

Penale Sent. Sez. 3 Num. 17809 Anno 2024

Presidente: RAMACCI LUCA

Relatore: ACETO ALDO

Data Udiienza: 18/01/2024

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

PROCURATORE DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI VELLETRI
nell'ambito del procedimento esecutivo nei confronti di:

MAZZEO ANTONIETTA nato a MELZO il 01/10/1970

ONESTI MAGHERITA nato a ROCCA DI PAPA il 09/03/1945

FEI ELEONORA nato a MARINO il 11/05/1958

BRUNETTI PATRIZIA nato a ROCCA DI PAPA il 14/10/1963

BRUNETTI FRANCO nato a ROCCA DI PAPA il 10/08/1937

FEI GOFFREDO nato a ROCCA DI PAPA il 20/01/1961

FEI LORENZO nato a ROMA il 21/07/1996

BRUNETTI STEFANO nato a MARINO il 19/05/1971

BRUNETTI AMERIGO nato a MARINO il 28/01/1967

avverso l'ordinanza del 03/07/2023 del TRIBUNALE di VELLETRI

udita la relazione svolta dal Consigliere ALDO ACETO;

lette le conclusioni del PG, ALESSANDRO CIMMINO, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

letta la memoria del difensore dei controinteressati, AVV. NATASCIA VITALI, che ha concluso associandosi alle richieste del PG chiedendo il rigetto del ricorso.



RITENUTO IN FATTO

1. Il Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Velletri ricorre per l'annullamento dell'ordinanza del 3 luglio 2023 del Tribunale di Velletri che, pronunciando quale giudice dell'esecuzione, ha revocato l'ingiunzione a demolire emessa nei confronti di Antonietta Mazzeo, Margherita Onesti, Eleonora Fei, Patrizia Brunetti, Franco Brunetti, Goffredo Fei, Lorenzo Fei e Stefano Brunetti, in esecuzione dell'omologo ordine impartito con sentenza del 18 aprile 2001 dello stesso Tribunale, Sez. dist. di Frascati, irr. il 20 dicembre 2001, che aveva condannato Amerigo Brunetti alla pena ritenuta di giustizia per i reati abusivismo edilizio e violazione di sigilli.

1.1. Con unico motivo deduce l'inosservanza o l'erronea applicazione della legge penale osservando che l'ingiunzione a demolire deve essere emessa nei confronti di chi abbia l'attuale disponibilità dell'immobile, non solo nei confronti del condannato.

2. Il Procuratore generale ha chiesto il rigetto del ricorso sostenendo, sulla scorta della giurisprudenza della Corte di cassazione, che destinatario dell'ordine di demolizione può essere esclusivamente il condannato.

3. Il difensore degli interessati, Avv. Natascia Vitali, ha presentato memoria chiedendo il rigetto del ricorso associandosi alle richieste del PG.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso è fondato.

2. Il Tribunale di Velletri ha revocato l'ingiunzione a demolire nella parte in cui il provvedimento del Pubblico ministero individua come destinatari dell'ingiunzione stessa anche i sigg.ri Antonietta Mazzeo, Margherita Onesti, Eleonora Fei, Patrizia Brunetti, Franco Brunetti, Goffredo Fei, Lorenzo Fei e Stefano Brunetti, persone che, in quanto mai condannate, non possono, secondo il Giudice dell'esecuzione, attivarsi per demolire, a proprie spese, l'immobile abusivamente realizzato.

2.1. Il Tribunale afferma, al riguardo, che il Pubblico ministero ha correttamente notificato a costoro, quali terzi interessati, l'ordine di esecuzione e, tuttavia, non poteva loro ingiungere di attivarsi per demolire l'immobile pena l'esecuzione d'ufficio a loro spese.



