



33623-26

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

Composta da

Luca Ramacci -Presidente -
Cinzia Vergine -relatrice-
Antonella Di Stasi
Emanuela Gai
Maria Sabina Calabretta

Sent. n. 923
~~00~~ - 13/05/2026
R.G. 9894/2026

ha pronunciato la seguente

Q

SENTENZA

sul ricorso proposto da

[REDACTED]

avverso l'ordinanza del 23/01/2026 del Tribunale di Palermo
udita la relazione svolta dalla consigliera Cinzia Vergine;
lette le conclusioni del Procuratore generale che ha invocato declaratoria di
inammissibilità del ricorso;

RITENUTO IN FATTO

1. Con ordinanza del 23 gennaio 2026 il Tribunale di Palermo, in funzione di giudice dell'esecuzione, decidendo in merito all'istanza di [REDACTED] -condannata, con sentenza del 31 ottobre 2011 del Tribunale di Palermo confermata dalla locale Corte di appello del 22 gennaio 2014, irrevocabile in data 8 maggio 2014, alla pena di mesi dodici di reclusione ed euro 700 di multa in quanto riconosciuta colpevole dei reati di cui agli artt. 349 cod.pen. e 44, lett.c), 71, 64 e 65 d.P.R. 380/2001, 134, 136, 181, comma 1, d.lgs 42/2004, con ordine di demolizione e rimessione in pristino dello stato dei luoghi a proprie spese- ha rigettato l'istanza di revoca dell'ordine di demolizione impartito con la sentenza sopra indicata.

2. [REDACTED] ha proposto, a mezzo del difensore di fiducia, tempestivo ricorso, affidato a due motivi.

2.1. Col primo motivo denuncia, ex art. 606, comma 1, lett. b) cod.proc.pen., inosservanza o erronea applicazione di legge -art. 31 d.P.R. 380/2001 e 2 Prot. 1 CEDU- per aver asseritamente il Tribunale violato il principio di legalità nonché quello di proporzionalità della sanzione amministrativa col ritenere l'istante, odierna ricorrente, priva di interesse rispetto alla invocata revoca per essere stato ormai il bene oggetto delle opere abusive acquisito in via gratuita al patrimonio del comune.

2.2. Col secondo motivo denuncia, ex art. 606, comma 1, lett.e), cod.proc.pen., vizio di motivazione, asseritamente

-contraddittoria, nella parte in cui, riconosciuto che il bene oggetto delle opere abusive è stato ormai acquisito al patrimonio del Comune, peraltro con atto debitamente trascritto nei registri immobiliari, si rigetta l'istanza ritenuta provenire da soggetto privo di interesse, ma si ritiene valido l'ordine di demolizione, piuttosto che, come invocato dalla difesa, considerarne la decadenza per sopravvenuta impossibilità dell'oggetto;

-manifestamente illogica, nella parte in cui, in mancanza di deliberazione comunale ex art. 31, comma 5, d.P.R. 380/2001, si ritiene l'istanza di revoca formulata da parte del privato ammissibile solo al fine di consentirne la demolizione spontanea, a cura e spese della condannata; l'interesse alla revoca, in tesi difensiva, non coincide con la sola volontà di procedere ad autodemolizione, ma consiste, anche e innanzi tutto, nell'ottenimento di un provvedimento che assicuri la legalità e la concreta eseguibilità del comando contenuto nel titolo

Q

esecutivo, specie a fronte di fatti -nella specie l'acquisizione al patrimonio comunale- sopravvenuti ed idonei ad incidere sulle modalità di esecuzione;
-omessa, in quanto inesplorato e irrisolto sarebbe rimasto il fulcro delle lagnanze difensive, ovvero la possibilità, e le modalità con cui la ricorrente possa accedere ed intervenire legittimamente su un bene ormai nella titolarità di un ente pubblico, in quanto a tanto ostacolata per impossibilità giuridico-materiale (come comprovato logicamente dalla circostanza, sopravvenuta alla acquisizione, della pendenza a suo carico di procedimento penale per occupazione abusiva dell'immobile di che trattasi, da cui l'ulteriore inferenza dell'appartenenza del bene all'ente, e la conseguente rivendicazione comunale contro l'accesso o la permanenza ivi, ritenute dalla amministrazione *sine titulo*).

