

**Federazione Banche di Credito Cooperativo Emilia Romagna
e
Fondazione Forense Bolognese**

Il diritto penale nell'edilizia

Bologna, 10 maggio 2012

**Intervento
Avv. Domenico Lavermicocca**

Il diritto penale nell'edilizia

La pregiudiziale amministrativa

Art. 45 D.P.R. n. 380/2001. Norme relative all'azione penale

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'[articolo 36](#).

[2. Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego del permesso in sanatoria di cui all'[articolo 36](#), l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso]. **(1)**

3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

(1) Comma abrogato dall'art. 4, comma 1, punto 26) dell'allegato 4 al D.Lgs. 2 luglio 2010 n. 104

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

La pregiudiziale amministrativa

In materia edilizia, la semplice proposizione di un ricorso al giudice amministrativo sulla legittimità del rifiuto di sanatoria per condono edilizio da parte dell'ente locale, non comporta l'obbligo di sospensione del procedimento penale, atteso che non esiste in materia una pregiudiziale amministrativa, nè il giudice penale è vincolato all'esito del procedimento instaurato innanzi al giudice amministrativo ([Cassazione penale, sez. III, 04 ottobre 2005, n. 2198](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

La pregiudiziale amministrativa

È illegittimo, e non determina l'estinzione dei reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, il rilascio in sanatoria del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (art. 14, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). Cassazione penale, sez. III, 31/03/2011, n. 16591).

Deve quindi affermarsi il principio secondo il quale il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è istituito di carattere eccezionale giustificato dalla necessità di soddisfare esigenze straordinarie rispetto agli interessi primati garantiti dalla disciplina urbanistica generale e, in quanto tale, applicabile esclusivamente entro i limiti tassativamente previsti dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 14, e mediante la specifica procedura. Tale sua particolare natura porta ad escludere che possa essere rilasciato "in sanatoria" dopo l'esecuzione delle opere.

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

La pregiudiziale amministrativa

È illegittimo, e non determina l'estinzione del reato edilizio ai sensi del combinato disposto degli artt. 36 e 45 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria con effetti temporanei o relativo soltanto a parte degli interventi abusivi realizzati od. ancora, subordinato all'esecuzione di opere, atteso che ciò contrasta ontologicamente con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità, i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica. (Nella specie era stato rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria con "validità di mesi sei dalla data del rilascio", prevedendosi, alla scadenza, la necessità di una richiesta di rinnovo). (Cassazione penale, sez. III, 27/04/2011, n. 19587).

Il diritto penale nell'edilizia

Art. 36 TUED (L) Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 22](#), comma 3, o in difformità da essa, **fino alla scadenza dei termini** di cui agli [articolo 31](#), comma 3, [33](#), comma 1, [34](#), comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, **il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di **oblazione**, del **contributo di costruzione in misura doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Il diritto penale nell'edilizia Giurisprudenza

La sanatoria e gli interventi soggetti a PdC

Gli interventi edilizi soggetti al permesso di costruire non sono sanabili, pur se realizzati dall'interessato con una denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire (art. 22, comma terzo, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), mediante la presentazione di una D.I.A. in sanatoria, ma richiedono la procedura di accertamento di conformità prevista per la sanatoria edilizia dall'art. 36 del citato decreto. (Fattispecie relativa alla realizzazione di un muro di contenimento) (Cassazione penale, sez. III, 29/09/2011, n. 41425).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

Differenze tra sanatoria e condono

In tema di reati edilizi, **sebbene gli effetti riconducibili alle speciali cause estintive rappresentate dal condono edilizio e dalla concessione in sanatoria siano analoghi, tuttavia diversi sono i meccanismi di operatività in quanto l'estinzione del reato per concessione in sanatoria, a differenza del cosiddetto condono edilizio, non consegue al pagamento di una somma a titolo di oblazione, ma si fonda sul rilascio della concessione sanante da parte dell'Autorità amministrativa, previo accertamento di conformità o di non contrasto delle opere abusive non assentite agli strumenti urbanistici vigenti, approvati o anche semplicemente adottati, nel momento della realizzazione ed in quello della richiesta ([Cassazione penale, sez. III, 20/12/2007, n. 6331](#))**

