ASR

21284-18

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

Composta da:

CAMERA DI CONSIGLIO
DEL 05/04/2018

GIACOMO FUMU - Presidente -
UGO BELLINI
ALESSANDRO RANALDI
GIUSEPPE PAVICH - Rel. Consigliere -
FRANCESCA PICARDI

Sent. n. sez.
666/2018

REGISTRO GENERALE
N.24539/2017

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

(omissis) nato il (omissis)

avverso l'ordinanza del 27/02/2017 della CORTE APPELLO di MESSINA

sentita la relazione svolta dal Consigliere GIUSEPPE PAVICH;
lette le conclusioni del PG ANTONIETTA PICARDI che conclude per il rigetto del ricorso.
E' presente l'avvocato (omissis) del foro di MESSINA in difesa di (omissis) che insiste per l'accoglimento del ricorso.

RITENUTO IN FATTO

1. Decidendo a seguito di annullamento con rinvio di precedente provvedimento, disposto dalla Terza Sezione della Corte di Cassazione in data 8 novembre 2016, la Corte d'appello di Messina, con ordinanza resa il 27 febbraio 2017, ha rigettato l'istanza avanzata nell'interesse di (omissis) e tesa a ottenere la revoca dell'ordine di demolizione di un fabbricato da lui realizzato e oggetto di sentenza in data 23 giugno 1998 con la quale la stessa Corte d'appello aveva confermato la condanna emessa dal Pretore di Messina a carico dello stesso (omissis) per reato di costruzione edilizia abusiva.

Brevemente riassumendo la vicenda per quanto d'interesse in questa sede, la condanna era stata pronunziata anche in relazione al superamento della volumetria massima consentita dalla legge 47/1985 ai fini del rilascio di concessione in sanatoria; in forza di ciò, la Corte di merito aveva respinto l'istanza di revoca dell'ordine di demolizione presentata *in executivis*; seguiva ricorso per cassazione in esito al quale la Terza Sezione della Corte di legittimità annullava l'ordinanza reiettiva.

Nella sentenza rescindente si osservava che, in allegato all'istanza rigettata, il (omissis) aveva presentato copia di un'attestazione rilasciata dal Comune di Messina, nonché copia di concessione edilizia in sanatoria in data 7 luglio 2015 corredata dai bollettini di versamento postali degli oneri relativi e da attestazione di deposito di perizia giurata in data 29 dicembre 2009 che, ai sensi dell'art. 17 della legge regionale siciliana n. 4/2003, sostituisce ad ogni effetto la concessione edilizia in sanatoria. Perciò, poiché l'ordine di demolizione é soggetto a revoca in presenza di atti amministrativi che avevano sanato l'abusività del fabbricato, la Corte di merito doveva valutare la legittimità di detti atti amministrativi: in particolare doveva essere scrutinata la validità del titolo concessorio in presenza della presentazione di più istanze di condono separate, onde verificare se in tal modo non si fosse denunciata in modo fittizio la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, a fronte della realizzazione di un unico manufatto, con conseguente elusione dei limiti massimi di volumetria stabiliti dalla legge per sanare gli abusi edilizi. Ciò, osservava la Corte regolatrice, assume rilievo in relazione alla previsione del limite massimo di cubatura delle singole unità abitative (750 mc) fissato dall'art. 39, comma 1, della legge n. 724/1994 ai fini del rilascio di concessione in sanatoria.

La Corte peloritana, con il conseguente provvedimento rescissorio, ha argomentato il rigetto sostenendo che la presentazione di più istanze di condono fosse sottesa a un frazionamento fittizio degli interventi edilizi (il (omissis) aveva presentato istanza di condono per sé quanto al piano terra, e per le figlie

minori quanto ai piani secondo e terzo), a fronte del fatto che il volume complessivo del fabbricato superava i 750 metri cubi e, quindi, il limite consentito per il rilascio del condono.