CONSIDERATO IN DIRITTO

Il ricorso è inammissibile.

1. I due motivi, proposti, l'uno, sotto il profilo della violazione di legge, il secondo sotto il profilo del vizio di motivazione, possono essere trattati congiuntamente in quanto afferenti alla medesima questione.

2. Condannata per i reati di cui in imputazione, alla [REDACTED] era stato correttamente ingiunto, con sentenza (del 31 ottobre 2011 del Tribunale di Palermo confermata dalla locale Corte di appello del 22 gennaio 2014, irrevocabile in data 8 maggio 2014), l'ordine di demolizione delle opere abusive e di rimessione in pristino dello stato dei luoghi a proprie spese.

La Procura della Repubblica competente il 28 febbraio 2025 aveva emesso, ai sensi dell'art. 655 cod.proc.pen., ingiunzione di demolizione n. 876/2024, con ordine di procedere nel termine di 90 giorni.

L'immobile abusivo era stato già da anni acquisito al patrimonio del Comune di Palermo con decreto di acquisizione gratuita del 25 gennaio 2017, notificato alla [REDACTED] il 30 gennaio 2017 e trascritto il 6 giugno 2017, per effetto della mancata ottemperanza della [REDACTED] a precedente ingiunzione del Comune di Palermo.

3. Il Giudice dell'esecuzione, investito della richiesta di revoca dell'ordine di demolizione, ha ritenuto ostativa all'accoglimento della istanza la dedotta acquisizione gratuita al patrimonio comunale (in assenza di delibera dell'ente ex

art. 31, comma 5, d.P.R. 380/2001) in quanto fondata, sulla scorta della premessa appena rammentata, sulla impossibilità materiale e giuridica dell'istante, non più titolare di diritto dominicale sull'immobile e neppure avendone la disponibilità materiale, di procedere alla demolizione oggetto dell'ingiunzione e formulata da soggetto privo di interesse.

4. La decisione del ricorso presuppone una breve ricognizione della normativa relativa.

4.1. Nell'ambito dell'attività, vincolata, di repressione degli abusi edilizi commessa all'autorità comunale dal d.P.R. 380/2001 in forza dell'interesse, pubblico, al ripristino dello stato dei luoghi illecitamente alterato, l'art. 31 prevede, per gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, in tutti i casi diversi da quelli di demolizione diretta previsti dall'art. 29 :

-l'ingiunzione della rimozione o della demolizione (comma 2), ordine dalla natura reale (operante quale sanzione amministrativa a carattere ripristinatorio conseguente al duplice illecito di chi, prima esegue un'opera abusiva, il che concretizza una condotta dalla rilevanza penale, e poi non adempie all'obbligo di demolirla -C.Cost. 140/2018-) nei confronti di chiunque abbia la disponibilità del bene che continui ad arrecare pregiudizio al territorio (Sez. 3, n. 16470 del 28/03/2024 Cc. (dep. 19/04/2024) Rv. 286151 - 01; Sez. 3, n. 17809 del 18/01/2024 Cc. (dep. 07/05/2024) Rv. 286308 - 01), retto dallo scopo, legalmente individuato ed esplicitato, di una necessaria sanzione della situazione oggettivamente antigiusuristica, corrispondente a ragioni di pubblico interesse al ripristino della legittimità violata, con rimozione dell'abuso;