2.2. Il Procuratore generale ha chiesto il rigetto del ricorso citando, a sostegno delle sue conclusioni, quanto affermato in motivazione da Sez. 3, n. 1677 del 03/11/2022, dep. 2023, Trentino, non mass., secondo cui «[l]’ordine di demolizione (...) ha come destinatario solo il condannato per l’abuso: "In tema di reati edilizi, l’ordine di demolizione ha come suo destinatario unicamente il condannato responsabile per l’abuso, sicché è illegittima l’estensione dell’obbligo di demolizione al proprietario del bene rimasto estraneo al processo penale, sul quale ricadono solo gli effetti della misura" (Sez. 3, Sentenza n. 4011 del 18/12/2020 Cc. (dep. 02/02/2021) Rv. 280916 - 01). Eventuali terzi (acquirenti, eredi o anche solo titolari di un contratto di locazione) subiscono la demolizione, disposta e iniziata nei confronti del responsabile, con la possibilità di rivalersi civilmente nei confronti del condannato: "In tema di esecuzione dell’ordine di demolizione del manufatto abusivo, disposto ex art. 7 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, non assume rilievo la circostanza che l’immobile oggetto della demolizione risulti locato a terzi, stante la possibilità da parte del conduttore di ricorrere agli strumenti civilistici per fare ricadere in capo ai soggetti responsabili dell’attività abusiva gli eventuali effetti negativi sopportati in via pubblicistica" (Sez. 3, Sentenza n. 37051 del 08/07/2003 Cc. (dep. 29/09/2003) Rv. 226319 - 01)».

2.3. Anche il difensore delle persone contro-interessate ha chiesto il rigetto del ricorso affermando che l’ordine di demolizione può essere legittimamente emanato solo nei confronti del condannato che ha partecipato al processo penale poiché solo nei confronti del condannato possono essere recuperate le spese eventualmente sostenute per la demolizione eseguita d’ufficio.

2.4. La sentenza Sez. 3, n. 4021 del 18/12/2020, dep. 2021, Campolungo, citata sia dal PG che dai contro-interessati, ha affermato il principio di diritto secondo il quale l’ordine di demolizione ha come suo destinatario unicamente il condannato responsabile per l’abuso, sicché è illegittima l’estensione dell’obbligo di demolizione al proprietario del bene rimasto estraneo al processo penale, sul quale ricadono solo gli effetti della misura (Rv. 280916 - 01).

2.5. Spiega in motivazione la Corte che «[p]ur essendo corretta la notificazione dell’ingiunzione a demolire, emessa nei confronti del condannato, anche a chi, estraneo al processo penale, sia proprietario del bene, stante la qualità di terzo interessato (cfr., al proposito, Sez. 3, n. 18576 del 04/12/2019, dep. 2020, Mattera, Rv. 279501), è invece illegittima l’estensione al medesimo - non destinatario della sanzione - dell’obbligo di procedere alla demolizione, pena l’accollo delle spese. Difatti, per consolidata giurisprudenza di questa Corte, sul proprietario non autore dell’abuso ricadono solo gli effetti della misura (cfr., ex multis, Sez. 3, n. 3979 del 21/09/2018, dep. 2019, Cerra Srl, Rv. 275850-02; Sez. 3, n. 41475 del 03/05/2016, Rv. 267977; Sez. 3, n. 49331 del 10/11/2015,



Delorier, Rv. 265540). In particolare, questa Corte ha già chiarito che «l'ordine di demolizione ha come suo destinatario unicamente il condannato responsabile per l'abuso. Solo questi ha l'obbligo di attivarsi e di demolire il manufatto illecito ripristinando lo stato dei luoghi. Se egli non ottempera all'ordine [...] il pubblico ministero (...) dovrà curare l'esecuzione della sentenza secondo le procedure di legge», mentre il proprietario rimasto estraneo al processo penale «non ha invece nessun obbligo di fare alcunché, ma solo quello di non opporsi - al pari di qualsiasi altro soggetto che abbia eventualmente sull'immobile un diritto reale o personale di godimento - alla esecuzione dell'ordine di demolizione curata dal pubblico ministero. Da ciò deriva che le spese della demolizione gravano ovviamente solo sul condannato, ma la misura - investendo il bene - finisce pur sempre per ricadere sul proprietario e sul titolare di altri diritti sul bene stesso, anche nell'ipotesi in cui nulla possa essere loro addebitato per quanto concerne l'attività abusiva» (così, in motivazione, Sez. 3, n. 47281 del 21/10/2009, Arrigoni, Rv. 245404)».

3. La soluzione della questione posta dal Pubblico ministero ricorrente non può prescindere dall'esame del quadro normativo che disciplina la materia.

L'art. 31, commi 2, 3, 4, 4-bis, 5 e 9 d.P.R. n. 380 del 2001, così recita:

«2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali (...) ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti (...)

5. 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.

[...]

9. 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».

