

Registro Generale n. 22903/2008

Camera di Consiglio 05.11.2008

Sentenza n. 1156

43807/08



REPUBBLICA ITALIANA  
In nome del popolo italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
Terza Sezione Penale

composta dagli Ill.mi Signori:

dott. Guido De Maio  
1. dott. Alfredo Teresi  
2. dott. Mario Gentile  
3. dott. Margherita Marmo  
4. dott. Silvio Amoresano

Presidente  
Consigliere rel.  
Consigliere  
Consigliere  
Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da **Pollone Silvana**, nata a Napoli il 16.06.1952, indagata dei reati di cui agli art. 44 lettera b) d.P.R. n. 380/2001 e 349 cod. pen., avverso l'ordinanza pronunciata dal Tribunale di Napoli in data 20.05.2008 che ha rigettato l'istanza di riesame proposta avverso il decreto di sequestro preventivo di un manufatto edilizio emesso dal GIP in data 12.02.2008;

Visti gli atti, l'ordinanza denunciata e il ricorso;

Udita nella Camera di Consiglio la relazione del Consigliere dott. Alfredo Teresi;

Sentito il PM nella persona del PG, dott. Vito D'Ambrosio, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

**osserva**

Con ordinanza 20.05.2008 il Tribunale di Napoli rigettava la richiesta di riesame proposta da Pollone Silvana, indagata dei reati di cui agli art. 44 d.P.R. n. 380/2001 e 349 cod. pen. [per avere illecitamente proseguito i lavori di trasformazione di un sottotetto, già sottoposto a sequestro, senza il necessario permesso di costruire con mutamento della destinazione d'uso, essendo stati realizzati locali per abitazione residenziale per circa 110 mq], avverso il decreto di sequestro preventivo del suddetto manufatto disposto dal GIP in data 12.02.2008.

Proponeva ricorso per cassazione l'indagata denunciando violazione di legge sulla ritenuta sussistenza del *periculum in mora*.

L'intervento edilizio, esauritosi con l'ultimazione dell'opera, aveva comportato la realizzazione di locali adibiti a zona notte collegati col sottostante appartamento con una scala in muratura senza comportare alcun aggravio del carico urbanistico perché

- non era stato realizzato un nuovo insediamento, né erano state ottenute nuove volumetrie;
- il fatto integrava una violazione formale, alla stregua della normativa regionale;
- il sottotetto non aveva cucina e, quindi, era privo di autonomia;
- l'intero appartamento era rimasto un'unica unità immobiliare essendo adibito ad abitazione dell'indagata e dei propri familiari e, cioè, delle stesse persone che lo abitavano prima della modifica.

Chiedeva l'annullamento dell'ordinanza.

Il ricorso è infondato.

Avendo la ricorrente accennato che l'intervento *de quo* avrebbe comportato, secondo la legge regionale n. 15/2000, soltanto una violazione formale, è opportuna osservare che i requisiti per la legittima adozione del sequestro preventivo, adottato nel caso in esame, sono esclusivamente la corrispondenza tra fattispecie astratta e fattispecie reale, alla stregua di un controllo sommario, e la concretezza e attualità dell'esigenza di prevenzione.

Le misure cautelari reali, infatti, vanno disposte tutte le volte che un bene sia suscettibile d'essere oggetto o strumento per aggravare e protrarre le conseguenze del reato ipotizzato: la disponibilità delle cose sequestrate può fare presumere che l'indagato possa proseguire nel reato o nei reati.

Occorre, però, che l'esigenza di prevenzione sia attuale e concreta.

Nella specie tali requisiti sono stati rispettati perché il verbale di sequestro della PG, richiamato nel provvedimento impugnato, specifica l'oggetto del sequestro e le norme giuridiche violate.

Poiché si procede a carico dell'indagata per la prosecuzione della trasformazione, senza permesso di costruire, di un sottotetto in un appartamento di circa 110 mq., va puntualizzato che "alla stregua della vigente disciplina urbanistica, ivi compresa quella dettata dall'art. 1, comma 6 lett. b), della legge 21 dicembre 2001, n. 443, e di quella contenuta negli artt. 3, comma 1 e 10, comma 1 del T.U. approvato con D.P.R. n.380/2001, le opere interne e gli interventi di ristrutturazione edilizia, come pure quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo necessitano di concessione edilizia (permesso di costruire), ogni qual volta comportino mutamento di destinazione d'uso tra categorie d'interventi funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e, qualora debbano essere realizzati nei centri storici, anche nel caso in cui comportino mutamento di destinazione d'uso all'interno di una categoria omogenea" [Cassazione Sezione III, n. 35177/2002, Cinquegrani, RV. 222740].

