

ESAME AVVOCATO 2025-2026

ATTI GIUDIZIARI DI DIRITTO **PENALE**

- **Atti** con tracce, inquadramento e svolgimento
- **Formule processuali** con modelli di redazione
- **Aggiornamento** alla **Giurisprudenza** del **2025**

edizione a cura di Marco **Bellandi Giuffrida**

8. Reati edilizi: condono, volumetrie unitarie e poteri del giudice penale.

(Cass. Pen., Sez. III, 4 agosto 2025, n. 28350).

Nel 1991 Caia realizzava, in assenza di titolo abilitativo, un fabbricato in cemento armato articolato su due livelli (piano terra e primo piano), ubicato in zona sismica e privo di deposito del progetto presso il Genio Civile. L'opera veniva più volte sottoposta a sequestro con apposizione di sigilli; nonostante ciò, i lavori venivano completati e rifiniti. Con sentenza emessa nel 1997, divenuta irrevocabile nello stesso anno, Caia veniva condannata per violazioni urbanistico-edilizie, con contestuale ordine di demolizione del manufatto. Nel 2008 e nel 2011 il Comune rilasciava due distinti titoli edilizi in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, rispettivamente in favore del marito e del figlio di Caia, ciascuno riferito a uno dei due piani del fabbricato. Nel 2015 il Pubblico Ministero emetteva ingiunzione a demolire in esecuzione della sentenza del 1997; l'atto veniva notificato a Caia nel marzo 2024.

Con nota del 12 agosto 2024, il Responsabile del Settore Condono Edilizio preannunciava l'annullamento d'ufficio di entrambi i titoli in sanatoria, richiamando il superamento del limite volumetrico di 750 metri cubi previsto per il condono edilizio dalla normativa applicabile, calcolato come riferibile a un'unica costruzione (stima complessiva di 1.039 metri cubi), e l'assenza, in capo ai richiedenti, di una relazione qualificata con l'immobile ai sensi della disciplina vigente. Nella stessa nota si dava atto che, in data 15 marzo 2024, era stata accertata la realizzazione in aderenza di una superfetazione di 9 metri quadrati.

Con sentenza del 20 febbraio 2025, il Tribunale di [luogo] pronunciava nuova condanna di Caia per le residue violazioni edilizie, riteneva irrilevanti e comunque illegittimi i titoli in sanatoria ai fini impeditivi dell'ordine di demolizione e confermava la demolizione dell'intero manufatto, estendendola alle opere accessorie e alle superfetazioni. Veniva altresì rigettata la richiesta di sospensione dell'esecuzione dell'ordine di demolizione.

Il candidato, assunte le vesti del difensore di Caia, rediga atto di appello alla Corte di appello competente avverso la sentenza del Tribunale del 20 febbraio 2025, chiedendone la riforma.

L'inquadramento e le questioni giuridiche.

La traccia in questione propone una fattispecie complessa, nella quale convergono più profili di diritto sostanziale e processuale che il candidato è chiamato a esaminare in modo sistematico e argomentato. Sotto il profilo sostanziale, la vicenda richiede di affrontare:

- l'interpretazione e l'applicazione del limite volumetrico di 750 metri cubi previsto dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, verificando se il computo debba avvenire per singola istanza di condono o in maniera unitaria quando si tratti di un unico manufatto, e valutando la rilevanza di eventuali frazionamenti soggettivi delle domande;
- la legittimazione soggettiva a presentare la domanda di condono edilizio, con riferimento alla necessità di una relazione qualificata tra richiedente e immobile;
- l'estensione oggettiva dell'ordine di demolizione ex art. 31, comma 9, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, comprendente o meno opere accessorie e superfetazioni realizzate

successivamente.

Sul piano processuale ed esecutivo, occorre esaminare: a) l'ampiezza dei poteri del giudice penale nella verifica, anche in via incidentale, della legittimità e dell'efficacia di titoli edilizi in sanatoria non annullati in sede amministrativa, e il rapporto di tale potere con l'istituto dell'annullamento d'ufficio ex art. 21-*nonies* della legge 7 agosto 1990, n. 241; b) i presupposti e le condizioni per la sospensione dell'esecuzione dell'ordine di demolizione in pendenza di questioni amministrative; c) eventuali vizi di motivazione nella sentenza di primo grado, con particolare riguardo alla stima volumetrica, alla ricostruzione della legittimazione soggettiva dei richiedenti i condoni, alla qualificazione unitaria del manufatto e al diniego di sospensione.

Il candidato dovrà impostare la propria difesa selezionando e graduando i motivi di appello in base alla loro rilevanza e potenziale assorbente, sviluppando un'argomentazione che coniughi l'analisi normativa con i pertinenti orientamenti giurisprudenziali, al fine di sostenere la richiesta di riforma della sentenza impugnata.