Il tenore letterale del secondo comma dell'art. 31, cit., è chiaro nella parte in cui fa obbligo al dirigente o al responsabile del competente ufficio comunale di ingiungere la rimozione o la demolizione sia al responsabile dell'abuso che al proprietario, logicamente presupponendo, la norma, la dissociazione, al momento della emissione dell'ingiunzione, tra l'autore dell'abuso e l'attuale titolare di una situazione giuridica soggettiva attiva sul bene da demolire.

Il legislatore, però, individua quale soggetto obbligato all'esecuzione della rimozione o demolizione (tenuto, dunque, ad un *facere*) il solo "responsabile dell'abuso" (comma 3), a spese del quale l'opera può essere demolita ove questi non vi provveda nel termine di novanta giorni dalla notificazione dell'ingiunzione (comma 5).

Ciò nondimeno, l'accertamento della inottemperanza a demolire, poiché costituisce titolo per l'immissione nel possesso del bene acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune, deve essere notificata (anche) all'interessato, dovendosi intendere per tale la persona la cui situazione giuridica soggettiva attiva sul bene è concretamente pregiudicata dalle conseguenze della omessa demolizione.

Dunque, non v'è dubbio che l'ingiunzione a demolire debba essere notificata anche al proprietario del bene, quand'anche non autore dell'abuso; l'informazione che si trae dal testo della norma non è controvertibile.

La giurisprudenza amministrativa spiega che la demolizione può essere ingiunta al proprietario dell'immobile oggetto di abuso edilizio non in forza di una sua responsabilità effettiva o presunta nella commissione dell'illecito edilizio (che ricade sui soggetti di cui all'art. 29 d.P.R. n. 380 del 2001) ma in ragione del suo rapporto materiale con la *res* che lo rende, agli occhi del legislatore, responsabile della eliminazione dell'abuso commesso da altri. A tale titolo egli è investito di situazioni giuridiche passive di tipo sussidiario consistenti in un *pati* (non potendosi opporre alla demolizione di quanto abusivamente realizzato) e in obblighi di collaborazione attiva da adempiersi mediante iniziative dirette, come la rimozione dell'abuso a spese dei responsabili, o indirette, come diffide di carattere ultimativo rivolte verso eventuali soggetti terzi che detengano l'immobile (Cons. St., Sez. 7, n. 109 del 03/01/2023).



Il proprietario assume, dunque, una responsabilità di tipo "sussidiario", nel senso che, pur quando non sia responsabile dell'abuso, è tenuto a dare esecuzione all'ordine di demolizione solo quando ciò sia per lo stesso materialmente possibile (Cons. St., Sez. 6, n. 3391 del 10/07/2017; Cons. Stato, Sez. 6, n. 2211 del 04/05/2015); si sostiene, al riguardo, che il perseguimento dell'interesse pubblico urbanistico è interesse pubblico di carattere preminente e, dunque, l'ordinamento vuole che la legalità violata sia ripristinata anche dal proprietario. Tanto discende anche dalla natura "reale" dell'illecito e della sanzione urbanistica, i quali sono riferibili alla *res abusiva* e, dunque, il ripristino dell'equilibrio urbanistico violato viene a fare carico anche sul proprietario. *Nulla quaestio* nel caso in cui egli sia soggetto connivente, ma nel caso in cui lo stesso non risulti responsabile dell'abuso né sia nella disponibilità e nel possesso del bene, risulta evidente che l'ordine non può produrre effetti nei suoi confronti se non quando egli ne riacquisti la disponibilità e il possesso e, dunque, sia nella materiale possibilità di dare corso all'esecuzione dell'ordine demolitorio (così, in motivazione, Cons. St. Sez. 6, n. 3391 del 2017, cit.).

La notifica dell'ingiunzione a demolire al proprietario non responsabile dell'abuso assolve anche ad una funzione informativa, poiché annuncia, nei suoi confronti, l'avvio della procedura ripristinatoria, e sollecitatoria dell'esercizio delle proprie facoltà e del diritto di difesa.