-in caso di inerzia del proprietario o del responsabile dell'abuso nel termine di novanta giorni dalla notifica dell'ingiunzione, eccezionalmente prorogabile, l'acquisizione *ope legis*, gratuita, della proprietà del manufatto abusivo e dell'area di sedime al patrimonio del comune (comma 3), acquisizione che, indifferente alla eventuale concorrenza di un sequestro penale (il quale non impedisce il perfezionarsi della procedura di acquisizione) è sanzione in senso stretto, distinta dalla demolizione, funzionale al ripristino della legittimità violata, tranne che per il caso di dichiarata prevalenza di ragioni di pubblico interesse confliggenti con la demolizione;

-l'inottemperanza costituisce titolo per l'immissione in possesso e la trascrizione nei registri immobiliari, quest'ultima con sola funzione dichiarativa dell'effetto ablatorio verificatosi *ope legis* (così sin da Sez. 3, n. 33297 del 29/05/2003 Cc. (dep. 06/08/2003) Rv. 226155 - 01, con affermazione di un principio che trova

Q

conferma anche da parte del giudice amministrativo: da ultimo Cons. Stato, A.P., 11 ottobre 2023, n. 16); è causa della irrogazione di una sanzione amministrativa pecuniaria (commi 4, 4-bis, 4-ter), nonché presupposto per la demolizione, ordinata dall'ente, e da eseguirsi a spese dei responsabili dell'abuso, a meno che, in assenza di contrasto dell'opera «con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico» e «previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge 7 agosto 1990, n. 241» non intervenga deliberazione consiliare dichiarativa della esistenza di prevalenti interessi pubblici (comma 5).

4.2. Il comma 9 dell'art. 31 prevede il concorrente potere-dovere del giudice penale di ordinare, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'art. 44, la demolizione delle opere abusive, se ancora non sia stata eseguita: «Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita».

L'ordine, esplicazione di un potere sanzionatorio autonomo, non residuale né sostitutivo di quello dell'autorità amministrativa, ha funzione non punitiva, ma ripristinatoria del bene giuridico leso, ed ha natura di sanzione amministrativa di tipo ablatorio, irrogata in via accessoria rispetto alla sanzione penale (così sin da Sez. 3, n. 37120 del 11/05/2005 Cc. (dep. 13/10/2005) Rv. 232174 - 01), sicché, attesa la convergenza dei due procedimenti sanzionatori, attivato l'uno dall'autorità comunale, l'altro dal giudice, «[I]n caso di condanna per costruzioni edilizie eseguite in difetto del preventivo rilascio del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, il giudice deve sempre emettere l'ordine di demolizione di cui all'art. 31 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, a meno che non risulti che la demolizione sia già avvenuta, che l'abuso sia stato sanato sotto il profilo urbanistico, che il consiglio comunale abbia deliberato la conservazione delle opere in funzione di interessi pubblici ritenuti prevalenti sugli interessi urbanistici» (così Sez. 3, n. 43294 del 29/09/2005 Ud. (dep. 29/11/2005) Rv. 232645 - 01).

5. Scopo della acquisizione al patrimonio comunale (ad eccezione delle ipotesi disciplinata al comma 5 dell'art. 31 t.u.), come della emissione dell'ordine giudiziale di demolizione è, dunque, quello, comune, della eliminazione del manufatto abusivo.

L'intervenuta acquisizione non si pone, perciò, in antitesi rispetto all'ordine di demolizione giudiziale, che ha carattere reale, e ricade, direttamente, sul soggetto

che è in rapporto con il bene, indipendentemente dall'essere stato, o meno l'autore dell'abuso, ed indipendentemente dalla alienazione a terzi della proprietà dell'immobile (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 20027 del 2024, n.m.).

6. La ricostruzione che precede chiarisce le ragioni dell'assenza dell'interesse della ricorrente ad impugnare il provvedimento che dispone la demolizione di un bene del quale, ormai, non è più proprietaria.