L'**articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724**, comunemente noto come "**secondo condono edilizio**", rappresenta un momento di rilievo nella storia della normativa urbanistico-edilizia italiana, non solo per la portata applicativa, ma anche per la complessità delle questioni interpretative che ne sono derivate. La disposizione si inseriva in un quadro normativo già caratterizzato da un precedente intervento di sanatoria – il **primo condono edilizio** introdotto con la **legge 28 febbraio 1985, n. 47** – e ne riprendeva gran parte della struttura, con alcune modifiche sostanziali, soprattutto in termini di limiti dimensionali e temporali.

Il provvedimento non nacque come testo organico di **governo del territorio**, ma come parte di un più ampio pacchetto di "**misure di razionalizzazione della finanza pubblica**". Questa genesi condizionò in modo rilevante la sua natura e la sua applicazione: da un lato, vi era una chiara **finalità fiscale**, mirata a generare un gettito immediato attraverso il pagamento di un'**oblazione** da parte di chi avesse realizzato opere abusive; dall'altro, vi era una **finalità clemenziale** e di **chiusura contenziosa**, volta a "sanare" situazioni pregresse di **illegalità edilizia diffusa** che il primo condono non aveva esaurito.

Questa **duplice ratio legis** – economica e clemenziale – generò fin dall'inizio una tensione interna alla disciplina. L'**obiettivo fiscale** imponeva un'applicazione ampia, capace di attrarre nel procedimento il maggior numero possibile di istanze; l'**obiettivo di tutela urbanistica**, invece, suggeriva un'interpretazione restrittiva, per evitare che lo strumento si trasformasse in un mezzo di **legittimazione di abusi speculativi di vasta portata**.

La giurisprudenza, a partire dalla **Corte costituzionale**, ha sottolineato in più occasioni il **carattere eccezionale** del condono edilizio, ricordando che esso costituisce una **deroga** ai principi generali di pianificazione e controllo del territorio. Proprio per questa natura derogatoria, i **presupposti applicativi** sono stati interpretati in modo rigoroso e restrittivo, al fine di evitare che il beneficio si estendesse a interventi di rilevante impatto urbanistico o paesaggistico.

Fin dalle prime applicazioni, il legislatore ha tentato di limitare l'accesso alla sanatoria introducendo parametri quantitativi stringenti, come il **limite volumetrico di 750 metri cubi per singola richiesta**, elemento destinato a diventare il fulcro di un ampio

di revoca o sospensione se non in presenza di **sopravvenienze idonee a legittimare l'opera**, come il rilascio di un titolo edilizio valido ed efficace o l'adozione di un provvedimento amministrativo che ne disponga la conservazione per prevalenti interessi pubblici. In mancanza di tali sopravvenienze, il giudice dell'esecuzione non dispone di un potere discrezionale di sospendere o differire l'esecuzione, essendo vincolato all'attuazione del comando contenuto nella sentenza passata in giudicato.

La presentazione di un'**istanza di sanatoria successiva** alla condanna non comporta automaticamente la sospensione dell'ordine, ma impone al giudice dell'esecuzione di verificare, anche in via incidentale, la legittimità e la congruenza della documentazione prodotta, così da stabilire se il procedimento amministrativo in corso abbia una concreta e fondata possibilità di concludersi con il rilascio di un titolo conforme ai presupposti di legge. Solo in tale ipotesi, e per il tempo strettamente necessario alla definizione del procedimento amministrativo, può giustificarsi un differimento temporaneo dell'esecuzione, fermo restando che l'esito negativo della sanatoria ripristina l'obbligo di demolizione.

Quanto alle modalità esecutive, l'ordine di demolizione, una volta divenuto esecutivo, è trasmesso al pubblico ministero e da questi all'autorità amministrativa competente, la quale provvede alla sua attuazione coattiva in caso di inerzia del condannato. L'inerzia o il rifiuto di ottemperare all'ordine integrano il reato di cui all'art. 650 c.p., potendo altresì dar luogo all'esecuzione forzata a spese dell'interessato.

Questo assetto normativo e giurisprudenziale conferma che l'ordine di demolizione è strumento essenziale di **tutela urbanistica** e che la sua esecuzione può essere paralizzata solo da un titolo edilizio legittimo e conforme ai presupposti di legge, mentre il rilascio di un titolo illegittimo, o la mera pendenza di una nuova istanza, non giustificano la sospensione dell'esecuzione.

L'atto

ECC.MA CORTE DI APPELLO DI [CITTÀ]

ATTO DI APPELLO

(art. 593 c.p.p.)

