

**CORTE DI CASSAZIONE PENALE, SEZIONE III, SENTENZA DEL 28 MAGGIO 2008, N. 21212: opere realizzate in totale difformità dal permesso di costruire; i concetti di “difformità totale” e “difformità parziale” in relazione alle definizioni di “organismo edilizio” ed “autonoma utilizzabilità”.**

*«A norma dell'art. 31 del T.U. n. 380/2001 (e già dell'art. 7 della legge n. 47/1985), devono ritenersi eseguite in totale difformità dal permesso di costruire quelle opere “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”.*

*La difformità totale si verifica, dunque, allorché si costruisca “aliud pro alio” e ciò è riscontrabile allorché i lavori eseguiti tendano a realizzare opere non rientranti tra quelle consentite, che abbiano una loro autonomia e novità, oltre che sul piano costruttivo, anche su quello della valutazione economico-sociale.*

*Il concetto di difformità parziale si riferisce, invece, ad ipotesi tra le quali possono farsi rientrare gli aumenti di cubatura o di superficie di scarsa consistenza, nonché le variazioni relative a parti accessorie che non abbiano specifica rilevanza e non siano suscettibili di utilizzazione autonoma. »*

*«l'espressione “organismo edilizio” indica sia una sola unità immobiliare sia una pluralità di porzioni volumetriche e la difformità totale può riconnettersi sia alla costruzione di un corpo autonomo sia all'effettuazione di modificazioni con opere anche soltanto interne tali da comportare un intervento che abbia rilevanza urbanistica in quanto incidente sull'assetto del territorio attraverso l'aumento del c.d. “carico urbanistico”.*

*Difformità totale può aversi, inoltre, anche nel caso di mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, realizzato attraverso opere implicanti una totale modificazione rispetto al previsto; »*

*«il riferimento alla “autonoma utilizzabilità” non impone che il corpo difforme sia fisicamente separato dall'organismo edilizio complessivamente autorizzato, ma soltanto che conduca alla creazione di una struttura precisamente individuabile e suscettibile di un uso indipendente, anche se l'accesso a detto corpo sia possibile esclusivamente attraverso lo stabile principale. »*

---



21212/08

**REPUBBLICA ITALIANA**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SEZIONE III PENALE**

Pubbl. udienza  
del 26.2.2008

**SENTENZA**

N. 686

R.G. n.

22293/07

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Claudio	Vitalone	Presidente
Dott. Agostino	Cordova	Componente
Dott. Pierluigi	Onorato	Componente
Dott. Alfredo M.	Lombardi	Componente
Dott. Aldo	Fiale	Componente

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da:

**GALLO Nicola**, nato a Castellammare di Stabia il 10.8.1961

avverso la sentenza 14.3.2007 della Corte di Appello di Napoli

Visti gli atti, la sentenza impugnata ed il ricorso

Udita, in pubblica udienza, la relazione fatta dal Consigliere dr. Aldo Fiale

Udito il Pubblico Ministero, in persona del dr. Alfredo Montagna, il quale ha concluso chiedendo l'annullamento senza rinvio della sentenza impugnata, limitatamente al reato di cui al capo B), perché estinto per prescrizione, ed il rigetto del ricorso nel resto



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Corte di Appello di Napoli, con sentenza del 14.3.2007, in parziale riforma della sentenza 20.10.2005 del Tribunale di Torre Annunziata – Sezione distaccata di Castellammare di Stabia:

- a) ribadiva l'affermazione della responsabilità penale di **Gallo Nicola** in ordine ai reati di cui:
- all'art. 44, lett. c), D.P.R. n. 380/2001 (per avere realizzato, in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, in totale difformità dalla autorizzazione n. 16425 del 25.7.2002, lavori di costruzione di un piano sottotetto con volumetria superiore a quella prevista in progetto – acc. in Castellammare di Stabia, il 22.9.2003);
  - agli artt. 93, 94 e 95 D.P.R. n. 380/2001;
  - all'art. 163 D.Lgs. n. 490/1999 (per avere realizzato le opere anzidette senza l'autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo)
- e, con le già riconosciute circostanze attenuanti generiche, essendo stati unificati tutti i reati nel vincolo della continuazione ex art. 81 cpv. cod. pen., confermava la condanna alla pena complessiva – condizionalmente sospesa – di mesi uno di arresto ed euro 13.000,00 di ammenda, nonché gli ordini di demolizione delle opere abusive e di rimessione in pristino dello stato originario dei luoghi;
- b) concedeva l'ulteriore beneficio della non-menzione.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso il **Gallo**, il quale – sotto i profili della violazione di legge e del vizio di motivazione – ha eccepito:

- la insussistenza dei reati, tenuto conto che la maggiore altezza rilevata al piano sottotetto era stata realizzata – in fase di ristrutturazione dell'intero fabbricato rurale – riducendo le altezze previste per gli interpiani, sicché non vi era stato incremento di superficie utile, né erano stati alterati il prospetto e la sagoma dell'edificio. La tipologia dei lavori effettuati consentirebbe, inoltre, “di ritenere gli stessi rientranti nel novero delle opere assentibili dalla normativa regionale in materia di recupero dei sottotetti (legge 28.11.2000, n. 15 della Regione Campania);
- la intervenuta prescrizione dei reati.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso deve essere dichiarato inammissibile, perché manifestamente infondato.

1. A norma dell'art. 31 del T.U. n. 380/2001 (e già dell'art. 7 della legge n. 47/1985), devono ritenersi eseguite in **totale difformità dal permesso di costruire** quelle opere “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”.

