



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE PENALE

41181-21

Composta da

Elisabetta Rosi - Presidente -
Gastone Andreazza
Giovanni Liberati - Relatore -
Giuseppe Noviello
Fabio Zunica

ACR
Sent. n. sez. 1485
CC - 20/10/2021
R.G.N. 24109/2021

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da

(omissis) , nato a (omissis)

avverso l'ordinanza del 16/2/2021 del Tribunale di Napoli

visti gli atti, il provvedimento impugnato e il ricorso;
udita la relazione svolta dal Consigliere Giovanni Liberati;
lette le richieste del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Pietro Molino, che ha concluso chiedendo di rigettare il ricorso.

RITENUTO IN FATTO

1. Con ordinanza del 16 febbraio 2021 il Tribunale di Napoli, pronunciandosi sull'appello cautelare proposto dal pubblico ministero nei confronti dell'ordinanza del 26 ottobre 2020 del Giudice per le indagini preliminari di tale Tribunale, con la quale era stato disposto il dissequestro di alcune aree nel Comune di (omissis) (individuate come ex proprietà (omissis), ex proprietà (omissis) e parcheggio), sottoposte a vincolo in relazione a reati urbanistici e paesaggistici contestati ad (omissis) , ha annullato il provvedimento impugnato e ha disposto il ripristino del sequestro su tali aree.

2. Avverso tale ordinanza l'indagato (omissis) ha proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi.

2.1. In premessa ha esposto che l'area interessata dal sequestro, dell'estensione di oltre 15.000,00 metri quadri, comprende una originaria villa padronale, un villino denominato ex proprietà (omissis) acquistato nel 2016, una villetta denominata ex proprietà (omissis) acquistata nel 2015 e un piazzale ex proprietà (omissis) acquistato nel 2018. Tali immobili erano stati sottoposti a sequestro il 24/6/2019, il 26/6/2019 e il 1/7/2019, ma con provvedimento del 10/10/2019 il Giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Napoli, in accoglimento della richiesta del proprietario, ne aveva disposto il parziale dissequestro al solo scopo di eseguire una parziale riduzione in pristino (essendo per le parti sanabili stata manifestata l'intenzione di utilizzare gli strumenti dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, del condono edilizio e della compensazione volumetrica prevista dalla disciplina cosiddetta del piano casa). Tale provvedimento non era stato impugnato dal pubblico ministero precedente. Con successivo provvedimento del 2/7/2020 il medesimo Giudice per le indagini preliminari aveva autorizzato l'ulteriore dissequestro temporaneo dei manufatti, finalizzato alla parziale riduzione in pristino e a ulteriori interventi di sanatoria, in relazione ai quali la Sovrintendenza ai beni paesaggistici e culturali aveva espresso parere favorevole ed era stata presentata una SCIA al Comune di (omissis) per eseguire gli interventi assentiti dalla Sovrintendenza, oggetto del suddetto parere. Anche tale provvedimento non era stato impugnato dal pubblico ministero. Dopo l'ultimazione di dette opere il Giudice per le indagini preliminari, nonostante il parere contrario del pubblico ministero, aveva dissequestrato tutti gli immobili. Tale ordinanza era stata impugnata dal pubblico ministero, prospettando la necessità di una valutazione unitaria degli abusi e l'impossibilità di una loro sanatoria parziale, la mera pendenza delle istanze di condono e dunque la loro irrilevanza, dubbi sulla correttezza dell'operato dell'amministrazione comunale, l'inidoneità dei titoli conseguiti per l'esecuzione degli interventi di ripristino e

sanatoria, in quanto eseguiti sulla base del solo parere della Sovrintendenza, la mancata conclusione delle procedure di sanatoria paesaggistica. Tali rilievi erano, però, stati oggetto dei precedenti pareri contrari resi dal pubblico ministero in occasione delle precedenti istanze rivolte dallo stesso (omissis) al Giudice per le indagini preliminari, e il pubblico ministero non aveva impugnato i provvedimenti favorevoli al richiedente, con la conseguenza che si era verificata una preclusione a proporre le medesime doglianze con l'impugnazione accolta dal Tribunale di Napoli, in quanto nessuna novità, né giuridica né nella situazione di fatto, era intervenuta onde legittimare l'impugnazione del pubblico ministero.

