



08787-26

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

Composta da

Luca Ramacci

-Presidente -

Sent. n. 1602 sez.

Aldo Aceto

Giovanni Liberati

Cinzia Vergine -relatrice-

Antonella Di Stasi

CC- 11/12/2025

R.G.N. 27878/2025

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da

██████████ nato il ██████████ a ██████████

avverso l'ordinanza del 17/07/2025 del Tribunale di Termini Imerese

visti gli atti, il provvedimento impugnato e il ricorso;

lette le conclusioni rassegnate, ex art. 23, comma 8, del decreto legge n. 137 del 2020, dal Procuratore generale, che ha invocato declaratoria di inammissibilità del ricorso;

RITENUTO IN FATTO

1. Con ordinanza del 17 luglio 2025 il Tribunale di Termini Imerese, in funzione di Giudice dell'esecuzione, ha rigettato l'istanza presentata nell'interesse di ██████████ di revoca dell'ordine di demolizione contenuto nella sentenza

pronunciata ex art. 444 e ss. cod.proc.pen. emessa dalla Pretura Circondariale di [REDACTED] Sezione Distaccata di Bagheria, il 13 ottobre 1992, irrevocabile il 29 ottobre 1993 (a seguito di annullamento senza rinvio della sentenza del 13 ottobre 1992 limitatamente all'omesso ordine di demolizione, che disponeva) ed avente ad oggetto reati edilizi accertati il 10 settembre 1990.

2. [REDACTED] ha proposto, a mezzo del difensore di fiducia, tempestivo ricorso per l'annullamento della sentenza, affidato a due motivi.

2.1. Col primo motivo denuncia l'esercizio da parte del giudice di una potestà riservata dalla legge ad organi legislativi o amministrativi.

La censura è svolta con riferimento all'asserto del Giudice dell'esecuzione ove afferma che «la concessione in sanatoria n. 47/14 del 19 maggio 2014 è illegittima e conseguentemente non integra una valida ragione per la revoca dell'ordine di demolizione di cui alla sentenza indicata in premessa [...]».

Assume la difesa che, nel sindacare la legittimità della rilasciata concessione in sanatoria, il giudice avrebbe esercitato una potestà riservata a organi legislativi o amministrativi. La concessione in sanatoria, continua la difesa, è legittima in quanto rilasciata dopo l'acquisizione del silenzio assenso da parte della Soprintendenza e costituisce atto finale del procedimento che ha visto protagonisti Comune, Genio Civile e Soprintendenza, organi amministrativi cui istituzionalmente spetta tale incombenza.

2.2. Col secondo motivo denuncia inosservanza e/o erronea applicazione della legge penale o di altre norme giuridiche di cui si deve tener conto nell'applicazione della legge penale.

2.2.1. Allega la difesa circostanze molteplici (la mancanza di soluzioni abitative alternative per sé ed il proprio nucleo familiare, la situazione di precarietà dell'intero nucleo, anche per via della certificata invalidità del figlio) a fondamento dello stato di necessità giustificativo della utilizzazione dell'immobile *de quo* quale residenza familiare, per sostenere come l'ordine di demolizione di cui invoca la revoca collide col rispetto della vita privata e familiare e del domicilio.

2.2.2. Deduce l'erroneità dell'assunto del Giudice dell'esecuzione relativo alla ritenuta illegittimità della concessione in sanatoria relativa a bene sottoposto a vincolo paesaggistico. Legittimo sarebbe stato l'intero *iter* amministrativo conducente al rilascio della concessione *de qua*, n. 47/2014, su istanza del 14 febbraio 1995, rilasciata previa acquisizione del parere -silenzio/assenso- su richiesta inoltrata alla Soprintendenza l'8 ottobre 2012, e sulla scorta dell'assenza di vincoli di inedificabilità assoluta e/o derivanti da strumenti urbanistici, attestata con dichiarazione sostitutiva di certificazione resa dalla madre del ricorrente nella qualità di comproprietaria dell'immobile (indica nello svolgimento del motivo la teoria delle circostanze fattuali inerenti al procedimento).

2.2.3. Osserva che, a prescindere dalla inoperatività dell'art. 173 cod.pen. in relazione all'ordine di demolizione non trattandosi di sanzione penale, ma di sanzione amministrativa a carattere ripristinatorio, il decorso di trenta anni dalla pronuncia legittimerebbe in capo al ricorrente affidamento sulla maturazione del diritto al mantenimento dell'immobile (anche in questo caso lo svolgimento del motivo indica una serie di circostanze fattuali conducenti all'affidamento come sopra 'rivendicato').