E' stato sottolineato che «affinché un bene immobile abusivo possa formare legittimamente oggetto dell'ulteriore sanzione costituita dall'acquisizione gratuita al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 31 d.P.R. n. 380 del 2001 occorre che il presupposto ordine di demolizione sia stato notificato a tutti i proprietari, al pari anche del provvedimento acquisitivo. Risponde infatti ad ovvi principi di tutela del diritto di difesa e di partecipazione procedimentale il non riconoscere idoneità fondativa, dell'irrogazione della sanzione dell'acquisizione al patrimonio comunale, all'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione da parte dei proprietari che di quest'ultima non abbiano ricevuto regolare notifica e ai quali dunque, per definizione, non possa imputarsi l'inosservanza. Con la sanzione dell'acquisizione, inoltre, si viene a pregiudicare definitivamente il soggetto già titolare del diritto di proprietà sui beni confiscati (cioè il fabbricato e le aree circostanti, nella misura indicata dalla legge), per cui necessariamente tale provvedimento ablatorio, a contenuto sanzionatorio, deve essere notificato al proprietario inciso e, se i proprietari siano più di uno, esso deve essere notificato a tutti, non essendo possibile una spoliazione solo pro quota (cfr., ex multis, Cons. Stato, Sez. II, 13 novembre 2020 n. 7008; sez. VI, 22 luglio 2022 n. 6425; C.G.A.R.S. 27 giugno 2016, n. 642). E' stato altresì precisato che perché un bene immobile abusivo possa legittimamente essere oggetto dell'ulteriore sanzione costituita dall'acquisizione gratuita al patrimonio comunale ai sensi



dell'art. 31 D.P.R. n. 380 del 2001 occorre che il presupposto ordine di demolizione sia stato notificato a tutti i comproprietari, al pari anche del provvedimento acquisitivo. È evidente che indirizzare il provvedimento monitorio anche al comproprietario dell'immobile costituisce una garanzia per lo stesso, visto che quest'ultimo potrà attivarsi per ottenere la demolizione delle opere abusive al fine di non vedersi spogliato della proprietà dell'area in caso di inottemperanza ai sensi dell'art. 31, comma 3, D.P.R. n. 380 del 2001 (Cons. Stato, sez. II, 13 novembre 2020 n. 7008)» (così, da ultimo, Cons. St., Sez. 6, n. 2898 del 22/03/2023).

In ultima analisi, nulla impedisce al proprietario di procedere alla demolizione dell'immobile abusivamente realizzato onde evitare la spoliazione anche dell'area di sedime, così come nulla gli impedisce di tutelare il proprio diritto interloquendo sulla legittimità della procedura o opponendo elementi sopravvenuti in grado di paralizzare l'azione amministrativa.

Resta fermo che, in caso di demolizione eseguita d'ufficio, le relative spese sono a carico del responsabile dell'abuso purché, precisano i Giudici amministrativi, colui che abbia acquistato a titolo particolare la proprietà dell'immobile non abbia in alcun modo partecipato, conosciuto o beneficiato dell'illecito edilizio. Ed invero: a) l'acquirente in mala fede che conosceva l'abuso e/o ne ha tratto beneficio (scontandolo sul prezzo) si pone in una situazione di corresponsabilità che lo rende passibile del medesimo trattamento sanzionatorio previsto per i soggetti individuati dall'art. 29 del t.u.e.; b) in contesti in cui la buona fede non emerga *ex actis* la relativa dimostrazione compete al proprietario (Cons. St., Sez. 7. n. 109 del 2023, cit).

Il principio affermato dal Consiglio di Stato riguarda la applicazione delle sanzioni pecuniarie previste dal comma 4-bis dell'art. 31, d.P.R. n. 380 del 2001, aggiunto dall'art. 17, comma 1, lett. q-bis), d.l. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, in caso di inottemperanza alla ingiunzione a demolire. Il comma 4-bis, infatti, stabilisce che l'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.

5. Il comma 9 dell'art. 31, d.P.R. n. 380 del 2001, stabilisce che *«[p]er 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»*.

La giurisprudenza penale della Corte di cassazione è univoca nel riconoscere alla demolizione ordinata dal giudice penale la natura di atto dovuto, esplicitazione di un potere autonomo e non alternativo a quello dell'autorità amministrativa,

con il quale può essere coordinato nella fase di esecuzione (cfr. Sez. 3, n. 55295 del 22/09/2016, Fontana, Rv. 268844 - 01; Sez. 3, n. 3685 del 11/12/2013, dep. 2014, Russo, Rv. 258518; Sez.3, n. 37906 del 22/5/2012, Mascia ed altro, non mass; Sez. 6, n. 6337 del 10/3/1994, Sorrentino Rv. 198511 ed altre prec. conf.; Sez. U, n. 15 del 19/6/1996, RM. in proc. Monterisi, Rv. 205336; Sez. U, n. 714 del 20/11/1996, dep.1997, Luongo, Rv. 206659), un potere che si pone a chiusura del sistema sanzionatorio amministrativo (cfr. Corte Cost. ord. 33 del 18/1/1990; ord. 308 del 9/7/1998; Cass. Sez. F, n. 14665 del 30/08/1990, Di Gennaro, Rv. 185699).