2.2. Tanto premesso, circa l'iter processuale della vicenda, con il primo motivo ha denunciato, ai sensi dell'art. 606, comma 1, lett. c), cod. proc. pen., l'inosservanza di quanto previsto dall'art. 322 bis cod. proc. pen., che stabilisce in 10 giorni il termine massimo per impugnare le ordinanze emesse dal giudice per le indagini preliminari in materia di sequestro.

In particolare, la questione della valutazione unitaria degli abusi aveva costituito oggetto di esame da parte del Giudice per le indagini preliminari già in occasione del suo primo provvedimento di dissequestro temporaneo del 10/10/2019. Anche la valutazione dell'operato dell'amministrazione comunale, in relazione alla presentazione dell'istanza di compatibilità paesaggistica di alcuni degli interventi abusivi realizzati sul cosiddetto (omissis) ex proprietà (omissis), era stato oggetto dell'ordinanza del 2/7/2020 del Giudice per le indagini preliminari, con la conseguente inammissibilità dell'impugnazione cautelare del pubblico ministero poi accolta dal Tribunale di Napoli con l'ordinanza impugnata, in quanto l'appello cautelare proposto dal pubblico ministero aveva a oggetto i medesimi aspetti già considerati nelle precedenti ordinanze di dissequestro parziale, che non erano state tempestivamente impuginate.

2.3. Con un secondo motivo ha denunciato, ai sensi dell'art. 606, comma 1, lett. b), cod. proc. pen., l'errata applicazione di disposizioni di legge penale, in particolare degli artt. 146 e 167 d.lgs. 42/2004, 22, 23, 36, 83 e 94 bis d.P.R. 380/2001 e 35 l. 47/85, con riferimento alla affermazione della illegittimità e della non sanabilità delle opere realizzate e in corso di completamento.

Quanto alla rilevanza della pendenza della domanda di condono di alcune di tali opere e della sua interferenza con l'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica e con alcune opere realizzate senza titolo, ha eccepito che tale questione aveva rilievo solo in relazione alla ex proprietà (omissis), cosicché risultava errata la valutazione del rilievo ostativo della pendenza di tale domanda di condono anche in relazione alla ex proprietà (omissis), in quanto in tale proprietà gli abusi erano stati eliminati e in relazione a essa non era stata presentata nessuna istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, cosicché la pendenza della domanda di condono risultava irrilevante, quantomeno in relazione

alla ex proprietà (omissis), anche perché il Tribunale, contrariamente al pubblico ministero, aveva considerato i vari fabbricati autonomamente e non globalmente come sostenuto dal pubblico ministero; in relazione alla proprietà ex (omissis) non era stata presentata alcuna istanza di condono, con la conseguente improprietà a tale riguardo dei rilievi svolti dal Tribunale.

Detti rilievi, in ogni caso, non sarebbero condivisibili neppure in relazione alla proprietà ex (omissis), potendo ammettersi, secondo la giurisprudenza amministrativa, la sanatoria parziale degli immobili abusivi quando gli interventi abbiano carattere scindibile, dunque anche nel caso della ex proprietà (omissis), di cui lo stesso Tribunale aveva riconosciuto l'autonomia rispetto alle altre parti del complesso edilizio, con la conseguente erroneità della affermazione della impossibilità di sanatoria degli interventi abusivi sugli immobili ex (omissis), ex (omissis) ed ex (omissis) a causa della pendenza della domanda di condono in relazione a uno di essi e della necessità di considerare unitariamente detti interventi, essendo ammessa dalla prevalente giurisprudenza amministrativa la possibilità di accertamento di conformità di una parte delle opere abusive se non inscindibilmente connesse con quelle oggetto della richiesta.