Conseguentemente è stato ritenuto che "il mutamento di destinazione d'uso di un immobile, attuato attraverso la realizzazione di opere edilizie (c.d. strutturale), dopo l'ultimazione del fabbricato e durante la sua esistenza, realizza un'ipotesi di ristrutturazione edilizia (secondo le definizioni dell'art. 31, lettera d), della legge n. 457/1978 e dell'art. 3, 1 comma, lettera d), del T.U. n. 380/2001), in quanto l'esecuzione dei lavori, anche se di entità modesta, porta pur sempre alla creazione di "un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".

Inoltre, è stato affermato che "la trasformazione di un sottotetto in mansarda costituisce mutamento della destinazione d'uso dell'immobile per il quale è necessario il rilascio della concessione edilizia, in assenza della quale il fatto integra l'ipotesi di reato di cui all'art. 20 lett. b) della legge 28 febbraio 1985 n. 47" [Cassazione Sezione III, n.6581/2001, Muccio, RV. 218702].

Nel caso in esame è stata ritenuta la sussistenza del *fumus* essendo stato accertato che l'indagata ha proseguito nell'illecita trasformazione di un sottotetto in abitazione residenziale di circa 110 mq con aumenti plano-volumetrici, che, per le consistenti dimensioni e la distribuzione dei locali ottenuti, hanno sicuramente aggravato il carico urbanistico.

Non giova all'indagata la normativa urbanistica regionale.

L'art. 2, comma 60, della legge 23.12.1996, n. 662, modificando l'ultimo comma dell'art. 25 della legge n. 47/1985, ha previsto che *"le leggi regionali stabiliscono quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, subordinare a concessione, e quali mutamenti connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti siano subordinati ad autorizzazione"*.

L'art. 10, 2 comma del T.U. n. 380/2001 ha riprodotto sostanzialmente tale disposizione, prescrivendo che *"le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso d'immobili o di loro parti, sono subordinati a permessi di costruire o a denuncia di nuova attività"*.

Nell'esercitare la loro competenza legislativa, pure a seguito della recente riforma dell'art. 117 della Costituzione operata dalla legge costituzionale 18.10.2001, n. 3, le Regioni devono comunque tenere conto delle disposizioni di principio poste dalla legge statale [cfr. Cassazione Sezione III 19.4.2002, Palladino] e il fatto che compete alla disciplina regionale anche la regolamentazione di casi in cui il mutamento di destinazione d'uso sia connesso a trasformazioni fisiche non implica che pure gli interventi edilizi siano totalmente rimessi alle Regioni.

Il principio fondamentale nella materia appare, infatti, quello secondo cui la sottoposizione a un atto di consenso dell'amministrazione comunale del solo mutamento di destinazione d'uso senza esecuzione di opere edilizie (c.d. funzionale) è subordinato all'emanazione di apposite leggi regionali.

Nella Regione Campania la materia dei mutamenti dell'uso d'immobili o di loro parti è attualmente disciplinata dall'art. 2 della legge regionale 28.11.2001, n. 19, a norma del quale detti mutamenti:

- sono liberi soltanto se realizzati senza opere e nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee;
- possono essere eseguiti previa mera denuncia di attività esclusivamente qualora siano realizzati con opere che non comportino trasformazione dell'aspetto esteriore, di volumi e di superfici, a condizione, comunque, che la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee;
- sono soggetti a concessione edilizia qualora siano realizzati con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o determinino un aumento plano-volumetrico che risulti compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee ovvero incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici dell'edificio, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale;
- sono soggetti sempre e in ogni caso a concessione edilizia nelle zone agricole (zone E).

Anche alla stregua di tale normativa l'intervento *de quo* è astrattamente riconducibile al regime concessorio perché ha comportato rilevante aumento di volumi e di superficie abitabile.

Puntualizzato, quanto al *periculum*, che in materia edilizia è legittimo disporre il sequestro preventivo di un immobile abusivamente costruito la cui edificazione risulti già ultimata purché le conseguenze "ulteriori" rispetto alla consumazione del reato abbiano carattere antiggiuridico e possano essere impedito per effetto dell'accertamento del reato e purché il pericolo presenti il requisito della concretezza [Cassazione SU, CC 29 gennaio 2003, Innocenti], va osservato che, nella specie, il Tribunale ha valutato tale profilo, ritenendo con congrua motivazione, che le caratteristiche e la consistenza del manufatto, avente una propria individualità funzionale, arrecano concreto pregiudizio all'assetto urbanistico del territorio perché strumentali a determinare l'incremento della popolazione residenziale, sicché è giustificato il mantenimento della misura cautelare.

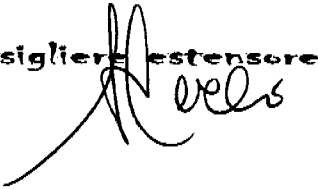
Il rigetto del ricorso comporta condanna al pagamento delle spese del procedimento.

**P Q M**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del procedimento.

Così deciso in Camera di Consiglio in Roma il 5.11.2008.

il consigliere estensore



il presidente

