di [REDACTED] di acquisizione dell'immobile al patrimonio del Comune, sono fondate, ma questo giudizio non comporta l'annullamento dell'ordinanza, bensì solo il riconoscimento della legittimazione dell'attuale ricorrente a chiedere la revoca o sospensione dell'ordine di demolizione e a proporre impugnazione avverso le decisioni assunte in proposito dal giudice dell'esecuzione.

2.1. Occorre premettere che, come ripetutamente precisato dalla giurisprudenza, l'acquisizione al patrimonio del Comune dell'immobile abusivo fa cessare l'interesse alla revoca o alla sospensione dell'ordine di demolizione impartito con la sentenza di condanna per reati edilizi al responsabile dell'illecito (cfr. Sez. 3, n. 35203 del 18/06/2019, Centioni, Rv. 277500 – 01, la quale ha precisato che il precedente proprietario del bene, a seguito del provvedimento acquisitivo, deve ritenersi terzo estraneo alle vicende giuridiche dell'immobile, nonché Sez. 3, n. 45432 del 25/05/2016, Ligorio, Rv. 268133 – 01).

Tuttavia, l'effetto acquisitivo dell'immobile abusivo al patrimonio del Comune non può seguire alla mancata ottemperanza all'ordine di demolizione impartito dal giudice, trattandosi di effetto che consegue solo all'ordine di demolizione disposto in sede amministrativa.

In proposito, infatti, si è espressamente precisato che «in assenza di un ordine comunale di demolizione regolarmente notificato non si produce alcuna acquisizione per cui ove sussista tale circostanza non producendosi il predetto effetto acquisitivo il ricorrente neppure ha interesse [...] a lamentarne la insussistenza» (così, testualmente, Sez. 3, n. 12519 del 13/02/2025, D'Emilio).

E questa conclusione è condivisa dal Collegio in ragione della consecuzione logica e letterale del dato normativo, che contempla l'acquisizione gratuita nell'ambito della disciplina specificamente dedicata al provvedimento comunale di demolizione.

Invero, l'art. 31 d.P.R. n. 380 del 2001 prevede l'acquisizione di diritto al patrimonio del Comune dell'opera abusiva e dell'area di sedime nei commi 3 e 4, per l'ipotesi in cui «il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione». Queste disposizioni seguono immediatamente quella di cui al comma 2 del medesimo art. 31, la quale attiene esclusivamente all'ordine di demolizione impartito dall'autorità amministrativa, e lo descrive con le parole «ingiunge [...] la demolizione», evocando quindi proprio la nozione di "ingiunzione". Le disposizioni di cui al comma 3 e al comma 4 dell'art. 31 cit., inoltre, sono seguite da altre disposizioni, quelle di cui ai commi 4-bis, 4-ter, 4-quater, 5, 6, 7 e 8, le quali fanno tutte riferimento all'esecuzione dell'ingiunzione di demolizione disposta in via amministrativa, o alle conseguenze



dell'inottemperanza di tale ingiunzione. Ancora, la disposizione di cui al comma 5 dell'art. 31 cit. prevede la possibilità per il Consiglio comunale di deliberare la non demolizione dell'immobile abusivo acquisito gratuitamente, in un contesto nel quale si fa espresso riferimento all'esecuzione dell'attività di demolizione a cura dell'autorità amministrativa («L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici [...]»).

Sembra utile aggiungere che la disciplina dell'ingiunzione di demolizione impartita in sede amministrativa resta pienamente autonoma da quella relativa all'ordine di demolizione disposto dall'autorità giudiziaria con la sentenza di condanna per il reato di cui all'art. 44 d.P.R. n. 380 del 2001. In particolare, l'ordine di demolizione disposto dal giudice: a) è previsto alla fine dell'art. 31 cit., al comma 9; b) non è mai definito come "ingiunzione"; c) è regolato da una disposizione che non contiene alcun rinvio ai commi precedenti; d) è eseguito nelle forme previste da codice di procedura penale, avendo natura di provvedimento giurisdizionale, ancorché applicativo di sanzione amministrativa (cfr., per tutte, Sez. U, n. 15 del 19/06/1996, Monterisi, Rv. 205336 - 01, e Sez. 3, n. 30679 del 20/12/2016, dep. 2017, Pintacorona, Rv. 270229 - 01). Di conseguenza, l'ordine di demolizione disposto dal giudice non può ritenersi provvedimento fungibile rispetto all'ingiunzione di demolizione impartita in sede amministrativa e, quindi, equivalente al secondo quale presupposto per determinare l'effetto dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'immobile abusivamente edificato e dell'area di sedime.

2.2. Ciò posto, la conclusione secondo cui l'effetto acquisitivo dell'immobile abusivo al patrimonio del Comune non può seguire alla inottemperanza all'ordine di demolizione impartito dal giudice non comporta l'annullamento dell'ordinanza impugnata, in quanto questa ha deciso esclusivamente su una richiesta di revoca o sospensione dell'ordine di demolizione disposto con la sentenza di condanna.

Piuttosto, la conclusione del mancato verificarsi dell'effetto acquisitivo del bene al patrimonio del Comune, rende ammissibile il presente ricorso sotto il profilo dell'interesse e della legittimazione dell'attuale ricorrente, il quale può ancora prospettare, allo stato, di essere titolare di una situazione giuridica rilevante.

3. Manifestamente infondate sono le censure esposte nel primo motivo del ricorso, nonché nel primo motivo aggiunto, relative alla individuazione dell'oggetto dell'ordine di demolizione, deducendo che lo stesso non può identificarsi con l'intero



immobile, attese le indicazioni sul punto della sentenza della Corte d'appello, divenuta irrevocabile all'esito del giudizio sul ricorso per cassazione.

3.1. Appare utile riportare le parti delle decisioni dei Giudici penali di cognizione che hanno determinato la formazione del titolo esecutivo con riguardo all'ordine di demolizione.

La sentenza di primo grado così dispone sul punto: «Alla pronuncia della penale responsabilità del [REDACTED] consegue, quale sanzione amministrativa, la demolizione del manufatto abusivamente realizzato ex art 31 T.U.E., che nel caso di specie riguarda l'intero fabbricato comprendente i singoli appartamento ad uso residenziale così come modificata la destinazione d'uso a seguito della DUAAP 2008, quale ordine che il Giudice impartisce in sede di condanna in via di supplenza rispetto alla Pubblica Amministrazione, a spese dell'imputato, entro sei mesi dal passaggio in giudicato della sentenza».

La sentenza di secondo grado esordisce, nella parte relativa ai «Motivi della Decisione», a pag. 33, affermando: «L'appello non è fondato e la sentenza merita integrale conferma, salvo quanto si dirà in ordine alla avvenuta prescrizione del contestato reato di falso ideologico (ex capo B)». E, nell'unica parte relativa all'ordine di demolizione, si occupa esclusivamente di illustrare l'infondatezza dell'istanza di sospensione dello stesso, così pronunciandosi a pag. 40: «Quanto infine alla istanza di sospensione dell'ordine di demolizione del manufatto (v. art 31 del T.U.E.), impartito dal primo Giudice, la difesa non ha dimostrato in modo certo la sussistenza di un pregiudizio che deriverebbe dalla esecuzione della demolizione, seppur parziale e limitata alla consistenza degli abusi contestati (appartamenti ad uso residenziale a seguito della DUAAP 2008), da parte della Amministrazione Giudiziaria. Essa dovrà quindi avvenire entro sei mesi dal passaggio in giudicato della sentenza. Ne consegue che anche tale istanza del [REDACTED] è infondata e va rigettata». Né il dispositivo della sentenza di appello contiene disposizioni difformi da quanto indicato in motivazione.