2. Avverso la prefata ordinanza ricorre il (omissis), tramite il suo difensore di fiducia. Il ricorso é affidato ad un singolo motivo di lagnanza per violazione di legge (in relazione all'art. 7 - *recte* 17 - della L. Reg. Sicilia n. 4/2003), nonché per vizio di motivazione: deduce l'esponente che la Corte di merito, nel reiterare il rigetto dell'istanza di revoca dell'ordine di demolizione, non ha spiegato perché ritiene fittizio il frazionamento degli interventi edilizi e non ha tenuto conto del fatto che le due unità immobiliari che egli ha realizzato per le figlie sono state accatastate in due diversi subalterni (3 e 4) dello stesso foglio di mappa n. (omissis) part. (omissis); tant'é che la figlia del ricorrente, (omissis), abita e risiede oggi con la sua famiglia nell'immobile contrassegnato dal subalterno 3; deduce inoltre il ricorrente che il Comune di Messina, concedendo la sanatoria per gli immobili in contestazione, ha già appurato che le unità immobiliari sono state destinate a soggetti diversi, ossia al ricorrente e alle figlie (omissis) e (omissis).

3. Con nota depositata il 28 marzo 2018, corredata di allegati, il difensore del ricorrente insiste nell'accoglimento del ricorso.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso é fondato e va accolto.

In base al principio affermato nella sentenza rescindente, la Corte di merito era tenuta a procedere alla valutazione della legittimità della concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Messina in relazione alle opere in questione, nell'assunto dell'incompatibilità fra l'ordine di demolizione e il rilascio di atti amministrativi, emessi dall'autorità competente, che ne abbiano sanato l'abusività. In sostanza, la Corte distrettuale doveva chiarire se il rilascio di più titoli abilitativi in sanatoria avesse natura fittizia e finalità elusiva del vincolo volumetrico di cui alla normativa urbanistica e, in specie, del limite di 750 metri cubi per ogni unità abitativa da condonare.

A fronte di ciò, la Corte distrettuale si é limitata ad osservare che il (omissis) ha presentato per lo stesso immobile una pluralità di istanze di condono, relative a tre distinte unità abitative: una destinata a lui medesimo, due destinate alle figlie (omissis) e (omissis), minorenni all'epoca dell'istanza; ed ha poi concluso per la non accoglibilità dell'istanza relativa al fabbricato di che trattasi, sulla base del superamento della cubatura massima di 750 metri cubi,

sostenendo anzi che la Corte di legittimità avrebbe già dichiarato infondata la questione dell'ammissibilità del condono di un fabbricato eccedente tale cubatura, pur se essa non venga superata dalle singole unità abitative che lo compongono.

Tale assunto é errato e non risulta aderente al principio enunciato nella sentenza rescindente.

In quest'ultima, infatti, é stato ribadito un principio già affermato in diverse precedenti pronunzie, e ricavabile dallo stesso art. 39, legge 724/1994, in base al quale, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della sanatoria, ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, é possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile (in questi termini, da ultimo, Sez. 3, Sentenza n. 44596 del 20/05/2016, Boccia, Rv. 269280).

Anche alla stregua della documentazione presentata dal ricorrente e allegata all'odierno ricorso, appare evidente che si versa per l'appunto in quest'ultima fattispecie: le domande di sanatoria furono tutte presentate dal (omissis) (anche in relazione alle porzioni di fabbricato destinate alle figlie minori), ma erano effettivamente riferite a tre distinte unità abitative.

Perciò la Corte di merito non si é confrontata con il dato fattuale costituito dall'effettivo riferimento delle istanze di condono a unità immobiliari distinte, nessuna delle quali superava singolarmente il limite massimo di cubatura previsto, e dall'avvenuto rilascio di provvedimenti concessori in sanatoria da parte della competente autorità: rilascio che, sulla base del principio dianzi richiamato e dell'accertata riferibilità dei titoli abilitativi a distinte unità abitative, deve ritenersi legittimo.

2. L'ordinanza impugnata va perciò annullata senza rinvio; per l'effetto va revocato l'ordine di demolizione del manufatto, cui può provvedere direttamente la Corte in applicazione dell'art. 620, lettera l), cod.proc.pen..

P.Q.M.

Annulla senza rinvio l'ordinanza impugnata e revoca l'ordine di demolizione.

Così deciso in Roma il 5 aprile 2018.

Il Consigliere estensore
(Giuseppe Pavich)

Il Presidente
(Giacomo Fumu)

Depositata in Cancelleria

Oggi. 14 MAG. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Patrizia Ciorra