6.1. Sez. 3, n. 11171 del 14/12/2013, dep. 2014, Pollastro, Rv. 286047, ha condivisibilmente affermato che l'interesse ad impugnare deve essere concreto ed attuale, correlato agli effetti primari e diretti del provvedimento da impugnare e sussiste solo se l'impugnazione sia idonea a costituire, attraverso l'eliminazione di un provvedimento pregiudizievole, una situazione pratica più vantaggiosa per l'impugnante rispetto a quella esistente (Sez. U, n. 6203 del 11/05/1993, Amato, Rv. 193743; Sez. U, n. 9616 del 24/03/1995, Boido, Rv. 202018; Sez. U, n. 42 del 13/12/1995, Timpani, Rv. 203093; Sez. U, n. 10372 del 27/09/1995, Serafino, Rv. 202269; Sez. U, n. 20 del 20/10/1996, Vitale, Rv. 206169; Sez. U, n. 18253 del 24/04/2008, Tchmil, Rv. 239397; Sez. U, n. 28911 del 28/09/2019, Massaria, Rv. 275953).

La legge processuale non ammette l'esercizio del diritto di impugnazione avente di mira la sola esattezza teorica della decisione, senza che alla posizione giuridica del soggetto derivi alcun risultato pratico favorevole, nel senso che miri a soddisfare una posizione oggettiva giuridicamente rilevante e non un mero interesse di fatto (in tal senso, Sez. U, Serafini, nonché Sez. U, Massaria, secondo cui la concretezza dell'interesse non può dunque che essere parametrata al raffronto tra quanto statuito dal provvedimento impugnato e quanto, con l'impugnazione svolta, si vorrebbe invece ottenere).

6.2. E, secondo il costante indirizzo di questa Corte di legittimità, costituisce declinazione pratica di questo principio quello secondo il quale l'acquisizione al patrimonio del Comune dell'immobile abusivo fa cessare l'interesse alla revoca o alla sospensione dell'ordine di demolizione in capo al responsabile dell'illecito (Sez. 3, n. 20027 del 20/03/2024, Sommella; in senso conforme, Sez. 3, n. 35203 del 18/06/2019, Centioni, Rv. 277500, che ha precisato che il precedente proprietario del bene, a seguito del provvedimento acquisitivo, deve ritenersi terzo estraneo alle vicende giuridiche dell'immobile; ancora, Sez. 3, n. 45432 del 25/05/2016, Ligorio, Rv. 268133, ha affermato che a seguito dell'inutile decorso del termine assegnato al condannato per l'esecuzione dell'ordine di demolizione, viene meno l'interesse alla revoca o alla sospensione dello stesso, essendo il bene ormai divenuto di proprietà del Comune).

Coerentemente con tale indirizzo è stato altresì affermato (Sez. 3, n. 7399 del 13/11/2019, dep. 2020, Calise, Rv. 278090) che, dopo l'acquisizione dell'opera abusiva al patrimonio disponibile del Comune, qualora il consiglio comunale non abbia deliberato il mantenimento del manufatto, ravvisando l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, il condannato può chiedere la revoca dell'ordine di demolizione soltanto per provvedere spontaneamente all'esecuzione di tale provvedimento, essendo privo di interesse ad avanzare richieste diverse, in quanto il procedimento amministrativo sanzionatorio ha ormai come unico esito obbligato la demolizione della costruzione a spese del responsabile dell'abuso (nello stesso senso, Sez. 3, n. 5536 del 16/01/2025, Giuliano; Sez. 3, n. 4758 del 20/12/2023, dep. 2024, Petrazzuolo; Sez. 3, n. 7720 del 30/03/2023, Amendola).