La decisione della Corte di cassazione, Sez. 3, n. 24971 del 16/06/2020, [REDACTED] nel dichiarare inammissibile il ricorso, risponde anche ad un motivo che aveva censurato l'applicazione della sanzione della demolizione del manufatto abusivamente realizzato, in contrasto con le norme che consentivano il mutamento di destinazione d'uso del bene. E così osserva: «4.9. Per quanto riguarda il contestato ordine di demolizione, esso è stato disposto in via di supplenza dal Giudice rispetto all'attività amministrativa, a prescindere naturalmente dagli esiti delle vicende e dei rapporti tra il ricorrente e l'Amministrazione comunale [REDACTED] avente ad oggetto l'eliminazione di parti o elementi incongrui avuto riguardo agli strumenti urbanistici vigenti, sì che



in proposito ogni questione appare ormai devoluta, su modalità e termini di rispetto del giudicato, al Giudice dell'esecuzione».

3.2. In considerazione del coordinamento delle determinazioni assunte nel giudizio penale di cognizione, deve ritenersi che l'ordine di demolizione abbia ad oggetto l'intero immobile.

In effetti, in proposito chiarissime sono le indicazioni fornite in proposito della sentenza di primo grado, la quale precisa espressamente che l'ordine di demolizione del manufatto abusivamente realizzato «nel caso di specie riguarda l'intero fabbricato».

Né queste indicazioni possono ritenersi modificate dalle pronunce emesse in sede di impugnazione. In particolare, la sentenza di appello ha confermato integralmente la sentenza di primo grado anche per la parte relativa all'ordine di demolizione, e le espressioni riportate nel ricorso sono del tutto incidentali e riferite espressamente e specificamente alla istanza di sospensione di tale ordine. La sentenza della Corte di cassazione, poi, non interviene in alcun modo sulla individuazione del contenuto dell'ordine di demolizione emesso dai Giudici di merito, ma si limita a rappresentare di non poter prendere posizione sulle eventuali successive determinazioni del Comune di [REDACTED] incidenti sull'esecuzione dell'ordine di demolizione.

4. Infondate sono le censure enunciate nel quarto e nel quinto motivo del ricorso, nonché nel primo, nel terzo e nel quarto motivo aggiunto, riferite alla qualificazione dell'intero immobile come "nuova costruzione" e alla possibilità di recupero di legalità dello stesso mediante ripristino della destinazione d'uso originaria.

4.1. Per l'esame delle censure appena indicate è utile premettere, alla luce di quanto indicato *supra* nei §§ 3, 3.1 e 3.2, che, nella vicenda in esame, il contenuto dell'ordine di demolizione è stato compiutamente determinato nel giudizio di cognizione: lo stesso, così come testualmente precisato nella sentenza di primo grado «nel caso di specie riguarda l'intero fabbricato».

Ciò posto, però, occorre verificare se sia intervenuta l'adozione di provvedimenti giuridicamente incompatibili con l'ordine di demolizione, quali le diverse forme di sanatoria, o se comunque sussistano elementi utili a far ritenere plausibile l'ipotesi dell'accoglimento di un'istanza di condono o di sanatoria presentata dall'interessato.

In questo senso, infatti, si è ripetutamente precisato che, in tema di reati edilizi, la revoca o la sospensione dell'ordine di demolizione delle opere abusive, di cui all'art. 31 d.P.R. n. 380 del 2001, in conseguenza della presentazione di una istanza di condono o sanatoria successivamente al passaggio in giudicato della sentenza di



condanna, presuppone l'accertamento da parte del giudice dell'esecuzione della sussistenza di elementi che facciano ritenere plausibilmente prossima la adozione da parte della autorità amministrativa competente del provvedimento di accoglimento (cfr. tra le tante, Sez. 3, n. 9145 del 01/07/2015, dep. 2016, Manna, Rv. 266763 – 01, e Sez. 3, n. 47263 del 25/09/2014, Russo, Rv. 261212 – 01).