2.3. Col terzo motivo denuncia contraddittorietà o manifesta illogicità della motivazione laddove il Giudice dell'esecuzione ha affermato che il parere di compatibilità non risulta mai essere stato sollecitato né tanto meno richiesto, nonostante l'attestazione dell'esistenza della concessione in sanatoria di cui si è già detto, nel cui contenuto esplicitamente si legge della richiesta del parere alla Soprintendenza e del silenzio/assenso rispetto alla stessa.

CONSIDERATO IN DIRITTO

Il ricorso è, complessivamente, infondato; gli argomenti che lo sostengono hanno peraltro trovato ampio e ragionato sviluppo nell'ordinanza impugnata, congruamente motivata, e priva di carenze e illogicità manifeste.

1. Infondato è il primo motivo, con cui il ricorrente denuncia lo sconfinamento della attività giurisdizionale in campi riservati al potere legislativo o esecutivo, in virtù della svolta verifica della legittimità della 'concessione in sanatoria' rilasciata dal Comune di Bagheria.

Preliminarmente precisato che per le opere di che trattasi risulta rilasciato un condono edilizio (e non una concessione in sanatoria come erroneamente dedotta in discussione dalla difesa del ricorrente e dallo stesso giudice dell'esecuzione), e che la sentenza da eseguire riguarda la violazione della lettera b) dell'allora vigente art. 20 della legge n. 47/85 (laddove sia il ricorso che il provvedimento impugnato, anche sulla scorta della lettera dell'atto amministrativo che dice di immobile che ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ex l. n. 1497/39, danno per scontato trattarsi di manufatto realizzato in zona vincolata), si osserva che il Giudice dell'esecuzione ha rigettato l'istanza di revoca ritenendo il difetto del requisito del presupposto della cd. "doppia conformità" relativamente alle opere per cui era stata applicata la pena e di un valido parere della Soprintendenza BB.CC.AA. (come peraltro confermato dalle 'condizioni' cui il provvedimento amministrativo era stato subordinato: ossia la formazione del silenzio/assenso oltre che, 'curiosamente', il rispetto delle prescritte modalità esecutive dei lavori rispetto ad attività edificatorie ancora da compiere), ed ha ritenuto prevalente rispetto al diritto al domicilio l'interesse pubblicistico al ripristino dell'equilibrio



urbanistico-edilizio violato, non già e non tanto nella sua dimensione statica, quanto, piuttosto, in prospettiva dinamica, strumentale alla realizzazione di ulteriori diritti fondamentali, quale la tutela dell'ambiente ove si possano compiutamente esprimere personalità individuale e sociale senza pregiudizio per la salute, elevata a diritto fondamentale dell'individuo e interesse della società, messa essa stessa in pericolo per gli occupanti dell'abitazione de qua in quanto occupanti un immobile radicalmente irregolare.

2. Ciò premesso, al netto delle imprecisioni come sopra rappresentate e dando per scontata la concordemente rappresentata situazione di fatto, alla luce dunque dei dedotti elementi di merito che questa Corte non è ammessa ad ulteriormente verificare, non coglie nel segno la argomentazione difensiva circa l'esorbitanza del vaglio compiuto dal Giudice dell'esecuzione rispetto al perimetro del sindacato consentitogli e dovuto sulla legittimità dell'atto sottoposto alla sua attenzione, esercitato conformemente ai principi affermati dalla uniforme giurisprudenza di questa Corte in materia.

E' principio consolidato quello secondo cui «[L]a speciale causa di estinzione del reato paesaggistico introdotta dall'art. 39, comma ottavo, della l. 23 dicembre 1994, n. 724, è subordinata, in caso di opere eseguite in zona vincolata, al conseguimento delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, non essendo applicabile la procedura del silenzio-assenso, prevista dal comma quarto della richiamata disposizione, in quanto riferibile alla sola ipotesi di violazioni edilizie eseguite in zona non vincolata», così sin da Sez. 3, n. 25028 del 12/05/2011 Ud. (dep. 22/06/2011) Rv. 250628 - 01, riaffermato da Sez. 3, n. 30059 del 16/05/2018 Cc. (dep. 04/07/2018) Rv. 273761 - 01, e, da ultimo con Sez. 3, n. 36580 del 17/05/2023 Cc. (dep. 04/09/2023) Rv. 284987 - 01, che ha approfondito la disamina della disciplina vigente, e condivisibilmente argomentato come «l'art. 32, l. n. 47 del 1985 - quale sostituito dall'art. 32, comma 43, d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla l. 24 novembre 2003, n. 326 - rubricato "opere costruite su aree sottoposte a vincolo" e richiamato dall'art. 39, l. 724 del 1994, al primo comma prevede, per quanto qui interessa, che «il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto». La sentenza citata ha, altresì, specificato che il successivo quarto comma della disposizione specifica che, «ai fini dell'acquisizione del parere di cui al comma 1 si applica quanto previsto dall'articolo 20, comma 6, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Il motivato dissenso espresso