L'ordine di demolizione dell'opera abusiva ha natura di sanzione amministrativa di carattere reale a contenuto ripristinatorio e, pertanto, conserva la sua efficacia anche nei confronti dell'erede o dante causa del condannato o di chiunque vanti su di esso un diritto reale o personale di godimento, potendo essere revocato solo nel caso in cui siano emanati, dall'ente pubblico cui è affidato il governo del territorio, provvedimenti amministrativi con esso assolutamente incompatibili (Sez. 3, n. 42699 del 07/07/2015, Curcio, Rv. 265193 - 01; Sez. 3, n. 16035 del 26/02/2014, Attardi, Rv. 259802 - 01; Sez. 3, n. 801 del 02/12/2010, dep. 2011, Giustino, Rv. 249129 - 01; Sez. 3, n. 47281 del 21/10/2009, Arrigoni, Rv. 245403 - 01; Sez. 3, n. 39322 del 13/07/2009, Berardi, Rv. 244612 - 01).

E' stato al riguardo precisato che: a) l'operatività dell'ordine di demolizione non può essere esclusa dalla alienazione a terzi della proprietà dell'immobile, con la sola conseguenza che l'acquirente potrà rivalersi nei confronti del venditore a seguito dell'avvenuta demolizione (Sez. 3. n. 37120 del 11/05/2005, Morelli, Rv. 232175 - 01); b) l'ordine di demolizione del manufatto abusivo è legittimamente adottato nei confronti del proprietario dell'immobile indipendentemente dall'essere egli stato anche autore dell'abuso, salva la facoltà del medesimo di far valere, sul piano civile, la responsabilità, contrattuale o extracontrattuale, del proprio dante causa (Sez. 3, n. 39322 del 13/07/2009, Berardi, Rv. 244612 - 01); c) l'esecuzione dell'ordine di demolizione del manufatto abusivo impartito dal giudice a seguito dell'accertata violazione di norme urbanistiche non è esclusa dall'alienazione del manufatto a terzi, anche se intervenuta anteriormente all'ordine medesimo, atteso che l'esistenza del manufatto abusivo continua ad arrecare pregiudizio all'ambiente (Sez. 3, n. 22853 del 29/03/2007, Coluzzi, Rv. 236880 - 01, secondo cui il terzo acquirente dell'immobile potrà rivalersi nei confronti del venditore a seguito dell'avvenuta demolizione; nello stesso senso, Sez. 3, n. 16035 del 26/02/2014, Attardi, Rv. 259802 - 01; Sez. 3, n. 45848 del 01/10/2019, Cannova, Rv. 277266 - 01).

Ciò sul rilievo che l'ordine di demolizione del manufatto abusivo, impartito dal giudice ai sensi dell'art. 31, comma 9, d.P.R. n. 380 del 2001 con la sentenza



di condanna per il reato di costruzione abusiva, ha natura amministrativa, tant'è vero che non si estingue per il decorso del tempo ex art. 173 cod. pen., atteso che quest'ultima disposizione si riferisce esclusivamente alle sole pene principali (così già Sez. 3, n. 39705 del 30/4/2003, Pasquale, Rv. 226573; più recentemente, nello stesso senso, Sez. 3, n. 43006 del 10/11/2010, La Mela, Rv. 248670; Sez. 3, n. 19742 del 14/04/2011, Mercurio, Rv. 250336; Sez. 3, n. 36387 del 07/07/2015, Formisano, Rv. 264736). Tale orientamento è stato ribadito sul rilievo espresso che le caratteristiche dell'ordine di demolizione escludono la sua riconducibilità anche alla nozione convenzionale di "pena" come elaborata dalla giurisprudenza della Corte EDU (così, Sez. 3, n. 49331 del 10/11/2015, Delorier, Rv. 265540; nello stesso senso, Sez. 3, n. 3979 del 21/09/2018, Cerra Srl, Rv. 275850 - 02).