Ha aggiunto che le domande di condono, del 1994 e del 1986, in ordine alle ex proprietà (omissis) e (omissis), avevano a oggetto consistenze immobiliari del tutto distinte rispetto a quelle oggetto dell'istanza di compatibilità ambientale, per l'ex proprietà (omissis), in quanto nel primo caso era stato chiesto di condonare una cisterna e una cantina, sottostanti l'abitazione, per una superficie non residenziale di 31,5 metri quadri, e nel secondo caso opere aventi una superficie utile di 3 metri quadri e una superficie non residenziale di 42,50 metri quadri, con la conseguenza che il richiamo compiuto dal Tribunale all'art. 35 della l. 47/85 e alla l. 724/94, per escludere la possibilità di interventi ulteriori a causa della pendenza di tali istanze di condono, risultava improprio, riguardando le nuove opere lavori nuovi, autonomi e distinti rispetto a quelli precedenti e oggetto delle istanze. Inoltre, il manufatto ex (omissis) non era stato interessato da alcuna istanza di compatibilità paesaggistica ma solo dagli interventi di ripristino per l'eliminazione degli abusi edilizi, con la conseguente errata applicazione da parte del Tribunale dell'art. 35, comma 13, l. 47/85.

Ha, inoltre, eccepito l'irrelevanza della nota apposta in calce ai pareri favorevoli di compatibilità paesaggistica, secondo cui le opere non sarebbero state assentibili se relative a interventi incidenti su ulteriori aree, manufatti o parti di essi abusivamente realizzati o modificati e non sanati, in quanto non poteva considerarsi vietata la realizzazione di nuovi interventi diversi da quelli da condonare e inoltre la Sovrintendenza aveva competenza solamente dal punto di vista paesaggistico, con la conseguente impossibilità di addurre a fondamento dell'eventuale parere negativo ragioni riguardanti i presupposti urbanistico -

edilizi, rientranti nella esclusiva competenza comunale. In ogni caso il Comune, preso atto del parere paesaggistico favorevole, aveva chiesto di presentare segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 23, comma 1, d.P.R. 380/2001, anticipando una valutazione di assentibilità in sanatoria delle opere mediante tale titolo abilitativo.

Infine ha censurato il rilievo attribuito dal Tribunale alla mancanza del parere del Genio Civile, ritenuto necessario per gli interventi di demolizione del patio e di lieve incremento volumetrico, nella ex proprietà (omissis), e per le murature di contenimento dei terrazzamenti del piazzale, trattandosi di opere esterne, debitamente autorizzate (in relazione alle quali l'autorizzazione sismica poteva essere acquisita in sanatoria), di minore rilevanza, per le quali, quindi, ai sensi dell'art. 94 bis, comma 4, d.P.R. 380/2001, non era necessaria l'autorizzazione sismica.

3. Il Procuratore generale ha concluso, nelle sue richieste scritte, per l'infondatezza del ricorso, di cui ha chiesto il rigetto, evidenziando, quanto al primo motivo, l'insussistenza di qualsiasi preclusione conseguente alla mancata impugnazione da parte del pubblico ministero dei due precedenti provvedimenti di dissequestro temporaneo, in quanto finalizzati al solo ripristino dello stato dei luoghi e dunque di contenuto diverso rispetto al successivo provvedimento di dissequestro definitivo e restituzione dei beni all'avente diritto, oggetto della impugnativa del pubblico ministero accolta dal Tribunale con l'ordinanza impugnata.

Quanto al secondo motivo ha evidenziato che, contrariamente a quanto esposto nel ricorso, il Tribunale aveva preso in esame distintamente gli interventi eseguiti dal ricorrente in relazione a ogni fabbricato od opera (e cioè il fabbricato ex proprietà (omissis), quello ex proprietà (omissis) e l'area destinata a parcheggio), e che correttamente il Tribunale ne aveva escluso la sanabilità, trattandosi di interventi eseguiti su fabbricati già privi di regolarità edilizia e ambientale, non oggetto di condono edilizio o accertamento di conformità, come costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità (si richiama la sentenza n. 41105 del 2018).

Infine, ha evidenziato la palese illegittimità di una eventuale autorizzazione paesaggistica postuma, anche volendo ritenere non necessario un provvedimento espresso del comune, difettando la necessaria verifica sulla regolarità del fabbricato interessato dai nuovi abusi, ostativa a qualsiasi regolarizzazione delle nuove opere.

4. Con memoria del 5 ottobre 2021 il ricorrente, nel replicare alle richieste del Procuratore Generale, ha formulato cinque motivi aggiunti.