da una amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, ivi inclusa la soprintendenza competente, alla tutela del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute preclude il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria». 6.5. Nell'ambito del procedimento per il rilascio del provvedimento in sanatoria previsto dalla legge sul condono edilizio, dunque, il legislatore, da un lato, ha ritenuto di concedere alla Soprintendenza uno *spatium deliberandi* più ampio (180 giorni, anziché 45), d'altro lato ha previsto che il decorso del termine valga quale silenzio-rifiuto impugnabile in sede di giustizia amministrativa, specificando, senza possibilità di deroghe, che il parere sfavorevole espresso dalla stessa soprintendenza preclude il rilascio del titolo in sanatoria. Tale disciplina, ben diversa da quella delineata nell'art. 146 d.lgs. 42 del 2004, trova giustificazione alla luce del differente contesto e dei beni che vengono in rilievo: se, infatti, può essere ragionevole consentire di superare l'inerzia della Soprintendenza laddove la stessa, non pronunciandosi nel termine, rischi di bloccare l'iniziativa del privato che abbia scrupolosamente seguito il preventivo iter previsto, sottoponendolo ad un ingiusto aggravio procedimentale, ben si giustifica un più rigoroso regime laddove si tratti di sanare un illecito commesso, onerando il trasgressore che voglia avvantaggiarsi degli effetti della sanatoria di un più gravoso procedimento, che consenta in ogni caso di pervenire ad un effettivo vaglio di compatibilità paesaggistica dell'opera abusiva da parte dell'autorità preposta alla gestione del vincolo. 6.6. Richiamando proprio questi principi, costantemente ribaditi (tra le altre, Sez. 3, n. 10152 del 1°/2/2023, Calise; Sez. 3, n. 388 dell'8/11/2022, Chiocca, non massimate), l'ordinanza ha quindi correttamente concluso che il silenzio serbato dalla Soprintendenza non poteva assumere - come invece ritenuto dall'amministrazione comunale - il valore di assenso, bensì quello di rifiuto, impugnabile in sede amministrativa».



3. Il giudice dell'esecuzione, dunque, ai fini del decidere della revoca dell'ordine di demolizione di un immobile oggetto di condono edilizio, deve verificare la legittimità del sopravvenuto atto concessorio, sotto il profilo della sussistenza dei presupposti per la sua emanazione, dovendo in particolare verificare la disciplina normativa applicabile, la legittimazione di colui che abbia ottenuto il titolo in sanatoria, la tempestività della domanda, il rispetto dei requisiti strutturali e temporali per la sanabilità dell'opera, e, ove l'immobile edificato ricada in zona vincolata, il tipo di vincolo esistente nonché la sussistenza dei requisiti volumetrici o di destinazione assentibili (Sez. 3, n. 37470 del 22/05/2019, Rv. 277668 - 01). E' noto infatti, quale principio operante anche in tema di condono, che l'esecutività del provvedimento giudiziale applicativo della sanzione amministrativa della demolizione, e la vincolatività del relativo comando per il soggetto destinatario, vengono meno, una volta definita la procedura di sanatoria, sempre che il giudice

riscontri la regolarità dell'atto amministrativo sotto il profilo della sussistenza dei presupposti per la sua emanazione e dei requisiti di forma e di sostanza richiesti dalla legge (cfr. Sez. 3, n. 11051 del 30/01/2003, Rv. 224346 - 01; Sez. 3, n. 3196 del 27/11/1998, dep. 01/03/1999, Rv. 213010 - 01).

Ne deriva l'infondatezza del primo motivo e, anche, del secondo punto del secondo.

4. Con specifico riguardo, infatti, al parere della Soprintendenza le doglianze difensive (secondo punto del secondo motivo e primo del terzo) impingono, chiaramente, nel fatto, risultando inammissibili in quanto esorbitanti dall'orizzonte valutativo consentito a questa Corte.