6.3. La costante giurisprudenza di questa Corte ha peraltro evidenziato che sussiste incompatibilità tra l'acquisizione gratuita e l'ordine di demolizione emesso dal giudice con la sentenza di condanna soltanto se, con delibera consiliare, l'ente locale stabilisce di non demolire l'opera acquisita ai sensi dell'art. 31, comma 5, d.P.R. n. 380/2001, il quale prevede che «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 e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico» (Sez. 3, n. 32976 del 6/7/2023, Accardo). Qualora il Consiglio comunale non abbia deliberato il mantenimento dell'opera, pertanto, il procedimento sanzionatorio amministrativo (per le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali) ha come sbocco unico ed obbligato la demolizione a spese del responsabile dell'abuso. Ogni altra richiesta è pertanto priva di interesse (cfr. in tal senso Sez. 3, n. 45432 del 25/05/2016, Ligorio, Rv. 268133).

6.4. In conclusione, nel caso in cui il condannato, destinatario dell'ingiunzione a demolire, non sia più proprietario dell'immobile o titolare di altro diritto reale sullo stesso, l'interesse concreto e attuale all'annullamento del provvedimento deve essere dedotto in modo specifico e deve corrispondere ad un beneficio effettivo e reale derivante dall'annullamento dell'atto.

7. Nel caso di specie ciò non è avvenuto, essendosi limitata la ricorrente a, genericamente e incongruamente, reclamare la propria impossibilità materiale e giuridica, in quanto non più titolare di diritto dominicale sull'immobile e neppure avendone la disponibilità materiale, di procedere alla demolizione oggetto dell'ingiunzione.

7.1. Diversamente da quanto sostenuto nel ricorso, il giudice dell'esecuzione ha correttamente precisato come nessuna delibera comunale sia intervenuta a fronte della acquisizione, pure trascritta, del manufatto al patrimonio pubblico.

Ha individuato come «sbocco unico ed obbligato la demolizione a spese del responsabile dell'abuso», ha, conseguentemente, correttamente dedotto che avendo «il condannato [...] facoltà di richiedere l'ordine di demolizione solo al fine di provvedere a proprie spese e spontaneamente alla demolizione» ed essendo la richiesta formulata dalla ricorrente «non finalizzata alla demolizione a sua cura e a sue spese», la stessa fosse stata proposta da soggetto privo di interesse.

7.2. Manifestamente infondate risultano, allora, le censure avverso la decisione assunta e la motivazione resa per la paventata contraddittorietà tra attestazione di carenza di interesse in ragione della mancanza in capo alla condannata del titolo dominicale sulla *res*, e mancata ricognizione della decadenza dell'obbligo di demolizione per impossibilità giuridico-materiale di eseguirlo; di manifesta illogicità della stessa nella parte in cui si ritiene l'istanza di revoca formulata da parte del privato ammissibile solo al fine di consentirne la demolizione spontanea, a cura e spese della condannata, residuando l'interesse ad un provvedimento che assicuri la legalità e l'eseguibilità concreta del comando giudiziale; di mancata presa in carico delle lagnanze difensive circa l'impossibilità giuridico materiale di adempiere all'ordine.

7.3. Sez. 3, n. 3043 del 18/12/2024 Cc. (dep. 27/01/2025) Rv. 287404 - 01, ha ribadito che l'acquisizione gratuita del bene al patrimonio comunale non osta alla possibilità del condannato di procedere alla demolizione dell'immobile a propria cura e spese (Sez. 3, n. 4962 del 28/11/2007, Mancini, Rv. 238803 - 01; Sez. 3, n. 43294 del 29/09/2005, Gambino, Rv. 232646 - 01; Sez. 3, n. 49397 del 16/11/2004, Sposato, Rv. 230652 - 01, secondo cui l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale non costituisce impedimento tecnico-giuridico alla possibilità di eseguire l'ordine di demolizione, in quanto il trasferimento dell'immobile nella disponibilità dell'ente locale è esclusivamente preordinato ad una sua più agevole demolizione -il cui onere economico va posto in ogni caso a carico dei responsabili dell'abuso edilizio- e non invece ad incrementare il patrimonio dell'ente locale con opere che contrastano con l'assetto urbanistico del territorio).