La *difformità totale* si verifica, dunque, allorché si costruisca “*aliud pro alio*” e ciò è riscontrabile allorché i lavori eseguiti tendano a realizzare *opere non rientranti tra quelle consentite, che abbiano una loro autonomia e novità, oltre che sul piano costruttivo, anche su quello della valutazione economico-sociale*.”

Il concetto di *difformità parziale* si riferisce, invece, ad ipotesi tra le quali possono farsi rientrare gli aumenti di cubatura o di superficie di scarsa consistenza, nonché le variazioni relative a parti accessorie che non abbiano specifica rilevanza e non siano suscettibili di utilizzazione autonoma.

Nella previsione legislativa in esame:

A. Pole

a) l'espressione "*organismo edilizio*" indica sia una sola unità immobiliare sia una pluralità di porzioni volumetriche e la *difformità totale* può riconnettersi sia alla costruzione di un corpo autonomo sia all'effettuazione di modificazioni con opere anche soltanto interne tali da comportare un intervento che abbia rilevanza urbanistica in quanto incidente sull'assetto del territorio attraverso l'aumento del c.d. "carico urbanistico".

Difformità totale può aversi, inoltre, anche nel caso di mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di parte di esso, realizzato attraverso opere implicanti una totale modificazione rispetto al previsto;

b) il riferimento alla "*autonoma utilizzabilità*" non impone che il corpo difforme sia fisicamente separato dall'organismo edilizio complessivamente autorizzato, ma soltanto che conduca alla creazione di una struttura precisamente individuabile e suscettibile di un uso indipendente, anche se l'accesso a detto corpo sia possibile esclusivamente attraverso lo stabile principale.

La fattispecie in oggetto è caratterizzata dalla realizzazione di un piano sottotetto, con copertura a falde inclinate, alto mt. 1,50 alla gronda e mt. 2,60 al colmo, laddove il progetto autorizzato prevedeva le altezze di mt. 0,00 alla gronda e di mt. 1,00 al colmo. Si profila ad evidenza, pertanto, l'intervenuta realizzazione di opere non rientranti tra quelle autorizzate, per le *diverse caratteristiche tipologiche e di utilizzazione*, che hanno "una loro *autonomia e novità*, oltre che sul piano costruttivo, anche su quello della valutazione economico-sociale".

1.1 E' vero che - ai sensi dell'art. 22, 3° comma - lett. a), del T.U. n. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002 - *a scelta dell'interessato* possono essere realizzati *anche in base a semplice denunzia di inizio attività* gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, 1° comma, lett. c), del T.U. n. 380/2001 (normalmente subordinati a permesso di costruire) ma, nell'ipotesi di alternatività fra DIA e permesso di costruire, **la totale difformità dell'opera rispetto alla DIA effettivamente presentata comporta l'applicazione delle sanzioni penali di cui al successivo art. 44** (vedi Cass., Sez. III: 9.3.2006, n. 8303; 26.1.2004, n. 2579, Tollon; 19.11.2003, Landolina; nonché Sez. V, 26.4.2005, Giordano).

1.2 Assolutamente estraneo alla vicenda in esame è il riferimento alla legge 28.11.2000, n. 15 della Regione Campania, poiché tale normativa è riferita al *recupero abitativo di sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della stessa legge* (artt. 1, 3) e non trova applicazione per le successive nuove costruzioni.

2. Quanto alla seconda doglianza va rilevato che l'accertamento risale al 22.9.2003 e la scadenza dei termini massimi di prescrizione coinciderebbe, pertanto, con il 22.3.2008 per i reati contestati ai capi a) e c) e con il 22.9.1006 per le violazioni alla normativa antisismica di cui al capo b).

Va computata, però (secondo quanto stabilito dalle Sezioni Unite con la sentenza 11.1.2002, n. 1021, ric. Cremonese) una sospensione del corso della prescrizione per complessivi mesi 7 e giorni 10, in seguito a rinvio disposto su richiesta del difensore [dal 10.3.2005 al 20.10.2005] non in relazione alla possibilità di condono edilizio (nella specie non concedibile) né per esigenze di acquisizione della prova ovvero a causa del riconoscimento di termini a difesa.

Il termine ultimo di prescrizione resta perciò fissato all'1.11.2008 per i reati contestati ai capi a) e c) e al 12.5.2007 per le violazioni di cui al capo b).

La inammissibilità del ricorso non consente, però, il formarsi di un valido rapporto di impugnazione e pertanto non può tenersi conto della prescrizione dei reati di cui agli artt. 93, 94 e 95 D.P.R. n. 380/2001 scaduta in epoca successiva alla pronuncia della sentenza impugnata (vedi Cass., Sez. Unite, 21.12.2000, n. 32, ric. De Luca).

A. Cole

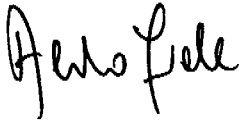
3. Tenuto conto della sentenza 13.6.2000, n. 186 della Corte Costituzionale e rilevato che non sussistono elementi per ritenere che “la parte abbia proposto il ricorso senza versare in colpa nella determinazione della causa di inammissibilità”, alla declaratoria della inammissibilità medesima segue, a norma dell’art. 616 c.p.p., l’onere delle spese del procedimento nonché quello del versamento di una somma, in favore della Cassa delle ammende, equitativamente fissata, in ragione dei motivi dedotti, nella misura di euro 1.000,00.

P.Q.M.

la Corte Suprema di Cassazione,  
visti gli artt. 607, 615 e 616 c.p.p.,  
dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali ed al versamento della somma di euro 1.000,00 (mille/00) in favore della Cassa delle ammende.

ROMA, 26.2.2008

Il Consigliere rel.



Il Presidente



