

33083-21



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE TERZA PENALE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vito DI NICOLA	Consigliere
Dott. Angelo Matteo SOCCI	Consigliere
Dott. Andrea GENTILI	Consigliere rel.
Dott. Luca SEMERARO	Consigliere
Dott. Fabio ZUNICA	Consigliere

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da:

BALZANO Carmela, nata a Castellammare di Stabia (Na) il 24 dicembre 1958;

avverso la ordinanza n. 2020/988 SIGE del 4 marzo 2021 della Corte di appello di Napoli;

letti gli atti di causa, la ordinanza impugnata e il ricorso introduttivo;

sentita la relazione fatta dal Consigliere Dott. Andrea GENTILI;

letta la requisitoria scritta del PM, in persona del Sostituto Procuratore generale Dott. Domenico SECCIA, il quale ha concluso chiedendo la dichiarazione di inammissibilità del ricorso.

*Acn*  
UDIENZA IN CAMERA  
DI CONSIGLIO del 6  
luglio 2021

SENTENZA N. *124*

REGISTRO GENERALE  
n. 13986 del 2021

## **RITENUTO IN FATTO**

La Corte di appello di Napoli, provvedendo in qualità di giudice della esecuzione penale sulla istanza di revoca dell'ordine di demolizione impartito a Balzano Carmela unitamente alla pena di giustizia a lei inflitta con sentenza del Pretore di Castellammare di Stabia del 18 dicembre 1996, confermata dalla Corte di appello di Napoli del 2 maggio 1998 e divenuta definitiva in data 9 dicembre 1998, ha rigettato la richiesta rilevando che il condono edilizio disposto dal Comune di Castellammare di Stabia n. 1523 del 23 febbraio 2018, indicato dalla ricorrente come fattore ostativo alla esecuzione dell'ordine di demolizione, era illegittimo in quanto le opere oggetto di sanatoria non erano state ultimate alla data del 31 dicembre 1993, sicchè, a prescindere dal calcolo della cubatura realizzata, esse non potevano essere assentite in sede amministrativa.

Né, ha aggiunto la Corte distrettuale, la demolizione dell'immobile si poneva in contrasto con la normativa internazionale a salvaguardia dei diritti dell'uomo, in quanto la posizione rivestita dalla Balzano non era fra quelle tutelabili.

Avverso il detto provvedimento ha interposto ricorso per cassazione la difesa della Balzano, osservando che, facendo cattivo governo della pertinente normativa, la Corte partenopea ha erroneamente mutuato la nozione di "completamento dell'opera" dalla disciplina penalistica, per la quale il completamento deve essere pieno, mentre ai fini della normativa condonistica è sufficiente, per accedere al beneficio, che, entro una determinata data, siano state realizzate le strutture principali dell'opera.

Ha aggiunto la ricorrente che la Corte di appello non aveva considerato adeguatamente le condizioni di salute in cui lei ed altri componenti della sua famiglia convivente si trovavano.

## **CONSIDERATO IN DIRITTO**

Il ricorso, essendo risultato fondato il primo motivo di impugnazione, deve essere, pertanto, accolto.

Giova chiarire che la Corte di appello di Napoli ha rigettato il ricorso della Balzano - volto ad ottenere la revoca dell'ordine di demolizione del manufatto abusivo interessato dalla sentenza di condanna emessa ai danni di quella dal Pretore di Castellammare di Stabia in data 18 dicembre 1996, in quanto lo stesso è stato oggetto di permesso a costruire n. 1523 rilasciato, a

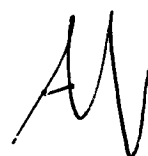
seguito del positivo esperimento del procedimento di condono edilizio di cui alla legge n. 724 del 1994, dal Comune di Castellammare di Stabia in data 23 febbraio 2018 - in quanto ha ritenuto che siffatto provvedimento autorizzatorio fosse stato emesso illegittimamente.

In particolare, tale illegittimità risiedeva, ad avviso della Corte di merito, nel fatto che - in disparte ogni valutazione in ordine alla entità (cioè alla cubatura) delle opere realizzate, valutazioni che infatti la Corte di appello non ha assolutamente compiuto - le opere in questione non potevano essere assentite, neppure in sede condonistica, in quanto alla data del 31 dicembre 1993 l'immobile non risultava essere stato ancora ultimato.

Così ricostruite le ragioni che hanno condotto alla adozione del provvedimento impugnato, osserva questo Collegio che, per costante giurisprudenza di legittimità, in sede di esecuzione il giudice è comunque pur sempre titolato ad esercitare il proprio sindacato sulla legittimità del provvedimento abilitativo in sanatoria (fra le tante: Corte di cassazione, Sezione III penale, 10 settembre 2019, n. 37470; *idem* Sezione III penale, 12 giugno 2019, n. 26004), rilevandone la illegittimità, e, pertanto, non considerandolo quale fattore idoneo ad orientare la decisione che esso giudice deve assumere laddove sia stato investito della richiesta di revoca dell'ordine di demolizione, ogniqualvolta egli fondatamente ritenga che lo stesso sia stato emesso in assenza delle condizioni che ne avrebbero giustificato la adozione.