Ora, nella specie, per quanto risulta dall'ordinanza impugnata e dal ricorso, non sono intervenuti provvedimenti di sanatoria o di condono, mentre è pendente una richiesta per il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile, e precisamente della destinazione turistico-ricettiva dello stesso.

Di conseguenza, per decidere sulla fondatezza delle censure in esame, occorre valutare le prospettive di accoglimento dell'istanza per il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile.

4.2. Ai fini della verifica in ordine alle prospettive di accoglimento di tale istanza, è innanzitutto necessario muovere dalla verifica della legittimità della qualificazione dell'intero fabbricato come "nuova costruzione", qualificazione accolta dai Giudici della cognizione e ribadita nell'ordinanza impugnata, in considerazione degli interventi edilizi abusivamente realizzati.

4.2.1. La nozione di "interventi di nuova costruzione", accolta nell'art. 3, comma 1, lett. e), d.P.R. n. 380 del 2001, nel testo attualmente vigente, per effetto della riforma recata dal d.l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, include, al punto e.1), «la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente [...]».

E, in proposito, si è osservato che, in tema di reati edilizi, anche a seguito della modifica all'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ad opera dell'art. 10 d.l. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia solo quelli finalizzati al recupero di fabbricati preesistenti di cui sia conservata traccia, dovendo l'immobile oggetto di ristrutturazione presentare caratteristiche funzionali o identitarie coincidenti con quelle del corpo di fabbrica preesistente (così Sez. 3, n. 1670 del 06/10/2022, dep. 2023, Severini, Rv. 284056 – 01).

Pertanto, trattandosi di interventi realizzati in epoca precedente e sulla base di titoli anteriori, è senz'altro sufficiente richiamare la consolidata elaborazione giurisprudenziale sul testo normativo previgente, la quale includeva nella nozione di «nuova costruzione» tutti gli interventi comportanti incrementi volumetria (cfr. Sez. 3, n. 23010 del 20/01/2020, Grossi, Rv. 280338 – 01, e Sez. 3, n. 44523 del



12/07/2019, Canato, Rv. 277262 – 01), ovvero una modifica della sagoma (vds. Sez. 3, n. 38632 del 31/05/2017, Molari, Rv. 270826 – 01), quest'ultima da intendersi come la conformazione planovolumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, con esclusione delle sole aperture che non prevedano superfici sporgenti (così Sez. 3, n. 47426 del 12/10/2021, Farina, Rv. 282619 – 02).

4.2.2. L'ordinanza impugnata fornisce precise indicazioni in ordine alle opere effettivamente realizzate e ai procedimenti amministrativi ad esse relativi, pienamente coerenti con quanto rappresentato nelle sentenze del giudizio penale di cognizione.

L'immobile, originariamente costruito sulla base di provvedimenti abilitativi rilasciati dal 1978 al 1996, aveva una destinazione alberghiera. Per questa ragione, era stata concessa una deroga urbanistica ai limiti previsti per volumi ed altezza dell'edificio; in particolare, con provvedimento dell'Assessore della Regione Sardegna del 1978 era stato autorizzato un incremento degli indici di fabbricabilità da 3 metri cubi per metro quadrato, indice previsto in quella zona per gli immobili residenziali, a 7 metri cubi per metro quadrato.

Successivamente, sulla base di una Dichiarazione unica autocertificativa per le attività produttive, c.d. DUUAP, presentata nel 2008 per ottenere la modifica di destinazione d'uso dell'immobile da alberghiera a residenziale, l'attuale ricorrente procedeva ad una completa redistribuzione degli spazi interni, comportante tra l'altro la costruzione di numerose unità abitative, la realizzazione di un nuovo ascensore e la sostituzione della copertura. Questa DUUAP, però, si fondava sulla falsa attestazione della disponibilità di una superficie di 2.855 metri quadrati, quando invece la superficie disponibile era pari a soli 865 metri quadrati; la falsa attestazione serviva a superare il problema della compatibilità del mutamento di destinazione d'uso, in quanto il volume precedentemente realizzato era pari a 5.807 metri cubi, e quindi corrispondeva ad un indice di fabbricabilità pari a 6,71 metri cubi per metro quadrato, stante la disponibilità di una superficie pari a 865 metri quadrati.