6. Ne consegue che la estraneità del terzo al processo penale a carico del responsabile dell'abuso non costituisce argomento di per sé convincente.

6.1. L'ordine di demolizione emesso dal giudice penale può e deve essere eseguito nei confronti di chiunque si trovi in un rapporto qualificato con la *res* da demolire, non esistendo ragione alcuna per affermare il contrario. Bisognerebbe altrimenti spiegare perché l'ingiunzione emessa dall'autorità amministrativa debba essere notificata al proprietario non responsabile dell'abuso e non altrettanto possa fare il pubblico ministero che ponga in esecuzione l'ordine impartito con la sentenza di condanna.

6.2. Nemmeno il tenore letterale dell'art. 31, comma 9, cit. osta all'interpretazione sollecitata dalle parti interessate e dal PG, posto che la norma non fa riferimento ad un ordine specificamente diretto al condannato, bensì ad un ordine di natura oggettiva, rivolto a chiunque sia in rapporto qualificato con il bene, anche se non responsabile dell'abuso. La natura e la funzione dell'ordine (sanzione amministrativa di carattere reale a contenuto ripristinatorio) escludono che possa aver rilevanza la pregressa partecipazione del terzo al processo all'esito del quale l'ordine è stato emesso, non dovendo essere eseguita una pena. Presupposto dell'ordine emanato dal giudice è, piuttosto, la mancata esecuzione della demolizione, non la mancata emissione dell'ordine in sede amministrativa: il giudice ordina la demolizione «se ancora non sia stata altrimenti eseguita», non «se ancora non sia stata altrimenti disposta». E' dunque possibile la coesistenza dei due ordini, quello già impartito dalla pubblica amministrazione (e rimasto ineseguito) e quello impartito dal giudice (da eseguire). Non si comprende allora la ragione per la quale il terzo possa (e debba) essere destinatario dell'ordine di demolizione se impartito dalla pubblica amministrazione e addirittura, ove connivente o in mala fede (per avere, per esempio, lucrato sul prezzo dell'acquisto), essere destinatario della sanzione



amministrativa prevista in caso di inottemperanza dell'ordine (comma 4-bis dell'art. 31) e supportare i costi della demolizione, e non possa invece essere destinatario dell'ordine impartito dal giudice che, come detto, pur esplicazione di un potere autonomo e non alternativo a quello dell'autorità amministrativa, si pone comunque a chiusura del sistema sanzionatorio amministrativo. Non si comprendono le ragioni per le quali gli interessi pubblici che giustificano la attribuzione al proprietario di una responsabilità (almeno) sussidiaria e spiegano la natura reale dell'obbligo (che segue la *res* e non le persone) svaniscano in conseguenza della natura giudiziaria dell'ordine di demolizione. La diversità dei rimedi e delle giurisdizioni non annulla l'identità degli interessi perseguiti; la natura giudiziaria dell'ordine disposto dal giudice non ne limita la portata, dovendosi altrimenti ammettere che il sistema sanzionatorio a cui completamente esso si pone conosce una falla.

6.3. Nemmeno convince la tesi che l'attuale proprietario non condannato non possa essere a sua volta tenuto a sopportare il costo economico della demolizione eseguita d'ufficio: una cosa è l'ingiunzione a demolire; altra è il recupero delle spese sostenute in caso di eventuale demolizione d'ufficio; non si vede in che modo la prospettazione dell'erronea (futura ed eventuale) azione di recupero delle spese a carico del soggetto non responsabile dell'abuso possa vanificare la cogenza dell'ingiunzione e minarne la legittimità.

6.4. Le spese per la demolizione di opere abusive e la riduzione in pristino dei luoghi sono ripetibili ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. g, d.lgs. n. 115 del 2002; la liquidazione dell'importo dovuto alle imprese private o alle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, che hanno eseguito la demolizione di opere abusive e di riduzione in pristino dei luoghi, è effettuata con decreto di pagamento motivato dal magistrato che procede. Il decreto è comunicato al beneficiario e alle parti processuali, compreso il pubblico ministero (art. 169 d.lgs. n. 115, cit.) ed avverso di esso il beneficiario e le parti processuali, compreso il pubblico ministero, possono proporre opposizione (art. 170). Le spese per la demolizione sono ripetibili per intero ma sono recuperate nei confronti di ciascun condannato in misura corrispondente alla quota del debito da ciascuno dovuta, senza vincolo di solidarietà (art. 205, commi 2 e 2-quater, d.lgs. n. 115 del 2002).