Nel caso di specie la Corte di appello, nell'esercitare il proprio sindacato sull'atto di sanatoria del Comune di Castellammare di Stabia ne ha escluso la legittima adozione - adozione che, ove il giudice avesse, invece, diversamente ritenuto la conformità dell'atto alle regole che disciplinano la materia, avrebbe potuto spiegare un effetto determinante ai fini della revoca dell'ordine di demolizione (cfr. infatti: Corte di cassazione, Sezione III penale, 4 marzo 2016, n. 9145) - ritenendo che lo stesso, presentandosi "al grezzo" alla data del 19 marzo 1994, non poteva essere oggetto di sanatoria, in quanto la stessa era ammissibile solo per gli immobili completati alla data del 31 dicembre 1993.

Così facendo, tuttavia, il giudicante non ha adeguatamente chiarito i termini della propria decisione in quanto parrebbe avere inteso il concetto di completamento dell'opera ai fini del possibile accesso alla procedura di sanatoria edilizia prevista dalla legge n. 794 del 1994 negli stessi termini contenutistici rilevanti ai fini della affermazione del completamento dell'opera edilizia rilevante per la cessazione della permanenza della contravvenzione



edilizia concernete la edificazione di un manufatto in assenza di permesso a costruire.

Infatti, mentre effettivamente la flagranza della predetta contravvenzione cessa solamente con la ultimazione delle opere edili, in esse compresi gli elementi di rifinitura esterni (così, infatti, fra le molte: Corte di cassazione, Sezione III penale, 30 novembre 2020, n. 33821), in relazione al concetto di completamento dell'opera rilevante ai fini della assoggettabilità temporale del manufatto al condono edilizio è sufficiente che lo stesso presenti il completamento della copertura ed il tamponamento delle mura perimetrali, senza che siano realizzate anche le finiture (Corte di cassazione, Sezione III penale 6 maggio 2020, n. 13641; *idem* Sezione III penale, 18 luglio 2011, n. 28233).

La Corte parrebbe, pertanto, non avere tenuto nel debito conto il verbale di sopralluogo redatto in data 19 marzo 1994 dalla Polizia municipale di Castellammare di Stabia dalle cui risultanze parrebbe che l'immobile in questione a tale data fosse già completo nelle sue strutture essenziali, comprendenti oltre alla copertura e la realizzazione delle mura perimetrali anche quella dei servizi.

La equivocità della espressione utilizzata dalla Corte di appello, la quale ha espressamente fatto riferimento ad un immobile che "si presentava al grezzo", il che, anche alla luce del predetto verbale di sopralluogo, potrebbe far ritenere la mancanza delle sole finiture, ed il contenuto lasso di tempo intercorso fra il momento in cui tale era lo stato dell'immobile ed il momento in cui lo stesso è stata definito dalla stessa Corte "ultimato", il che legittima ritenere che fra il primo ed il secondo controllo non sia stato necessario realizzare imponenti opere, avvalorando la tesi della mancanza delle sole finiture, giustifica l'annullamento della ordinanza impugnata, con rinvio alla Corte di appello di Napoli, in diversa composizione personale, affinché questa chiarisca meglio - onde verificare la correttezza o meno del sindacato negativo dalla medesima operato in relazione al permesso edilizio rilasciato in sanatoria dal Comune di Castellammare di Stabia in favore dell'odierna ricorrente - sia quale fosse effettivamente lo stato dell'immobile alla data rilevante ai fini del rilascio del predetto permesso a costruire in sanatoria sia se per la sua ampiezza l'intervento in questione era fra quelli che potevano rientrare nelle ipotesi di condono edilizio previste dalla legge n. 794 del 1994, indagine quest'ultima che la Corte ha ritenuto nel caso in esame non necessaria stante

la ritenuta pregiudiziale tardività, come detto però non adeguatamente motivata, del completamento dell'opera in discorso.

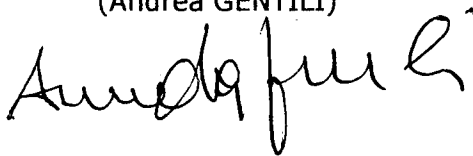
**PQM**

Annulla la ordinanza impugnata e rinvia per nuovo esame alla Corte di appello di Napoli, in diversa composizione personale.

Così deciso in Roma, il 6 luglio 2021

Il Consigliere estensore

(Andrea GENTILI)



Il Presidente

(Vito DI NICOLA)