Due anni dopo, nel 2010, sulla base di una ulteriore DUUAP, anch'essa contenente indicazioni mendaci, l'attuale ricorrente ha presentato una dichiarazione di inizio lavori finalizzata alla riqualificazione dell'edificio finalizzata alla realizzazione di quarantadue unità abitative destinate alla vendita. Il mendacio è consistito nell'indicazione di una volumetria disponibile pari a 6.451,37 metri cubi, e non invece pari a 5.807 metri cubi, per calcolare l'aumento del 30% della costruzione esistente consentito dalla legge della Regione Sardegna n. 4 del 2009. Inoltre, l'aumento del 30% è stato



calcolato sull'intero edificio, invece che sulle singole unità abitative, come previsto dalla citata legge regionale, così da realizzare dodici nuovi appartamenti indipendenti. Ancora, il quinto piano è stato realizzato a filo della via pubblica, nonostante la legge della Regione Sardegna n. 4 del 2009 prevedesse un arretramento di almeno 1,5 metri rispetto a tale linea.

Sulla base di questi elementi, l'ordinanza impugnata ha affermato che il manufatto complessivamente realizzato, articolato in trentasei appartamenti disposti su sei piani, costituisce «un'opera edilizia totalmente nuova e, come giustamente evidenziato fin dal capo di imputazione, totalmente abusiva perché realizzata mediante titoli abilitativi illegittimi (in quanto fondata sulle false dichiarazioni descritte in precedenza), e in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, nei termini puntualmente descritti dal Tribunale oristanese».

La stessa ha poi rilevato che queste caratteristiche di opera edilizia totalmente nuova risaltano anche dalla relazione della consulenza disposta dalla Procura generale presso la Corte d'appello, dalla quale risultano nuove aperture e nuovi balconi in ogni piano dei prospetti anteriore e posteriore e di solai di spessore differente.

La decisione del Tribunale ha quindi precisato: «In definitiva, deve ritenersi che la vecchia costruzione sia stata inglobata e irreversibilmente trasformata nel nuovo fabbricato abusivo, al punto che il ripristino dell'originaria destinazione d'uso ricettiva sarebbe possibile solo attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione che non si limiterebbe ai piani realizzati in sopraelevazione ma dovrebbe essere esteso anche alle innovazioni sopra descritte relative ai primi quattro piani, a loro volta oggetto di interventi di radicale trasformazione».

Ed ha aggiunto: «Nel caso di specie, come detto la volumetria del fabbricato è stata aumentata mediante ampliamento della sagoma, sia nella parte relativa alla sopraelevazione che in quella preesistente, mediante gli interventi descritti in precedenza e consistiti anche nella creazione di nuovi balconi nei primi quattro piani».

4.2.3. Le conclusioni della sentenza impugnata risultano immuni da vizi.

Innanzitutto, la conclusione secondo cui l'immobile costituisce un'opera interamente nuova risulta correttamente motivata già in ragione della diversità della volumetria e della sagoma, con riguardo al profilo dell'altezza, del manufatto abusivamente realizzato rispetto a quello preesistente agli interventi eseguiti sulla base delle DUUAP del 2008 e del 2010.

Pertanto, può aggiungersi che legittimamente sono state anche richiamate le risultanze della consulenza effettuata in sede di esecuzione su incarico disposto dalla Procura generale della Repubblica presso la Corte d'appello.