6.5. Non v'è dubbio che, vertendosi in tema di spese di natura processuale, non sono esportabili in sede penale i principi elaborati dalla giurisprudenza amministrativa in tema di sopportazione delle spese della demolizione da parte del terzo connivente o in mala fede.

6.6. Ma, alla luce del quadro normativo, appare altrettanto evidente che l'intimazione alla demolizione dell'immobile abusivamente realizzato non è viziata dalla prospettazione della esecuzione forzata in danno del terzo non

potendo la legittimità dell'ordine essere scrutinata alla luce di un provvedimento, il decreto di pagamento, non ancora esistente ed autonomamente impugnabile.

6.7. Deve, dunque, essere superata la giurisprudenza penale della Corte di cassazione che ritiene illegittima l'ingiunzione a demolire notificata al proprietario non responsabile dell'abuso.

6.8. Fermo restando che, come correttamente e condivisibilmente sostenuto dalla giurisprudenza amministrativa, la figura del terzo in buona fede andrebbe distinta dal terzo che in buona fede non è, l'opinione contraria si pone in evidente contrasto con la lettera della legge (art. 31, comma 2, d.P.R. n. 380 del 2001) e postula l'assurda conseguenza che il proprietario del bene debba subire l'esecuzione dell'ordine di demolizione, notificato al solo condannato, senza nemmeno poter interloquire sulla legittimità dell'ordine stesso o opporre argomenti a favore della sua revoca diversi dalla sua estraneità al reato edilizio.

6.9. In buona sostanza, la situazione giuridica soggettiva attiva che qualifica il rapporto dell'attuale detentore con il bene da demolire rimarrebbe priva di tutela, con l'ulteriore conseguenza che la demolizione dovrebbe essere addirittura eseguita da persona che con il bene stesso non ha più alcun rapporto qualificato e potrebbe non avere l'interesse ad opporsi all'ordine di demolizione senza che alla demolizione stessa non possa nemmeno provvedere direttamente l'attuale proprietario (nel senso che il condannato, al quale il pubblico ministero abbia notificato l'intimazione a demolire il manufatto abusivo, può opporvisi, nel caso in cui non ne sia più proprietario o non vanti più su di esso un diritto reale, solo deducendo un concreto e attuale interesse, corrispondente a un beneficio effettivo e reale derivante dalla revoca o dalla sospensione del provvedimento, cfr. Sez. 3, n. 11171 del 14/12/2023, dep. 2024, Pollastro, Rv. 286047 - 01).

6.10. In conclusione, deve essere affermato il seguente principio di diritto:

«in tema di reati edilizi, l'ordine di demolizione ha come destinatario non solo il condannato responsabile dell'abuso ma anche l'attuale proprietario del bene rimasto estraneo al processo penale, salva la facoltà del medesimo di far valere, sul piano civile, la responsabilità, contrattuale o extracontrattuale, del proprio dante causa;

la prospettazione che la demolizione potrà essere eseguita d'ufficio a spese e a carico dell'attuale proprietario del bene non costituisce causa di nullità dell'ingiunzione»

Ne consegue che il provvedimento impugnato deve essere annullato limitatamente alla revoca dell'ingiunzione a demolire disposta dal Pubblico ministero nei confronti di Antonietta Mazzeo, Margherita Onesti, Eleonora Fei, Patrizia Brunetti, Franco Brunetti, Goffredo Fei, Lorenzo Fei e Stefano Brunetti, annullamento che non comporta la necessità del rinvio, potendo il ripristino dell'ordine essere disposto direttamente dalla Corte di cassazione.

P.Q.M.

Annulla senza rinvio l'ordinanza impugnata limitatamente alla revoca dell'ingiunzione a demolire emessa dal Pubblico ministero nei confronti di Antonietta Mazzeo, Margherita Onesti, Eleonora Fei, Patrizia Brunetti, Franco Brunetti, Goffredo Fei, Lorenzo Fei e Stefano Brunetti, ingiunzione che ripristina.

Così deciso in Roma, il 18/01/2024.

~ ~ ~