Nell'interesse di:

Caia, nata a [luogo di nascita] il [data di nascita], C.F. [codice fiscale], elettivamente domiciliata, ai fini del presente atto e del procedimento, presso lo studio dell'Avv. [Nome e Cognome del difensore], in [indirizzo completo], che la rappresenta e difende in virtù di procura speciale rilasciata in calce al presente atto;

IMPUTATA nel procedimento penale n. [numero] R.G.N.R. – n. [numero] R.G. Trib., definito con sentenza n. [numero] emessa in data 20 febbraio 2025 dal Tribunale di [luogo], in composizione [monocratica/collegiale].

Avverso la sentenza sopra indicata, con la quale il Tribunale ha dichiarato Caia colpevole delle residue violazioni urbanistico-edilizie, ritenendo irrilevanti e comunque illegittimi i titoli edilizi in sanatoria rilasciati nel 2008 e nel 2011 e confermando l'ordine di demolizione dell'intero manufatto, con estensione alle opere accessorie e alle superfetazioni, nonché

rigettando la richiesta di sospensione dell'esecuzione della demolizione.

Difensore: Avv. [Nome e Cognome], C.F. [codice fiscale avvocato], Foro di [foro di appartenenza].

PREMESSA IN FATTO

Con sentenza del 20 febbraio 2025, il Tribunale di [luogo] ha pronunciato condanna nei confronti di Caia per violazioni urbanistico–edilizie residue, confermando l'ordine di demolizione dell'intero fabbricato sito in [indirizzo], comprendente due livelli (piano terra e primo piano) e opere accessorie, nonché una superfetazione di 9 mq realizzata in aderenza. La decisione ha ritenuto privi di efficacia impeditiva i due titoli edilizi in sanatoria rilasciati dal Comune rispettivamente nel 2008 e nel 2011, in favore del marito e del figlio dell'imputata, ciascuno riferito a uno dei due piani del manufatto, e ha respinto la richiesta di sospensione dell'esecuzione dell'ordine di demolizione.

La vicenda trae origine da fatti risalenti al 1991, quando Caia realizzava il manufatto in assenza di titolo abilitativo, in zona sismica e senza deposito del progetto presso il Genio Civile. L'opera veniva sottoposta a plurimi sequestri con apposizione di sigilli, ma i lavori venivano comunque completati e rifiniti. Con sentenza emessa nel 1997, divenuta irrevocabile nello stesso anno, Caia veniva condannata per violazioni edilizie, con contestuale ordine di demolizione del manufatto.

Successivamente, il Comune rilasciava, ai sensi dell'art. 39 L. 724/1994, due distinti titoli edilizi in sanatoria: il primo nel 2008 in favore del marito dell'imputata, il secondo nel 2011 in favore del figlio, ciascuno riferito a un piano dell'edificio.

Nel 2015, il Pubblico Ministero emetteva ingiunzione a demolire in esecuzione della sentenza del 1997; tale ingiunzione veniva notificata a Caia soltanto nel marzo 2024. Con nota del 12 agosto 2024, il Responsabile del Settore Condono Edilizio preannunciava l'annullamento d'ufficio dei due titoli, sostenendo:

- il superamento del limite volumetrico di 750 m³ previsto per il condono edilizio, calcolato considerando l'edificio come un'unica costruzione con volumetria complessiva stimata in 1.039 m³;
- l'assenza, in capo ai richiedenti, di una relazione qualificata con l'immobile;
- l'accertata realizzazione, in data 15 marzo 2024, di una superfetazione di 9 m² in aderenza.

Il Tribunale, nel decidere il nuovo procedimento, ha ritenuto irrilevanti i titoli in sanatoria, valorizzando le argomentazioni contenute nella nota comunale e confermando la demolizione dell'intero fabbricato, senza distinguere le porzioni per le quali i titoli erano stati rilasciati e senza operare alcun sindacato incidentale di legittimità sui provvedimenti amministrativi prodotti dalla difesa. Ha inoltre respinto la richiesta di sospensione dell'ordine di demolizione nonostante la pendenza della procedura di annullamento e le contestazioni difensive sulla legittimità dei titoli.

La presente impugnazione mira a ottenere la riforma integrale della sentenza impugnata, deducendo plurimi motivi di appello concernenti sia la violazione di legge sostanziale e processuale sia vizi motivazionali, con specifico riferimento all'efficacia estintiva dei titoli in sanatoria, all'illegittimità della qualificazione unitaria dell'opera, all'erronea conferma dell'ordine di demolizione, alla violazione del diritto alla prova e alla mancata sospensione dell'esecuzione della misura accessoria.