In tema di condono edilizio, ai fini della declaratoria di estinzione dei reati per intervenuto versamento dell'integrale oblazione dovuta, compete al giudice penale il potere di accertamento di tutti gli elementi della fattispecie estintiva, fra i quali vi è l'osservanza del limite temporale e di quello volumetrico costituenti parametri stabiliti dal legislatore per la definizione dell'ambito di operatività del condono edilizio. Cassazione penale, sez. III, 18/09/2008, n. 40019).

Il diritto penale nell'edilizia

Art. 17 l.r. Emilia Romagna 23/2004. Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, **il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile** può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una denuncia di inizio attività in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la denuncia di inizio attività in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

La sanatoria giurisprudenziale e gli effetti penali

Il rilascio di un permesso di costruire relativo ad un immobile già realizzato, ed in assenza del duplice accertamento di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento di presentazione della domanda, non comporta l'estinzione del reato urbanistico in quanto non diviene applicabile l'art. 45 d.P.R. n. 380 del 2001, atteso che trattasi di un provvedimento giustificato dai principi generali attinenti al buon andamento e dall'economia dell'azione amministrativa nell'ipotesi di opere che benché non conformi alle norme urbanistico edilizie ed alle previsioni degli strumenti di pianificazione al momento in cui vennero eseguite lo sono divenute successivamente per effetto di normative o disposizioni pianificatorie sopravvenute, ma diverso da quello disciplinato dall'art. 36 del citato d.P.R. n. 380. (Nell'occasione la Corte ha ulteriormente precisato come l'avvenuto rilascio del permesso di costruire produrrà i propri effetti in tema di emissione dell'ordine di demolizione, rendendolo superfluo o revocabile). ([Cassazione penale, sez. III, 27/10/2005, n. 40969](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

La “sanatoria”. L'estinzione reati urbanistici

La concessione rilasciata a seguito di accertamento di conformità (art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti, ma non i reati paesaggistici previsti dal d.lg. 22 gennaio 2004 n. 42, che **sono soggetti ad una disciplina difforme e differenziata**, legittimamente e costituzionalmente distinta, avente oggettività giuridica diversa, rispetto a quella che riguarda l'assetto del territorio sotto il profilo edilizio (v. anche Corte cost., ord. 21 luglio 2000 n. 327) ([Cassazione penale, sez. III, 03 luglio 2007, n. 37318](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

L'estensione soggettiva della "sanatoria"

In caso di rilascio di concessione in sanatoria ex art. 13 l. 28 febbraio 1985 n. 47, **la speciale causa di estinzione del reato di cui all'art. 22 si estende a tutti i responsabili dell'abuso (come individuati dall'art. 6 stessa legge) e non ai soli soggetti che abbiano chiesto ed ottenuto il provvedimento.** In proposito occorre tenere conto della valenza, sostanziale ed oggettiva dell'accertamento di conformità disciplinato dall'art. 13; nonché che il meccanismo di estinzione in questione, **diversamente da quanto stabilito per la procedura di "condono", non si fonda sul pagamento di una somma a titolo di oblazione, ma sull'effettivo rilascio della concessione sanante** (*Cassazione penale, sez. III, 13 marzo 1998*).

Il diritto penale nell'edilizia

Sono quindi esclusi dalla sanatoria , ad esempio:

- i reati relativi alle violazioni della normativa in materia di costruzioni in zona sismica
- i reati in materia di opere di conglomerato cementizio
- i reati paesaggistici
- i reati relativi alla tutela del patrimonio storico architettonico
- i reati in materia di aree protette

E' esclusa dalla sanatoria anche la lottizzazione abusiva.