Analogamente è a dirsi delle censure svolte in tema di proporzionalità della misura (primo punto del secondo motivo di ricorso e secondo del terzo), ove vengono riproposte censure -già risolte ai sensi della discussione sopra resa- con riferimento all'iter amministrativo ed alla pretesa contraddittorietà e manifesta illogicità della motivazione relativamente alla già discussa mancata richiesta del parere alla Soprintendenza.

Doglianza, quest'ultima, che, per quanto l'invio alla Soprintendenza della istanza funzionale alla acquisizione del parere risulti realmente avvenuto -difformemente da quanto affermato in ordinanza- resta assorbita dall'indubbio il silenzio al proposito dell'autorità amministrativa, con conseguente manifesta infondatezza delle censure difensive (per quanto sopra argomentato -§ 2- con riferimento alla improponibilità di un silenzio assenso).



5. Manifestamente infondato è l'ulteriore profilo di censura formulato con riferimento allo spazio di tempo intercorso tra ordine impartito in sentenza e relativa ingiunzione, e al preteso 'affidamento' generato nella parte privata dalla sua mancata ottemperanza per il lungo periodo di trenta anni tra la sua emissione e la relativa ingiunzione (terzo punto del secondo motivo di ricorso), correttamente affrontato dalla ordinanza impugnata -previa precisazione delle differenze tra ordine impartito dall'amministrazione e ordine riveniente dal giudicato penale- e risolto conformemente alla consolidata giurisprudenza di questa Corte.

Il Giudice ha rilevato che andava disattesa la prospettazione dell'esecutato secondo la quale il decorso dell'ampio margine temporale vale ad estinguere per prescrizione questa procedura, questione ora riproposta nella sua pretesa significazione valevole a corroborare la buona fede del ricorrente rispetto alla sussistenza del proprio diritto, tanto più alla luce dell'esito del processo penale - con pena patteggiata- e all'investimento, anche economico, profuso con riferimento all'immobile di che trattasi.

L'inerzia relativa del ricorrente, che, nella piena consapevolezza dell'illecito compiuto e dell'ordine di demolizione, non si è mai attivato nel senso del rispetto del giudicato, è stata correttamente valorizzata dal Giudice dell'esecuzione in termini negativi.

Alla luce dei dedotti elementi in fatto, l'ordinanza ha infatti confermato il requisito della proporzionalità della misura.

In conformità al consolidato indirizzo per cui, ai fini della valutazione del rispetto del principio di proporzionalità, un rilievo centrale assumono, da un lato, l'eventuale consapevolezza della violazione della legge nello svolgimento dell'attività edificatoria da parte dell'interessato, stante l'esigenza di evitare di incoraggiare azioni illegali in contrasto con la protezione dell'ambiente e, dall'altro, i tempi intercorrenti tra la definitività delle decisioni giudiziarie di cognizione e l'attivazione del procedimento di esecuzione, per consentire all'interessato di "legalizzare", se possibile, la situazione, e di trovare una soluzione alle proprie esigenze abitative (tra le altre, Sez. 3, n. 7127 del 19/1/2022, Palamaro, non massimata).

Inoltre, ai fini del giudizio circa il rispetto del principio di proporzionalità, sono sicuramente rilevanti le condizioni di età avanzata, di salute dei componenti del nucleo, povertà e basso reddito dell'interessato; queste condizioni, però, nella specie nel ricorso a questa Corte solo genericamente allegate con riferimento ad un componente del nucleo, ma non esplicitate, non risultano mai essere considerate, di per sé sole, risolutive, o perché valutate congiuntamente ai tempi intercorrenti tra la definitività delle decisioni giudiziarie di cognizione e l'attivazione del procedimento di esecuzione o perché esplicitamente ritenute recessive in caso di consapevolezza dell'illegalità della edificazione al momento del compimento di tale attività e di concessione di adeguati periodi di tempo per consentire la regolarizzazione, se possibile, della situazione, e per trovare una soluzione alle esigenze abitative. Pertanto, per quanto non sufficienti per evitare la demolizione della propria abitazione, le condizioni personali dell'interessato non possono essere ignorate dal giudicante ma, al contrario, soppesate e devono trovare sede nella motivazione del suo provvedere; esattamente quanto il Giudice dell'esecuzione ha fatto col provvedimento impugnato.

Con riguardo al diritto del ricorrente al rispetto della propria vita privata e familiare, occorre premettere che la più recente giurisprudenza ha riconosciuto che, in tema di reati edilizi, il giudice, nel dare attuazione all'ordine di demolizione di un immobile abusivo adibito ad abituale abitazione di una persona, è tenuto a rispettare il principio di proporzionalità enunciato dalla giurisprudenza convenzionale nelle sentenze della Corte EDU Ivanova e Cherkezov c. Bulgaria del 21/04/2016 e Kaminskis c. Lituania del 04/08/2020, valutando la disponibilità, da parte dell'interessato, di un tempo sufficiente per conseguire, se possibile, la

sanatoria dell'immobile o per risolvere, con diligenza, le proprie esigenze abitative, la possibilità di far valere le proprie ragioni dinanzi a un tribunale indipendente, l'esigenza di evitare l'esecuzione in momenti in cui sarebbero compromessi altri diritti fondamentali, come quello dei minori a frequentare la scuola, nonché l'eventuale consapevolezza della natura abusiva dell'attività edificatoria (Sez. 3, n. 5822 del 18/01/2022, Rv. 282950 – 01).

In questa prospettiva, si è affermato che i fatti addotti a sostegno del rispetto del principio di proporzionalità non possono dipendere dall'inerzia o dalla volontà del destinatario dell'ordine, né il tempo trascorso dalla sentenza di condanna può legittimare alcun affidamento nell'inerzia dei pubblici poteri (cfr. Sez. 3, n. 21198 del 15/02/2023, Rv. 284627). Si è progressivamente consolidato nella giurisprudenza di legittimità l'indirizzo secondo cui, ai fini della valutazione del rispetto del principio di proporzionalità, un rilievo centrale assumono, da un lato, l'eventuale consapevolezza della violazione della legge nello svolgimento dell'attività edificatoria da parte dell'interessato, stante l'esigenza di evitare di incoraggiare azioni illegali in contrasto con la protezione dell'ambiente, e, dall'altro, i tempi intercorrenti tra la definitività delle decisioni giudiziarie di cognizione e l'attivazione del procedimento di esecuzione, per consentire all'interessato di "legalizzare", se possibile, la situazione, e di trovare una soluzione alle proprie esigenze abitative (Sez. 3, n. 7127 del 19/1/2022; Sez. 3, n. 36580 del 17/5/2023, Rv. 284987 – 01).

La questione relativa alla proporzionalità attiene essenzialmente al bilanciamento con il diritto all'abitazione, riconducibile agli artt. 2 e 3 Cost. e all'art. 8 CEDU, che non è tutelato in termini assoluti, ma è temperato con altri valori di pari rango costituzionale, come l'ordinato sviluppo del territorio e la salvaguardia dell'ambiente (cfr. Sez. 3, n. 48021 dell'11/09/2019, Rv. 277994; Sez. 3, n. 21198 del 15/02/2023, Rv. 284627).

Applicando tali principi al caso di specie, come risultante dalla complessiva motivazione del provvedimento impugnato, deve osservarsi che il ricorrente ha potuto avvalersi di plurimi rimedi per la tutela in giudizio delle proprie ragioni, ha beneficiato di un lungo tempo per individuare le più appropriate situazioni abitative, ha manifestato una indubbia consapevolezza della natura abusiva dell'attività edificatoria. Si tratta di un complesso di elementi sicuramente rilevanti ai fini del necessario bilanciamento, appropriatamente compiuto dal giudice, tra il diritto all'abitazione da un lato, e l'ordinato sviluppo del territorio e la salvaguardia dell'ambiente, dall'altro lato.

Non è quindi configurabile nel caso concreto la dedotta violazione dell'art. 8 CEDU e di altre norme giuridiche, né si riscontrano i lamentati vizi di motivazione nell'ordinanza impugnata.

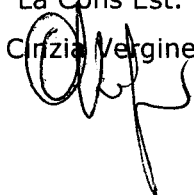
6. Il ricorso, nella sua interezza infondato, deve essere rigettato con condanna del ricorrente al pagamento delle spese del giudizio.

P.Q.M.

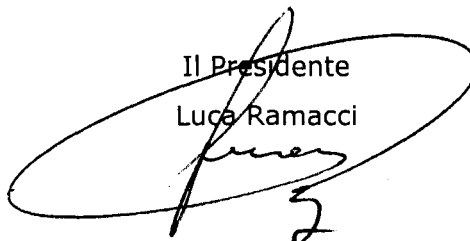
Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

Così deciso in Roma in data 11 dicembre 2025

La Cons Est.
Cinzia Vergine



Il Presidente
Luca Ramacci



Deposita in Cancelleria

Oggi,

- 6 MAR. 2020



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Luana Merisani