4.1. In primo luogo, ha ribadito l'esistenza della preclusione processuale derivante dalla mancata impugnazione da parte del pubblico ministero dei provvedimenti di dissequestro parziale delle opere abusive, in quanto nonostante la temporaneità di tali provvedimenti essi comunque si fondavano sul parere favorevole della Soprintendenza circa la conformità paesaggistica degli interventi proposti e sulla assentibilità delle opere in sanatoria, essendo stato ritenuto che la SCIA richiesta dal Comune di ^(omissis) al ^(omissis) rappresentava una valutazione *ex ante* di assentibilità delle opere, tanto che il Giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Napoli non aveva autorizzato solamente i ripristini, ma anche gli ulteriori interventi di adeguamento in sanatoria, con la conseguente preclusione per il tribunale dell'appello cautelare di riesaminare tale questione.

4.2. In secondo luogo, ha ribadito la non unitarietà delle varie costruzioni interessate dal provvedimento di sequestro, che non era stata accertata neppure dal tribunale, con la conseguente erroneità della considerazione unitaria delle varie opere realizzate.

4.3. Con il terzo motivo aggiunto ha ribadito la sanabilità delle nuove opere realizzate dal ricorrente, in quanto non inerenti strutturalmente agli immobili abusivi, trattandosi del mantenimento di vialetti e fioriere a raso, della riduzione di una terrazza pavimentata con ripristino di aree a verde, del mantenimento di fioriere arbustive in muratura, della rimozione di un locale tecnico, cioè di opere non richiedenti neppure l'autorizzazione paesaggistica.

4.4. Con il quarto motivo aggiunto ha ribadito la sanabilità delle opere abusive, esclusa dal tribunale sul rilievo dell'essere le stesse attinenti a costruzioni edilizie abusive da cui ripeterebbero il carattere di abusività, non essendo stata indagata né adeguatamente considerata la condonabilità delle opere realizzate in precedenza, in relazione alle quali erano pendenti istanze di condono non ancora definite.

4.5. Infine, con il quinto motivo aggiunto ha denunciato la violazione e l'errata applicazione degli artt. 321 e 322 *bis* cod. proc. pen. e la mancanza assoluta di motivazione riguardo alla sussistenza del pericolo nel ritardo richiesto per poter disporre il sequestro.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso è fondato in relazione al secondo motivo.

2. Giova premettere, in punto di fatto e per una miglior comprensione della vicenda, oltre che per poter adeguatamente valutare il primo motivo di ricorso, che:

- con ordinanza del 3 settembre 2019 il Giudice per le indagini preliminari del Tribunale di Napoli aveva respinto la richiesta di revoca temporanea del sequestro delle aree e dei fabbricati di proprietà del ricorrente, sottoposte a vincolo cautelare in relazione ai reati di cui agli artt. 734 cod. pen., 44 e 95 d.P.R. 380/2001 e 181 d.lgs. 42/2004, sulla base del rilievo che tale richiesta era finalizzata solamente alla riduzione in pristino parziale dello stato dei luoghi e non totale (oltre che a causa della mancata indicazione dell'impresa esecutrice dei lavori, del relativo cronoprogramma e delle modalità di smaltimento dei rifiuti);

- con successiva ordinanza del 10 ottobre 2019 il medesimo Giudice per le indagini preliminari, preso atto delle precisazioni fornite dal (omissis), che aveva chiarito di voler dare la precedenza ai ripristini delle opere certamente non recuperabili, ha autorizzato il dissequestro temporaneo dei manufatti in relazione ai quali era stata manifestata la volontà di procedere alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi dal 21/10/2019 per la durata di 90 giorni;

- con successivo provvedimento del 24 giugno 2020 il medesimo Giudice per le indagini preliminari, nel provvedere sulla richiesta di revoca del sequestro al fine di realizzare le opere assentibili come indicate nella relazione tecnica allegata alla richiesta, aveva chiesto chiarimenti circa la assentibilità di tali opere;

- all'esito dei chiarimenti forniti dal richiedente, che aveva evidenziato l'invito del comune a presentare una SCIA in relazione alle opere da realizzare, così esprimendo una valutazione positiva *ex ante* in ordine alla loro assentibilità, aveva autorizzato il dissequestro temporaneo delle opere in relazione alle quali avrebbe dovuto procedersi alla riduzione in pristino e agli ulteriori interventi di adeguamento in sanatoria;