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

La “sanatoria” e la lottizzazione abusiva

Il reato di lottizzazione abusiva non è estinguibile né per effetto dell'accertamento di conformità (permesso in sanatoria) di cui agli art. 36 e 45 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, né per effetto dei vari condoni edilizi che si sono succeduti nel tempo: non è estinguibile per effetto dell'accertamento di conformità, perché tale possibilità non è ammessa dall'art. 36 citato e peraltro non può sussistere l'accertamento della doppia conformità delle opere eseguite le quali non possono mai considerarsi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione; non è suscettibile di condono edilizio, in quanto le varie disposizioni concernenti la sanatoria degli abusi, che si sono succedute nel tempo, essendo riferibili a costruzioni singole e a particolari tipologie di abusi, escludono l'attività lottizzatoria come tale dall'ambito di applicazione della disciplina sanante ([Cassazione penale, sez. III, 21/01/2010, n. 9446](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

Il pagamento dell'oblazione

In tema di estinzione dei reati urbanistici, la concessione in **sanatoria**, rilasciabile in virtù della disciplina prevista dagli art. 13 e 22 l. 28 febbraio 1985 n. 47, **non è surrogabile in forza di comportamenti taciti della p.a.; pertanto, non può tenervi luogo la corresponsione della somma dovuta a titolo di oblazione**, giacché detto versamento assume rilievo, ai fini penali, solo per le opere comprese nel capo IV della citata legge cioè ultimate entro il 1 ottobre 1983 (**Cassazione penale, sez. III, 16/03/1990**).

La **determinazione da parte dell'amministrazione comunale della congruità della somma di denaro versata a titolo di oblazione a seguito dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria non determina la sospensione dell'ordine di demolizione** impartito con la sentenza di condanna, in quanto soltanto col rilascio del titolo abilitativo il giudice dell'esecuzione è tenuto a verificare la legittimità e la compatibilità del manufatto con gli strumenti urbanistici ([Cassazione penale, sez. III, 27/05/2009, n. 28505](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Art. 38 D.P.R. n. 380/2001. Interventi eseguiti in base a permesso annullato

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, **il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite**, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'[articolo 36](#).

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 22](#), comma 3, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

La sanatoria e i poteri del Giudice

Nell'ipotesi di concessione edilizia in sanatoria **il giudice penale deve accertare la conformità dell'atto alle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia**, anche in ossequio alla previsione di cui all'art. 13 l. n. 47 del 1985, per il quale la concessione in sanatoria estingue i reati urbanistici solo se le opere risultano conformi agli strumenti urbanistici; ne consegue che il giudice, esercitando il doveroso sindacato di legittimità del fatto estintivo o incidente sulla fattispecie tipica penale, può disapplicare la concessione illegittima ex art. 5 l. 20 marzo 1865 n. 2248, all. E. ([Cassazione penale, sez. III, 15 febbraio 2005, n. 19236](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

L'accertamento di conformità. Il sindacato del giudice penale

In materia urbanistica, qualora venga realizzata un'opera sulla base di una concessione **edilizia** in sanatoria, **il giudice penale ha l'obbligo di sindacare in via incidentale l'eventuale illegittimità dell'atto amministrativo**, trattandosi di un provvedimento che costituisce il presupposto dell'illecito penale, senza necessità di procedere alla disapplicazione del medesimo (Fattispecie in tema di sequestro preventivo) ([Cassazione penale , sez. III, 22 aprile 2008, n. 26144](#)).

Nell'ipotesi di concessione edilizia in sanatoria **il giudice penale deve accertare la conformità dell'atto alle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia**, anche in ossequio alla previsione di cui all'art. 13 l. n. 47 del 1985, per il quale la concessione in sanatoria estingue i reati urbanistici solo se le opere risultano conformi agli strumenti urbanistici; ne consegue che il giudice, esercitando il doveroso sindacato di legittimità del fatto estintivo o incidente sulla fattispecie tipica penale, può disapplicare la concessione illegittima ex art. 5 l. 20 marzo 1865 n. 2248, all. E. ([Cassazione penale , sez. III, 15 febbraio 2005, n. 19236](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

I poteri del giudice penale

Art. 31 D.P.R. n. 380/2001. Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in **totale difformità dal permesso di costruire** quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

.. Omissis...