L'ordine di demolizione contenuto nella sentenza di condanna è diretto principalmente al condannato, e sino a quando non sia intervenuta una delibera dell'ente locale che dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento delle opere abusive, è sempre possibile per il condannato chiedere al Comune stesso l'autorizzazione a procedere alla demolizione a propria cura e spese (Sez. 3, n. 39471 del 18/07/2017, Pellerito, Rv. 272502 - 01; Sez. 3, n.

d

32351 del 01/07/2005, Giglia, Rv. 264252 - 01). Non è estraneo al sistema che l'ordine impartito dal giudice venga emesso quando l'immobile sia già divenuto di proprietà comunale. Sicché, si è rilevato, «[...] in tal caso, il condannato può chiedere la revoca dell'ordine di demolizione al solo fine di procedere spontaneamente alla demolizione, essendo privo di interesse ad avanzare richieste diverse, in quanto il procedimento amministrativo sanzionatorio ha ormai come unico esito obbligato la demolizione della costruzione a spese del responsabile dell'abuso (oltre le pronunce citate al § 5.1, Sez. 3, n. 7399 del 13/11/2019, dep. 2020, Calise, Rv. 278090 - 01) [...]».

Nessun impedimento concreto, dunque, all'ottemperanza dell'ordine, posto che il condannato può richiedere al Comune, divenuto "medio tempore" proprietario, l'autorizzazione a procedere alla demolizione a proprie spese, così come può provvedervi, a spese del condannato, l'autorità giudiziaria (Sez. 3, n. 37120 del 11/05/2005, Morelli, Rv. 232174 - 01), ben possibile risultando perciò la coincidenza dell'interesse all'ottenimento di un provvedimento che assicuri la legalità e la concreta eseguibilità del comando contenuto nel titolo esecutivo, con quello del condannato di procedere ad autodemolizione, purché, però, l'istanza di revoca veicoli tale interesse, il che, nella specie, per quanto sopra già ampiamente dedotto, non è stato.

7.4. Corretta in diritto, la decisione è stata resa sulla scorta di motivazione piana e lineare, priva di contraddizioni, logicamente ineccepibile, sicché si sottrae, anche, alle censure in punto di vizio di motivazione svolte col secondo motivo.

9. Del tutto eccentrica rispetto al *thema decidendum*, la censura inerente alla asserita violazione dell'art. 2, Par. 1, della Cedu, la cui rubrica recita «Diritto all'istruzione» si palesa inammissibile per genericità assoluta.

10. Alla declaratoria di inammissibilità del ricorso consegue l'onere per la ricorrente, ai sensi dell'art. 616 cod. proc. pen., di sostenere le spese del procedimento.

Tenuto conto, inoltre, della sentenza della Corte costituzionale n. 186 del 13 giugno 2000, e considerato che non vi è ragione di ritenere che il ricorso sia stato presentato senza "versare in colpa nella determinazione della causa di inammissibilità", si dispone che la ricorrente versi la somma, determinata in via equitativa, di euro 3.000 in favore della Cassa delle ammende.

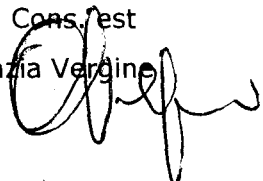
P.Q.M.

Dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali e della somma di euro tremila in favore della cassa delle ammende.

Così deciso in Roma, 13 maggio 2026

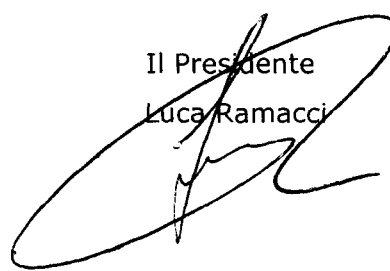
La Cons. est

Cinzia Vergine



Il Presidente

Luca Ramacci



Deposita in Cancelleria

Oggi, 16 SET. 2026



IL CANCELLIERE ESPERTO

Don.ssa Elisabetta Arrabito