- con ordinanza del 7 ottobre 2020, preso atto del parere contrario del pubblico ministero, fondato sulle risultanze degli accertamenti compiuti dal consulente tecnico dallo stesso nominato, lo stesso Giudice per le indagini preliminari aveva respinto la richiesta di revoca del sequestro;

- infine, con ordinanza del 26 ottobre 2020 (poi annullata dal Tribunale di Napoli con l'ordinanza impugnata mediante il ricorso in esame), il Giudice per le indagini preliminari, ritenuta la scindibilità delle aree denominate ex (omissis), ex (omissis) e (omissis), come tali assentibili, la attribuzione al comune della valutazione in ordine alla assentibilità delle opere, indipendentemente da quanto ritenuto dalla Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo paesaggistico esistente sull'area, e preso atto della presentazione della SCIA alternativa richiesta dallo stesso Comune di (omissis), ha autorizzato il dissequestro delle aree ex (omissis), ex (omissis) e (omissis) (ex proprietà (omissis)) e la loro restituzione all'avente diritto, cioè l'attuale ricorrente, (omissis) ;

- tale ultima ordinanza è stata annullata dal Tribunale di Napoli, che, in accoglimento dell'appello cautelare proposto dal pubblico ministero, con

l'ordinanza impugnata ha disposto il ripristino del sequestro preventivo sulle suddette aree ex (omissis), ex (omissis) e (omissis) .

3. Ora, alla luce di tale iter processuale, deve ritenersi infondato il primo motivo di ricorso, sviluppato con il primo motivo aggiunto, mediante i quali è stata eccepita l'esistenza di una preclusione processuale che avrebbe impedito al pubblico ministero di impugnare il provvedimento di revoca del sequestro, a causa della mancata impugnazione dei precedenti provvedimenti di dissequestro parziale, stante la ontologica e strutturale differenza esistente tra i precedenti provvedimenti adottati dal Giudice per le indagini preliminari e quello annullato dal Tribunale di Napoli in accoglimento dell'appello del pubblico ministero.

I precedenti provvedimenti del Giudice per le indagini preliminari erano, infatti, di dissequestro parziale e temporaneo, strumentali alla sola parziale riduzione in pristino delle opere ritenute non sanabili e alla realizzazione delle opere di adeguamento in sanatoria, dunque provvedimenti parziali e, soprattutto, temporanei, che prevedevano la riapposizione del vincolo reale non appena terminata la realizzazione di tali opere, mentre il provvedimento annullato dal Tribunale di Napoli con l'ordinanza impugnata ha carattere definitivo e si fonda sulla sanabilità delle opere ritenute abusive, in considerazione della loro scindibilità, della valutazione di compatibilità paesaggistica formulata dalla Soprintendenza e di quanto anticipato dal comune circa la sufficienza della presentazione di una SCIA in sanatoria per poterle legittimare: si tratta di provvedimenti strutturalmente e contenutisticamente differenti, cosicché la mancata impugnazione da parte del pubblico ministero di quelli provvisori adottati precedentemente non determina alcun ostacolo alla impugnazione di quello mediante il quale il vincolo è stato definitivamente rimosso.

Al fine della individuazione di una preclusione processuale, come pure, più in generale, della esistenza di un precedente giudicato che sia sovrapponibile alla nuova decisione da adottare, occorre far riferimento alla concreta portata decisoria del provvedimento precedentemente adottato, determinandosi la preclusione solo quando vi sia coincidenza tra la statuizione già adottata e quella da adottare, rimanendo irrilevanti, sotto questo profilo, le ragioni poste a fondamento dei due provvedimenti, insuscettibili di passare in giudicato o comunque di determinare una preclusione, posto che, come notato, ciò che rileva è l'effettiva portata decisoria del provvedimento adottato e di quello da adottare e in relazione al quale sia stata eccepita l'esistenza di una preclusione processuale e non anche le valutazioni di fatto e di diritto sottostanti.

Ne consegue, nel caso in esame, l'inesistenza di una tale preclusione, in considerazione della evidenziata differenza tra i provvedimenti interlocutori, provvisori e parziali adottati dal Giudice per le indagini preliminari prima della

adozione di quello definitivo di dissequestro, impugnato dal pubblico ministero e annullato dal tribunale con l'ordinanza ora impugnata, che ha contenuto e portata ontologicamente differenti rispetto a quelli precedenti, la cui adozione non ha quindi determinato alcuna preclusione (a causa della loro mancata impugnazione) a dolersi di tale ultimo provvedimento.