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.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 22](#), comma 3.

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza.

I poteri del giudice penale

In materia edilizia, a seguito della sentenza di condanna per le ipotesi di reato di cui all'art. 44 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 non può essere disposta la confisca del manufatto abusivo, sia obbligatoria che facoltativa, a norma dell'art. 240 c.p., in quanto tale disposizione è derogata dalla disciplina sanzionatoria speciale del citato d.P.R. che prevede specifiche sanzioni amministrative di tipo ripristinatorio, quale, in particolare, l'ordine di demolizione, unica sanzione che consegue obbligatoriamente all'accertamento del predetto illecito (Cassazione penale, sez. III, 28/09/2011, n. 447).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza. I poteri del giudice penale

L'ordine di demolizione del manufatto abusivo, previsto dall'art. 31, comma nono, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, **riguarda l'edificio nel suo complesso, comprensivo di eventuali aggiunte o modifiche successive all'esercizio dell'azione penale e/o alla condanna**, atteso che l'obbligo di demolizione si configura come un dovere di "restitutio in integrum" dello stato dei luoghi, e come tale non può non avere ad oggetto sia il manufatto abusivo originariamente contestato, sia le opere accessorie e complementari nonché le superfetazioni successive, sulle quali si riversa il carattere abusivo dell'originaria costruzione. (Nella specie, sul manufatto abusivo erano stati eseguiti interventi che ne avevano determinato ulteriori aumenti volumetrici) (Cassazione penale, sez. III, 27/04/2011, n. 21797)

Il diritto penale nell'edilizia

L'Ordine di demolizione in sede penale ed amministrativa

1. L'ordine di demolizione delle opere edilizie abusive presenta profili di problematicità connessi alla sua **duplice natura di espressione di un potere sanzionatorio autonomo del giudice penale**, da un lato e di **provvedimento di natura amministrativa**, dall'altro, e alla conseguente necessità di coordinare il dictum dell'autorità giudiziaria ordinaria con le determinazioni delle competenti autorità amministrative ovvero del giudice amministrativo.

2. In sede penale, **l'ordine di demolizione è sanzione formalmente giurisdizionale e sostanzialmente amministrativa**, esplicitazione di un potere **sanzionatorio non residuale o sostitutivo, bensì autonomo e concorrente rispetto a quello di governo del territorio riconosciuto in materia all'autorità amministrativa**, essendo **diretto a tutelare un interesse correlato a quello protetto dalla norma penale**, e, in particolare, a riparare l'offesa arrecata al territorio, bene-interesse (anche in funzione preventiva) tutelato dalla norma incriminatrice

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

Effetti reali della condanna alla demolizione

L'ordine di demolizione impartito dal giudice con la sentenza di condanna per reati edilizi, ex art. 31 comma 9 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ha carattere reale e ricade direttamente sul soggetto che è in rapporto con il bene, indipendentemente dall'essere stato o meno quest'ultimo l'autore dell'abuso, né la sua operatività 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 ([Cassazione penale, sez. III, 11 maggio 2005, n. 37120](#)).

L'ordine di demolizione del manufatto abusivo, disposto con la sentenza di condanna per reato edilizio, non è estinto dalla morte del reo sopravvenuta alla irrevocabilità della sentenza, non avendo natura penale ma di sanzione amministrativa accessoria (Cass. Pen., sez. III, 18.1.2011 n. 3861)

Il diritto penale nell'edilizia

1. L'ordine di demolizione emesso dal giudice, pur caratterizzato dalla natura giurisdizionale della autorità cui ne è attribuita l'applicazione, mantiene natura sostanzialmente amministrativa.