Invero, nel procedimento di esecuzione non solo è ammissibile lo svolgimento di attività istruttoria, come confermano l'art. 666, comma 5, cod. proc. pen. e l'art. 185 disp. att. cod. proc. pen., ma non è nemmeno precluso al giudice, da alcuna disposizione, di valutare elementi di prova prodotti dalle parti (cfr., in questo senso, ad esempio, in termini generali, Sez. 1, n. 3605 del 24/09/1993, Pezzoni, Rv. 195342 – 01). Inoltre, stante l'assenza di divieti, puntuali o desumibili dal sistema, deve ritenersi consentito al pubblico ministero di svolgere attività di indagine funzionali ad assumere le determinazioni ad esso istituzionalmente attribuite ai fini dell'esecuzione di provvedimenti del giudice, ovviamente ferma restando la necessità di rivolgersi al giudice quando l'autorizzazione di quest'ultimo sia richiesta dalla legge. Poste queste premesse, è ragionevole concludere che la relazione redatta all'esito di una consulenza tecnica, disposta dal pubblico ministero ai fini delle proprie determinazioni in materia di esecuzione, costituisce elemento che può essere prodotto e, se acquisito nel rispetto del contraddittorio con l'interessato, utilizzato nel procedimento che si svolge davanti al giudice dell'esecuzione.

4.3. Una volta verificata la correttezza della qualificazione dell'immobile nella sua interezza come "nuova costruzione", è agevole concludere per l'implausibilità della prospettiva dell'accoglimento dell'istanza per il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile, destinazione ad uso alberghiero.

Invero, il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile, per riportare lo stesso dalla destinazione residenziale a quella alberghiera, richiederebbe interventi radicali sul manufatto, incidenti sia sulla sua volumetria e sulla sua sagoma, sia sulla sua struttura interna, attesa la realizzazione di almeno trentasei appartamenti.

Né il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile, nel caso di specie, può ritenersi assentibile a norma dell'art. 23-ter d.P.R. n. 380 del 2001, nel testo vigente per effetto della riforma recata dal d.l. n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile, infatti, presuppone la regolarità edilizia ed urbanistica del manufatto, perché non è certo uno strumento utilizzabile per procedere a sanatoria o a condono, pena, altrimenti, la sostanziale caducazione della specifica disciplina in materia. Inoltre, la sanatoria di opere realizzate in totale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio di attività, a norma dell'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001, continua ad essere possibile solo «se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda [di rilascio del permesso in sanatoria]». E, nella vicenda in esame, il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile non potrebbe



avvenire nel rispetto delle regole fissate dall'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001, perché, per assicurare il requisito della conformità del manufatto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di rilascio del permesso in sanatoria, sarebbero necessari interventi radicali sullo stesso, incidenti sia sulla sua volumetria e sulla sua sagoma, sia sulla sua struttura interna, al fine di eliminare abusi comunque insanabili.

5. Infondate sono anche le censure proposte con il settimo e l'ottavo motivo del ricorso, nonché con il quinto motivo aggiunto, riguardanti la proporzionalità dell'estensione dell'ordine di demolizione dell'intero immobile e l'esclusione del potere del giudice di rideterminare il contenuto dell'ordine di demolizione.

L'infondatezza di queste censure si evince considerando che, per come evidenziato in precedenza nei §§ 4.2, 4.2.1, 4.2.2 e 4.2.3, il fabbricato è stato correttamente ritenuto, nella sua interezza, "nuova costruzione".

6. Prive di specificità, anche perché difficilmente intelligibili, sono le censure sviluppate nel sesto motivo del ricorso, in ordine alla legittimità dell'imposizione al condannato dell'obbligo di attivare il procedimento di demolizione.

In ogni caso, la disciplina di legge pone a carico del condannato l'onere di attivarsi per eseguire la demolizione delle opere abusivamente realizzate, anche nel caso di ingiunzione proveniente dall'autorità amministrativa, e, in linea generale, è ragionevole imporre a carico dell'autore di una condotta illecita l'obbligo di eliminarne gli effetti pregiudizievoli.

7. Alla complessiva infondatezza delle censure, seguono il rigetto del ricorso e 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 23/10/2025.

Il Consigliere estensore
Antonio Corbo

Il Presidente
Luca Ramacci