4. Quanto al secondo motivo di ricorso, va premesso che il Tribunale, nell'accogliere l'impugnazione del pubblico ministero avverso il provvedimento di revoca del sequestro adottato dal Giudice per le indagini preliminari, ha, anzitutto, evidenziato che, in considerazione del vincolo paesaggistico esistente su tutto il territorio dell'isola di ^(omissis) (dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della l. 1497/39 con d.M. 20/3/1951 e ricadente nel Piano territoriale paesistico dell'isola di ^(omissis) approvato dal Ministero per i beni culturali con decreto 8/2/1999), gli interventi abusivi avrebbero dovuto essere valutati nel loro complesso e non atomisticamente, allo scopo di valutare l'alterazione da essi prodotta su quel contesto territoriale di particolare e sensibile valenza paesaggistica. E' stato, inoltre, sottolineato come le due SCIA in sanatoria presentate dal ricorrente riguardano manufatti e aree a essi strettamente pertinenti già interessati da precedenti illeciti edilizi, cioè già abusivi, in relazione ai quali erano state presentate istanze di condono ai sensi della l. 47/85 e 724/94, come sottolineato anche nel parere della Soprintendenza.

Il Tribunale ha, poi, evidenziato le opere abusive preesistenti nella ex proprietà ^(omissis), in relazione alle quali era stata presentata, il 31 marzo 1995, istanza di condono non ancora definita, ma, nonostante ciò, il 2 marzo 2018 era stata inoltrata al Comune di ^(omissis) una CILA postuma per lavori di manutenzione straordinaria ed erano state realizzate le opere abusive indicate a pag. 2, punto 3, dell'ordinanza (realizzazione di ingresso pedonale con due pilastri in muratura, pavimentazione del pianerottolo, realizzazione di due murature di contenimento laterali e di una rampa di scale di collegamento con il sovrastante terrazzamento). Il mancato accoglimento della originaria domanda di condono, ancora pendente, esclude, ad avviso del Tribunale, la possibilità di realizzare ulteriori interventi sui manufatti oggetto della richiesta, che fino al momento dell'eventuale accoglimento della richiesta restano abusivi, e tale aspetto non era stato adeguatamente considerato dal comune, come pure era stato trascurato il mancato esaurimento del procedimento di rilascio della autorizzazione paesaggistica; il Tribunale ha quindi ribadito la abusività degli interventi in considerazione della mancata definizione delle domande di condono, della mancanza della autorizzazione paesaggistica postuma (essendo stato emesso solamente un parere di compatibilità paesaggistica) e anche del parere preventivo del genio Civile (per

l'intervento eseguito sul fronte del fabbricato, consistente nella demolizione del patio esistente, e per il lieve incremento volumetrico realizzato).

Analoghi rilievi sono stati svolti a proposito dell'area denominata (omissis), con annessi terrazzamenti, dell'estensione di circa 700 metri quadri, non essendo stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica per i lavori eseguiti in tale area, in quanto anche per tale area era stato ottenuto solamente il parere favorevole con prescrizione della Soprintendenza, ma il procedimento previsto dall'art. 146 d.lgs. 42/2004 per il rilascio della autorizzazione paesaggistica non era stato completato, evidenziando l'abusività delle opere ivi realizzate e la insufficienza della SCIA in sanatoria presentata (anche se sollecitata dallo stesso comune), in considerazione della presenza di opere abusive non sanate, della mancanza della autorizzazione paesaggistica postuma e del parere preventivo del Genio Civile. Al riguardo il Tribunale ha sottolineato che dalla consulenza tecnica fatta eseguire dal pubblico ministero era emerso l'indebito frazionamento di tale area e il suo asservimento al compendio residenziale di proprietà (omissis), trasformandone l'originaria destinazione agricola.

Anche in relazione al fabbricato ex (omissis) e al giardino circostante, nel quale sono stati eseguiti solamente interventi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi della maggior parte delle opere abusive rilevate il 24 giugno 2019, il Tribunale, a sostegno della affermazione della sussistenza di gravi indizi della realizzazione dei reati contestati e dei presupposti per ripristinare il vincolo sull'area, ha evidenziato l'esistenza di opere abusive per le quali era stata presentata il 29 settembre 1986 istanza di condono edilizio per sanare opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia non ancora definita, nonché la mancanza del preventivo parere della Soprintendenza.