2. Esso si sottrae alla regola del giudicato ed è pertanto revocabile quando risulti assolutamente incompatibile con atti amministrativi della competente autorità, intervenuti successivamente all'irrevocabilità della sentenza di condanna, che abbiano conferito all'immobile altra destinazione ovvero abbiano provveduto alla sua sanatoria.

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

Revoca dell'ordine di demolizione

Ai fini della revoca dell'ordine di demolizione impartito dal giudice con la sentenza di condanna, ex art. 31 d.P.R. n. 380 del 2001 per le violazioni delle disposizioni del citato d.P.R., **deve sussistere una incompatibilità insanabile e non meramente futura o eventuale con i concorrenti provvedimenti della p.a. che abbiano conferito all'immobile una diversa destinazione o ne abbiano sanato la abusività** ([Cassazione penale , sez. III, 11 maggio 2005, n. 37120](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza.

Revoca dell'ordine di demolizione

In tema di reati edilizi, ai fini della revoca o sospensione dell'ordine di demolizione delle opere abusive (art. 7, comma ultimo, della l. 28 febbraio 1985 n. 47, oggi previsto dall'art. 31, comma 9, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) in presenza di una istanza di condono o di sanatoria successiva al passaggio in giudicato della sentenza di condanna, il giudice dell'esecuzione investito della questione è tenuto ad una attenta disamina dei possibili esiti e dei tempi di definizione della procedura ed, in particolare: a) ad accertare il possibile risultato dell'istanza e se esistono cause ostative al suo accoglimento; b) nel caso di insussistenza di tali cause, a valutare i tempi di definizione del procedimento amministrativo e sospendere l'esecuzione solo in prospettiva di un rapido esaurimento dello stesso ([Cassazione penale , sez. III, 26 settembre 2007, n. 38997](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

La demolizione ed il patteggiamento

La Corte di legittimità (**Cassazione penale, sez. III, 28/04/2010, n. 32952**) richiama la giurisprudenza ormai consolidata (Cass. pen. Sez. un., 27 marzo 1992, Di Benedetto, in Giust. pen., 1993, p. 464, Cass. pen. Sez. III, 7 marzo 2008, n. 24087, Cass. Pen. Sez. III, 14 gennaio 2009) secondo la quale **l'ordine di demolizione delle opere edilizie abusive può essere impartito anche con la sentenza che applica la pena su richiesta delle parti, atteso che essa è equiparata a una sentenza di condanna a tutti gli effetti** diversi da quelli espressamente previsti dall'art. 445, comma 1, c.p.p. (inapplicabilità di pene accessorie e di misure di sicurezza).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

La sospensione condizionale della pena

Il beneficio della sospensione condizionale della pena si applica alle pene principali e accessorie, ma non alle sanzioni amministrative, tra le quali rientra l'ordine di demolizione delle opere edilizie abusivamente realizzate. Esso conserva la sua natura di sanzione amministrativa pur se irrogato con provvedimento giurisdizionale (Cassazione penale, sez. III, 28/04/2010, n. 32952).

In tema di reati edilizi, il giudice, nella sentenza di condanna, può **subordinare il beneficio della sospensione condizionale della pena alla demolizione dell'opera abusiva**, in quanto il relativo ordine ha la funzione di eliminare le conseguenze dannose del reato. ([Cassazione penale, sez. III, 19 settembre 2007, n. 38071](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

Ordine di demolizione ed acquisizione gratuita del Comune

Il perfezionarsi della fattispecie acquisitiva non impedisce al responsabile dell'abuso di chiedere al comune, divenuto medio tempore proprietario, l'autorizzazione a procedere, a propria cura e spese, alla doverosa demolizione ovvero all'autorità giudiziaria, indipendentemente dall'iniziativa dell'interessato, di provvedere, a spese dello stesso condannato, a quella demolizione che essa ha autonomamente disposto con la sola conseguenza che i materiali residui spetteranno all'ente locale (Cassazione penale, sez. III, 28/04/2010, n. 32952).

