Penale Sent. Sez. 3 Num. 16442 Anno 2026
Presidente: RAMACCI LUCA
Relatore: VERDEROSA PIA
Data Udienza: 08/04/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso proposto da:
Cacace Giovanni nato a Massa Lubrense il 17/06/1966
avverso l'ordinanza del 26/09/2025 della Corte d'appello di Napoli
Udita la relazione svolta dal Presidente Luca Ramacci;
letta la requisitoria del Sostituto Procuratore generale Giovanni Battista Bertolini che ha concluso chiedendo l'inammissibilità del ricorso.

RITENUTO IN FATTO

1. La Corte di Appello di Napoli, con ordinanza del 26 settembre 2025, ha rigettato l'istanza avanzata nell'interesse di Giovanni Cacace di revoca, previa sospensione, dell'ordine di demolizione disposto con sentenza del Tribunale di Torre Annunziata del 25/02/2008 (irrevocabile il 7.7.20210), sul presupposto che in atti non risulta alcun provvedimento di permesso di costruire in sanatoria né di condono edilizio che possa consentire la revoca dell'ordine di demolizione.

2. Avverso la predetta ordinanza, Giovanni Cacace, tramite il suo difensore, ha proposto ricorso per Cassazione, sollevando cinque motivi.

2.1 Con il primo motivo, la difesa deduce violazione di legge in relazione agli artt. 44, 31 e 36 DPR 380/01. Secondo la difesa, l'ordinanza impugnata muove da una premessa giuridicamente errata, laddove afferma, in modo implicito ma inequivoco, che la sospensione o la revoca dell'ordine di demolizione possano intervenire esclusivamente in presenza di un provvedimento amministrativo definitivo di sanatoria già rilasciato. La difesa lamenta che, nel caso di specie, la Corte di Appello non ha compiuto alcuna valutazione sulla pendenza delle

procedure di sanatoria edilizia, limitandosi a rilevare l'assenza "allo stato" di un titolo definitivo.

2.2 Con il secondo motivo, la difesa deduce violazione di legge in relazione alla mancata valutazione della pendenza di un procedimento amministrativo di sanatoria. Si sottolinea che l'ordinanza impugnata ha omesso di considerare la pendenza di più domande di condono edilizio, sin dal 1995 e poi reiterate nel 2004, mai definite dal Comune di Massa Lubrense.

2.3 Con il terzo motivo, la difesa deduce un vizio di motivazione per mancata risposta alle specifiche deduzioni difensive, contenute nell'istanza del 13 dicembre 2023, relative all'affidamento maturato nel privato a seguito del lunghissimo decorso del tempo; all'attualità dell'interesse pubblico alla demolizione; alla compatibilità dell'ordine demolitorio con la pendenza delle procedure amministrative e del giudizio dinanzi al TAR.

2.4 Con il quarto motivo, la difesa deduce vizio di motivazione in ordine al presupposto temporale rilevante ai fini della sanatoria edilizia. Si osserva che l'ordinanza impugnata assume come dato ostativo la circostanza che l'abuso sarebbe stato "accertato nel febbraio 2004", senza distinguere tra epoca di accertamento ed epoca di realizzazione delle opere, circostanza che ha impedito di valutare la sussistenza dei presupposti temporali per ottenere il condono edilizio.

2.5 Con il quinto motivo, la difesa deduce violazione di legge per errata individuazione del destinatario dell'ordine di demolizione. La difesa sottolinea che Giovanni Cacace non riveste alcuna qualità giuridicamente rilevante in relazione al bene oggetto dell'ordine di demolizione, né quale proprietario, né quale detentore o possessore qualificato, in quanto come emerge dal ricorso pendente dinanzi al TAR Campania, l'unica proprietaria dell'immobile è Maria Luigia De Gregorio, la quale ha acquistato la piena proprietà del bene in forza di atto di donazione. Secondo la difesa il giudice dell'esecuzione ha il dovere di accertare, anche di ufficio, la sussistenza dei presupposti giuridici dell'esecuzione, tra i quali rientra l'individuazione del corretto destinatario dell'ordine di demolizione.

3. Il Procuratore Generale, con requisitoria scritta ritualmente trasmessa, ha chiesto dichiararsi l'inammissibilità del ricorso in quanto le deduzioni difensive non si confrontano con la motivazione dell'ordinanza impugnata che, per il suo chiaro tenore, si fonda sulla carenza di allegazioni all'istanza di revoca, evidenziando in proposito come "... l'istante dal 2023 si è riservato di versare in atti l'esito della pratica edilizia o almeno il contenuto dell'istanza di condono senza tuttavia provvedervi".

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

CONSIDERATO IN DIRITTO

Il ricorso è inammissibile per carenza di interesse.

1. E' necessario esaminare, sotto il profilo logico, l'ultimo motivo nel quale il ricorrente rappresenta di non essere più proprietario dell'immobile che è stato donato alla signora Maria Luigia De Gregorio.

In via generale, l'art. 568 comma 4 cod. proc. pen., applicabile a tutte le impugnazioni, richiede, in capo al soggetto legittimato all'impugnazione, l'esistenza di un concreto interesse ad impugnare.