5. Ora, alla luce di tale ricostruzione compiuta dal Tribunale, ritiene il Collegio che il secondo motivo di ricorso, e con esso il secondo, il terzo e il quarto motivo nuovo, che ne costituiscono sviluppo, siano fondati.

La decisione del Tribunale si fonda, infatti, in maniera decisiva, sulla considerazione unitaria del complesso edilizio di proprietà del ricorrente, costituito, come esposto anche nel ricorso, dall'originario fabbricato di proprietà del ricorrente e dai due fabbricati (ex (omissis) ed ex (omissis)), oltre che dall'area denominata (omissis) (ex (omissis)), acquistati successivamente ma formanti un complesso unico, della superficie di complessivi oltre 15.000,00 metri quadri. Tale considerazione unitaria del complesso risultante dalle acquisizioni realizzate dal ricorrente si fonda sugli esiti della consulenza tecnica disposta dal pubblico ministero, dalla quale, come notato, si ricava che l'area denominata (omissis) è stata frazionata asservendola con una serie di opere al compendio residenziale di proprietà del ricorrente, trasformandola rispetto alla sua originaria destinazione

agricola. Il collegamento funzionale degli altri fabbricati all'originaria proprietà del ricorrente discenderebbe dalle opere negli stessi realizzate, tra cui vialetti, terrazze pavimentate, vialetti in calcestruzzo (nella ex proprietà (omissis)), giudicati dal Tribunale collegati a un miglior godimento di tutto il complesso edilizio, costituente la (omissis) di proprietà del ricorrente.

Sulla base di tali elementi il Tribunale ha ritenuto determinanti, al fine di ravvisare, oltre agli indizi di responsabilità, anche i presupposti per ripristinare il vincolo reale su tutta l'area, gli abusi realizzati su parte dei fabbricati, proprio in considerazione del carattere unitario del complesso edilizio.

Si tratta, però, ad avviso del Collegio, di una valutazione che si pone in contrasto con il consolidato e pienamente condivisibile orientamento interpretativo di questa Corte, a proposito della necessità di considerare unitariamente gli interventi edilizi, onde evitare il loro improprio e indebito frazionamento (strumentalmente all'ottenimento di titoli legittimanti altrimenti non conseguibili, v., tra le tante, Sez. 3, n. 20420 del 08/04/2015, Esposito, Rv. 263639; Sez. 3, n. 33796 del 23/06/2005, Brigante, Rv. 232481), ma pur sempre con riferimento alle varie nozioni di intervento edilizio dettate dall'art. 3 d.P.R. 380/2001, che fanno tutte riferimento a determinati edifici, sia per gli interventi di manutenzione ordinaria, sia per quelli di manutenzione straordinaria (tra i quali sono compresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso), di restauro e risanamento conservativo (consistenti anche nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso), di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione. Anche il permesso di costruire è richiesto, dall'art. 10 d.P.R. 380/2001, per organismi edilizi da considerare unitariamente o che siano, quantomeno, collegati, occorrendo tale titolo per gli interventi di nuova costruzione, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, per gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché per gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Il Tribunale ha, invece, considerato unitariamente tutto il complesso edilizio risultante dall'unione al fabbricato originario già di proprietà del ricorrente di quelli dallo stesso successivamente acquisiti, benché consistenti in fabbricati autonomi inseriti all'interno di un'area assai estesa, destinata a parco e giardino, facendone, impropriamente, discendere l'incidenza degli abusi esistenti sulle parti di alcuni fabbricati su tutto il complesso, di cui è quindi in tal modo stato erroneamente giustificato il sequestro per intero.

Nel dare atto degli abusi e delle irregolarità esistenti in ciascuna delle aree e dei fabbricati sottoposti a sequestro, traendone, come notato, il presupposto per sottoporre a sequestro l'intera area, il Tribunale ha attribuito rilievo decisivo, ai fini del mantenimento del vincolo, alla esistenza di precedenti abusi edilizi su alcuni dei fabbricati facenti parte di tale complesso, in particolare in quello denominato *ex (omissis)*, omettendo di chiarire se e in quale misura essi incidano su tutta tale proprietà (cioè sia il villino sia l'area circostante) e, soprattutto, traendone l'incidenza anche sulle restanti porzioni del complesso, benché costituito da fabbricati autonomi inseriti in una estesa area verde, non riconducibili alla nozione di fabbricato unitario alla quale occorre fare riferimento per verificare l'esistenza di interventi realizzati abusivamente determinanti l'abusività di tutto il fabbricato cui accedono.

Analogamente il rilievo, anch'esso fondato sul carattere unitario del complesso e delle opere in esso comprese, della mancanza del prescritto nulla osta del Genio Civile e della autorizzazione paesaggistica, risulta insufficientemente specificato, non essendo stata chiarita l'incidenza della mancanza di detto nulla osta e della autorizzazione paesaggistica su tutte le opere realizzate o in corso di realizzazione, che presentano caratteristiche diverse tra loro sia quanto all'impatto sismico sia quanto alla incidenza paesaggistica.

Risultano, in definitiva, fondati i rilievi sollevati dal ricorrente a proposito della indebita considerazione unitaria di tutto il complesso edilizio e delle aree circostanti, da cui è stato tratto il carattere abusivo di tutti gli interventi, senza qualificarli e distinguerli tra loro e senza illustrare l'incidenza di ciascuno di essi sulle porzioni di immobili cui accedono e, eventualmente, su quelli limitrofi o adiacenti.

6. I rilievi, oggetto del quinto motivo aggiunto, in ordine alla mancanza di motivazione in ordine alle ragioni di urgenza richieste per poter disporre il sequestro, sono inammissibili, sia perché tale aspetto non era stato sottoposto al Tribunale, neppure dall'indagato mediante le memorie che depositò nel corso del giudizio di riesame, e dunque non può ora essere motivo di ricorso per cassazione, trattandosi di aspetto non devoluto ai giudici del merito; sia perché non costituisce sviluppo dei motivi di ricorso, nei quali tale aspetto non era in alcun modo stato

affrontato, e dunque non può costituire oggetto di motivi nuovi, posto che con i motivi nuovi non è consentito dedurre violazioni in precedenza non prospettate, in quanto i motivi nuovi presentati a sostegno dell'impugnazione devono avere ad oggetto, a pena di inammissibilità, solo i capi o i punti della decisione impugnata che sono stati già enunciati nei motivi originariamente proposti a norma dell'art. 581, comma primo, lett. a), cod. proc. pen. (così Sez. 3, n. 18293 del 20/11/2013, G., Rv. 259740, che, in motivazione, ha evidenziato che l'ammissibilità di censure non tempestivamente formalizzate entro i termini per l'impugnazione determinerebbe una irragionevole estensione dei tempi di definizione del processo oltre che lo scardinamento del sistema dei termini per impugnare; conf., ex plurimis, Sez. 2, n. 1417 del 11/10/2012, Platamone, Rv. 254301; Sez. 5, n. 14991 del 12/01/2012, Strisciuglio, Rv. 252320; analogamente, del resto, a quanto è da dirsi con riferimento all'ambito dell'appello incidentale in rapporto a quello dell'appello principale, aspetto esaurientemente sviluppato da Sez. U, n. 10251 del 17/10/2006, Michaeler, Rv. 235699).

7. In conclusione l'ordinanza impugnata deve essere annullata, stante la fondatezza del secondo motivo di ricorso, con rinvio per nuovo giudizio al Tribunale di Napoli, nel quale esaminare nuovamente l'impugnazione del pubblico ministero tenendo conto della necessità di distinguere tra loro i vari interventi edilizi, qualificandoli e illustrando l'incidenza di ciascuno di essi sulle porzioni di immobili cui accedono e, eventualmente, su quelli limitrofi o adiacenti.

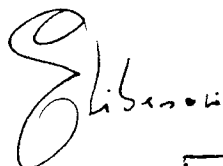
P.Q.M.

Annulla l'ordinanza impugnata e rinvia per nuovo giudizio al Tribunale di Napoli.

Così deciso il 20/10/2021

Il Consigliere estensore

Giovanni Liberati



Il Presidente

Elisabetta Rosi