Cfr. Sez. III, 29 settembre 2005, Gambino e Sez. III, 11 maggio 2005, Morelli

Il diritto penale nell'edilizia

Art. 44 D.P.R. n. 380/2001. *Sanzioni penali*

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

..... Omissis...

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 30986 a 103290 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'[articolo 30](#). La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso (2).

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

Lottizzazione abusiva. La confisca

La confisca urbanistica, prevista dall'art. 44 d.lg. n. 380/01 (Testo unico sull'edilizia), non costituisce una misura di sicurezza patrimoniale, ma una sanzione amministrativa, che ha come unico presupposto l'accertamento giurisdizionale della lottizzazione abusiva, a prescindere dalla pronuncia effettiva di una condanna a carico del responsabile. Da ciò consegue che la confisca urbanistica opera anche in danno dei terzi di buona fede, che possono unicamente far valere i loro diritti in sede civile nei confronti del responsabile ([Cassazione penale , sez. III, 07 luglio 2004, n. 38728](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

Lottizzazione abusiva. La confisca

Per la confisca dei terreni abusivamente lottizzati, prevista dall'art. 44 t.u. sull'edilizia, **non è richiesto che il proprietario del fondo sia condannato per tale reato, trattandosi di sanzione amministrativa il cui unico presupposto è l'accertamento giurisdizionale della lottizzazione abusiva e che va disposta anche se il reato è estinto o insussistente per difetto dell'elemento soggettivo** ed anche in danno dei terzi estranei al reato, i quali, se in buona fede, possono far valere i loro diritti in sede civile (Cassazione penale , sez. III, 07 luglio 2004, n. 38730).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

L'estinzione del reato e l'ordine di demolizione

In caso di estinzione per prescrizione del reato di costruzione abusiva, il giudice penale non può impartire l'ordine di demolizione delle opere illecite, fermo restando l'autonomo potere-dovere dell'autorità amministrativa: ciò in quanto l'ordine di demolizione previsto dall'art. 31, comma 9, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 costituisce una sanzione amministrativa di tipo ablatorio la cui catalogazione fra i provvedimenti giurisdizionali trova la propria ragione giuridica nella accessività alla "sentenza di condanna" (Cassazione penale, sez. III, 28/09/2011, n. 447).

In materia edilizia, la dichiarazione di estinzione del reato di costruzione abusiva produce automaticamente l'inefficacia dell'ordine di demolizione dell'opera abusiva, indipendentemente da una espressa statuizione di revoca, atteso che tale ordine è una sanzione amministrativa di tipo ablatorio che trova la propria giustificazione nella sua accessibilità ad una sentenza di condanna. ([Cassazione penale, sez. III, 02/02/2006, n. 10209](#)).

Il diritto penale nell'edilizia

Giurisprudenza

Lottizzazione abusiva e sanatoria

L'eventuale autorizzazione a lottizzare, concessa "in sanatoria", non estingue il reato di lottizzazione abusiva, non essendo espressamente prevista dalla legge come causa estintiva. Tuttavia, qualora essa sia legittimamente intervenuta, il giudice non può disporre la confisca (art. 44, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), perché l'autorità amministrativa competente, riconoscendo "ex post" la conformità della lottizzazione agli strumenti urbanistici generali vigenti sul territorio, ha inteso evidentemente lasciare il terreno lottizzato alla disponibilità dei proprietari, rinunciando implicitamente ad acquisirlo al patrimonio indisponibile del comune ([Cassazione penale](#), sez. III, 18 maggio 2006, n. 23154).

Il diritto penale nell'edilizia

Art. 181 D. Lgs. 42/2004. Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa

1. Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'[articolo 44](#), lettera c), del [decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#) (1).

..omissis...

1-quinquies. La rimessione in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato di cui al comma 1.

2. Con la sentenza di condanna viene ordinata la rimessione in pristino dello stato dei luoghi a spese del condannato. Copia della sentenza è trasmessa alla regione ed al comune nel cui territorio è stata commessa la violazione.