Secondo l'indirizzo ermeneutico di questa Corte di legittimità, espresso dalle Sezioni Unite, la legge processuale non ammette l'esercizio del diritto di impugnazione avente di mira la sola esattezza teorica della decisione o la correttezza formale del procedimento. Non ammette, in altri termini, un'impugnazione che non produca alcun effetto pratico favorevole alla posizione giuridica del soggetto, nel senso che miri a soddisfare una posizione oggettiva giuridicamente rilevante e non un mero interesse di fatto (S.U., n. 12234 del 23/11/1985, Di Trapani, Rv. 171394; Sez. U, n. 6563 del 16/03/1994, Rusconi, Rv. 197536; Sez. U, n. 42 del 13/12/1995, P.M. in proc. Timpani, Rv. 203093; Sez. U, n. 10372 del 27/09/1995, Serafino, Rv. 202269; Sez. U, n. 40049 del 29/05/2008, P.C. in proc. Guerra, Rv. 240815 39; Sez. U, n. 29529 del 25/06/2009, P.G. in proc. De Marino, Rv. 244108 40; Sez. U, n. 7931 del 16/12/2010, Testini, Rv. 249002).

L'interesse richiesto dall'art. 568, comma 4 cod. proc. pen. come condizione di ammissibilità di qualsiasi impugnazione, deve essere concreto, e cioè mirare a rimuovere l'effettivo pregiudizio che la parte asserisce di aver subito con il provvedimento impugnato. Esso, pertanto, deve persistere sino al momento della decisione e sussiste soltanto se il gravame sia idoneo a costituire, attraverso l'eliminazione di un provvedimento pregiudizievole, una situazione immediata più vantaggiosa per l'impugnante rispetto a quella esistente.

2. Nel caso in esame, lo stesso ricorrente rappresenta di non essere più proprietario dell'immobile oggetto dell'ordine di demolizione.

Va, innanzitutto, ricordato che l'ordine di demolizione dell'opera abusiva, avendo natura di sanzione amministrativa di carattere reale a contenuto ripristinatorio, 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

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

del 21/10/2009, Arrigoni, Rv. 245403 - 01; Sez. 3, n. 39322 del 13/07/2009, Berardi, Rv. 2441512 - 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, che ha ribadito che 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; Sez. 3, n. 11171 del 14/12/2023, dep. 2024, Pollastro, Rv. 286047 - 01).

3. Nel caso di specie, poiché il ricorrente non è più proprietario dell'immobile, in quanto donato alla signora De Gregorio Maria Luigia, non sussiste l'interesse concreto e attuale a impugnare l'ordine di demolizione, né egli deduce alcunché in termini di positive ricadute concrete a suo favore in caso di annullamento dell'atto. Peraltro, l'aver trasferito l'immobile a titolo gratuito non espone il ricorrente ad alcuna immediata conseguenza sul piano patrimoniale in caso di futura demolizione del bene donato.

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.

Nel caso di specie ciò non è avvenuto, in quanto il ricorrente si è limitato a sostenere che l'ordine di demolizione doveva essere revocato o sospeso per la pendenza del procedimento amministrativo relativo al condono edilizio.

4. In ogni caso, va anche richiamato il costante insegnamento della Corte di cassazione, secondo cui l'ordine di demolizione delle opere abusive emesso con la sentenza passata in giudicato può essere sospeso solo qualora sia

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ragionevolmente prevedibile, sulla base di elementi concreti, che in un breve lasso di tempo sia adottato dall'autorità amministrativa o giurisdizionale un provvedimento che si ponga in insanabile contrasto con detto ordine di demolizione (Sez. 3, n. 42978 del 17/10/2007, Rv. 238145 - 01; Sez. 3, n. 23702 del 27/04/2007, Rv. 237062 - 01; Sez. 3, n. 43878 del 30/09/2004, Rv. 230308 - 01; Sez. 7, n. 40175 del 17/09/2021, n.m.; Sez. 3, n. 33817 del 03/06/2021, n.m);

Si è così precisato che il giudice dell'esecuzione investito della richiesta di revoca o di sospensione dell'ordine di demolizione delle opere abusive di cui all'art. 31 d.P.R. n. 380 del 2001 in conseguenza della presentazione di una istanza di condono o sanatoria successiva al passaggio in giudicato della sentenza di condanna, è tenuto a esaminare i possibili esiti ed i tempi di conclusione del procedimento amministrativo e, in particolare: a) il prevedibile risultato dell'istanza e la sussistenza di eventuali cause ostative al suo accoglimento; b) la durata necessaria per la definizione della procedura, che può determinare la sospensione dell'esecuzione solo nel caso di un suo rapido esaurimento (Sez. 3, n. 32167 del 11/9/2025; Sez. 3, n. 47263 del 25/09/2014, Russo, Rv. 261212 - 01; nello stesso senso, Sez. 3, n. 9145 del 01/07/2015, Manna, Rv. 266763 - 01).

Nel caso di specie, il ricorrente ha dedotto la pendenza di un'istanza di condono risalente all'anno 2004, cioè a più di venti anni da oggi, e non ha fornito alcun elemento dal quale desumere che il procedimento amministrativo si sarebbe concluso in tempi brevi.

L'insussistenza di un concreto interesse all'impugnazione assorbe tutti gli altri motivi proposti.

4. Segue all'esito del ricorso la condanna del ricorrente, a norma dell'art. 616 cod. proc. pen., al pagamento delle spese processuali e, non sussistendo elementi, alla luce della sentenza della Corte Costituzionale del 13 giugno 2000 n.186, per ritenere che abbia proposto la presente impugnativa senza versare in colpa nella determinazione della causa di inammissibilità, al versamento di una somma in favore della Cassa delle Ammende, equitativamente liquidata come da dispositivo.

P.Q.M.

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

Così è deciso, 08/04/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale