

## **Un “abuso edilizio negoziale” a carico dell’acquirente dei manufatti illegali**

**Ma è veramente sempre esente da sanzione penale chi acquista in malafede un immobile derivante da abuso edilizio?**

*A cura del Dott. Maurizio Santoloci*  
Magistrato

Ma chi acquista in palese malafede (cioè sapendo bene quello che sta facendo) un immobile derivante da un altrettanto palese abuso edilizio (o peggio: abuso paesaggistico), veramente è per principio esente da ogni e qualsiasi responsabilità?

Ma davvero è possibile “lavare” (di fatto) giuridicamente sotto il profilo del sistema sanzionatorio penale i manufatti derivanti da scempi territoriali e paesaggistici, semplicemente vendendoli ad un terzo acquirente, a tal punto che l’immobile diventa (sempre di fatto) intoccabile nelle nuove mani del compratore, che resta a sua volta per prassi storica esente da ogni tipo di reato?

Questo è un aspetto molto importante per due motivi.

In primo luogo, oggi l’abusivismo edilizio/paesaggistico ha raggiunto livelli elevatissimi, al punto che la violazione paesaggistica-ambientale diventa perfino plusvalore in sede di vendita dell’immobile illegale. Ci sono pubblicità su alcuni giornali (sotto gli occhi di tutti) che reclamizzano la vendita di villette “sul mare”, e cioè esattamente dentro la fascia di rispetto vincolistica; sulla cosa o nella costa... E tale palesemente illegale ubicazione aumenta il valore dell’immobile e costituisce motivo di vanto pubblicitario.

Sono anni che questo accade anche si riviste di autorevole tiratura nazionale, e cartelloni pubblicitari in tal senso li vediamo anche negli aeroporti o in altri luoghi di intenso traffico turistico. Quindi l'illegalità è diventata talmente prassi e stile di vita, che non solo non si tende a nascondersela, ma addirittura è componente prioritaria di marketing di vendita. Più sono illegali (e cioè più solo "sulla riva", "dentro la costa", "dentro il bosco" o "dentro il parco"), e più valgono.

Secondo punto. Chi acquista. Il compratore di opere edilizie abusive, soprattutto in aree protette e vincolate, non è certo il nonnetto che realizza un monocale per sopravvivere o il contadino che tira su un ricovero per attrezzi e pollame; è un soggetto che va alla ricerca della seconda cosa come manufatto pregiato; ed il manufatto è maggiormente pregiato in proporzione diretta alla sua ubicazione. Se si cerca la casa (seconda) al mare, più la casa sta "sul" mare, e migliore e goloso è l'acquisto. Dunque, vi è una stretta ed interconnessa sinergia di interessi convergenti tra chi realizza gli abusi in aree vincolate (più eludo in vincolo, e maggiore è la potenzialità di vendita) e chi acquista gli immobili derivanti da tali abusi (più sono "sul mare" o "nella costa" e più il mio acquisto è pregiato e socialmente da ostentare). **L'offerta e la domanda in questi casi sono l'una strettamente correlata all'altra.**

Consegue che non ci sarebbe offerta (o comunque l'offerta - e dunque lo scempio ambientale - sarebbe molto ridotta) se non ci fosse la domanda (o comunque se fosse di gran lunga minore).

D'altra parte è così anche per i reati contro il patrimonio. Infatti, in fin dei conti, riassumendo in modo banale, la ricettazione è un reato più grave è punito più seriamente - ad esempio - del furto per un semplice motivo: perché il legislatore parte il presupposto che non ci sarebbero i ladri (o quantomeno cesserebbero di meno) se non ci fosse chi acquista i proventi dei furti consentendo e garantendo così il lucro ai primi. Se io eseguo un furto e poi non riesco a piazzare la refurtiva, e quindi a godere del vantaggio economico che deriva da tale spaccio del bottino, sono certamente meno incentivato ad operare il reato presupposto. Questa concezione storica ha sempre portato il nostro legislatore a punire più severamente chi acquista l'oro o la macchina rubata, ben consapevole che tali beni derivano ad esempio da un furto, rispetto all'autore del furto medesimo. Questo nelle dinamiche processuali porta - paradossalmente - spesso coloro che sono accusati di ricettazione a confessare falsamente il furto relativo pur di accedere ad una imputazione con pena minore.

Nel campo dell'abusivismo edilizio è esattamente il contrario. Chi acquista un manufatto proveniente da abuso edilizio o paesaggistico, ben sapendo che sta operando una compravendita di un immobile palesemente abusivo, non solo non subisce la stessa sorte del ricettatore (a parità di acquisto di un bene nella chiara consapevolezza della sua provenienza illecita) ma addirittura tutto viene in qualche modo "ripulito" giuridicamente e tale terzo acquirente sostanzialmente diventa e sente da ogni censura sanzionatorie solo il fatto che -

appunto - è un acquirente, e l'immobile ormai transitato formalmente delle sue mani viene investito da una sorte di intoccabilità giuridica che di fatto lo "lava" da ogni ipotesi di illegalità.

Se collochiamo e contestualizziamo questa prassi di fatto storia nel campo degli abusi edilizi con scempi paesaggistici/ambientali palesi e spudorati su coste e rive, parchi nazionali, aree vulcaniche, zone boscate, con le dinamiche sopra citate (in base alle quali l'acquirente non solo è ben consapevole delle illegalità presupposta del bene, ma lo acquista proprio perché la sua ubicazione illecita è plusvalore e motivo di vanto sociale in relazione a tale acquisto) allora consegue che la situazione è veramente paradossale. Vi è dunque una sorta di complicità intrinseca ed inscindibile tra chi costruisce in evidente e solare violazione del vincolo, e chi in mala (pessima) fede acquista il prodotto di tale abuso. È logico che, parafrasando lo spirito di fondo del reato di ricettazione (che certamente in questi casi non è applicabile), una punibilità severa dell'acquirente sortirebbe il salutare effetto di contrarre l'offerta di scempi paesaggistici in quanto non avrebbe senso operare un abuso edilizio in area vincolata se poi tale immobile dovesse restare invenduto nelle mani dell'autore, perché nessuno si azzarderebbe ad acquistarlo temendo di essere a sua volta perseguito penalmente.

D'altra parte in questo senso si muove storicamente anche la normativa in materia edilizia, perché una antica regola giuridica (praticamente caduta in desuetudine e raramente applicata a tal punto che qualcuno neppure conosce) vorrebbe che gli enti fornitori di servizi come acqua, elettricità e telefono non dovrebbero poter effettuare gli allacci se prima non viene documentata e dimostrata la legalità territoriale del manufatto. La finalità di tale principio è chiarissima: si vuole ostacolare a priori la godibilità della costruzione abusiva privando chi l'ha costruita o comunque chi l'ha acquistata dei servizi essenziali, perché il manufatto sarebbe destinato a restare una scatola vuota priva di ogni possibilità minimale di vivibilità (senza corrente, senza acqua, senza telefono, senza allaccio fognature). Tale regola è di fatto da sempre disattesa e - non sappiamo come - anche abusi edilizi/paesaggistici di grandissimo rilievo riescono sempre ottenere in modo puntuale regolare tali allacci. Evidentemente anche questa prassi è il frutto dopato del meccanismo di fatto sopra evidenziato, e cioè la "ripulitura" giuridica dell'immobile abusivo una volta che qualcuno ha acquistato lo stesso. Come dire: ormai esiste un terzo acquirente, il quale si presuppone per prassi storica che è sempre e comunque in buona fede, ed accanirsi contro di lui sarebbe disdicevole sotto il profilo sociale, e dunque tanto ormai il fatto compiuto e tanto vale fargli godere in santa pace il bene così acquistato.

Se questa prassi storica fosse copiata di sana pianta ed applicata al caso della ricettazione nei reati contro il patrimonio, sarebbe la soluzione finale per ogni tipo di sicurezza sociale e di ordine pubblico. L'incremento di furti e delle rapine e di ogni altro reato presupposto sarebbe incontrollabile, giacché se chiunque si dedicasse all'acquisto dei proventi di tali delitti venisse automaticamente per prassi scriminato dal sistema sociale e giuridico, e venisse

garantita la piena godibilità dei beni così ricevuti o acquistati per il solo fatto di essere un terzo estraneo rispetto all'evento del reato presupposto, tali reati presupposti dilagherebbero fino all'inverosimile. Sarebbe assurdo tutto ciò, mentre nel campo dell'abusivismo edilizio tutto ciò è la regola e la prassi consolidata.

Dobbiamo chiederci questo punto se è veramente così sotto il profilo giuridico. Va sottolineato che ci poniamo questa domanda non verso tutti i casi di abusivismo edilizio, entro i quali poi il dibattito tra buona e cattiva fede sarebbe infinito e ci porterebbe lontano, ma limitatamente ad alcuni casi specifici nei quali l'elemento soggettivo è incontestabile e fuori di ogni dubbio. Ci poniamo - infatti - questa domanda in relazione al caso da manuale (frequentissimo) nel quale è documentalmente dimostrabile al di là di ogni ragionevole dubbio (e quindi certo in modo oggettivo) che l'acquirente sapeva benissimo che l'immobile era palesemente abusivo e nonostante questo l'ha acquistato e ci alberga dentro. Un caso tipico potrebbe essere quello del manufatto realizzato in un'area ultraprotetta per comune scienza e conoscenza, oltre che palesemente tale predisposizione di legge, e cioè dentro la fascia di protezione sulle coste violata in modo brutale e visibilissimo, oppure per immobili realizzati in zone palesemente notoriamente in edificabili perché soggette a vincolo di protezione di vario tipo.

Supponiamo, dunque, che tale acquirente per evidenza solare dei fatti e delle cose - e per altre dimostrazioni soggettive che possono emergere - sia **certamente e dolosamente consapevole della illegalità edilizia e paesaggistica del manufatto che va ad acquistare. Davvero in questi casi tale soggetto può essere considerato totalmente esente da sanzione penale?** Paradosso: se tale soggetto acquista il manufatto abusivo realizzato "dentro" la costa (e quindi proveniente da un reato presupposto palesemente tale) con all'interno un televisore ed uno stereo provento di furto (e quindi dichiaratamente pattuiti e concordati come tali in sede di acquisto), per aver ricevuto il televisore e lo stereo nella consapevolezza delle loro illecite provenienze sarà responsabile della ricettazione, un delitto punito con minimo due anni di reclusione; ma l'intero immobile in muratura che contiene il televisore e lo stereo in questione, anch'esso ed a maggior ragione proveniente da un reato (illecito edilizio/paesaggistico) sarà invece acquistato e goduto in santa pace senza alcuna sanzione, pur conoscendone l'acquirente la provenienza illecita. Ci sembra tutto questo un po' paradossale.

Riteniamo - infatti - che in questo caso specifico (lo ripetiamo per evitare equivoci: acquisto di immobile palesemente illegale con consapevolezza dolosa della illegalità della provenienza) il soggetto acquirente possa essere legittimamente chiamato rispondere di sanzione penale nello stesso criterio sanzionatorio per l'abuso edilizio e paesaggistico che ha commesso chi ha realizzato l'immobile in questione.

Ci sembra infatti logico che in questo caso l'acquirente, essendo ben consapevole del carattere abusivo dell'intervento edilizio/paesaggistico (o comunque avendo a suo carico un obbligo generale di verificare la legalità dell'opera con un minimo comportamento di prudenza e diligenza), vada ad attuare una condotta che si collega con un nesso causale diretto a quello del venditore (autore dell'abuso); questa dinamica comporta la conseguenza, a nostro avviso, che le due condotte si legano in modo sinergico con un intimo criterio di connessione causale, e dunque le due azioni (che solo apparentemente possono sembrare distinte nello spazio e nel tempo) sono strettamente collegate tra di loro e determinano alla fine - di fatto - la nascita di una fattispecie legale unitaria ed indivisibile, finalizzata in modo inevitabilmente sinergico al conseguimento del risultato dell'abuso edilizio giacché l'una senza l'altra non avrebbe senso per esistere..

Vogliamo in questo contesto richiamare una interessante ed importante decisione della Corte di Cassazione; si tratta della sentenza della terza sezione penale n. 32956 (cc del 28.4.10 n. 676) - Pres. Lupo - Est. Fiale, con la quale in relazione ad un caso di lottizzazione abusiva il Supremo Collegio affronta il concetto di "lottizzazione abusiva negoziale" a carico di un soggetto terzo che aveva acquistato l'immobile nella consapevolezza della provenienza illecita.

Il caso è interessante ed a nostro modesto avviso estendibile come concetto non soltanto al reato di lottizzazione abusiva, ma anche a tutti gli altri illeciti di abusivismo edilizio/paesaggistico giacché i presupposti giuridici che la Suprema Corte espone sono comuni anche a tali altre fattispecie illegali. E si tratta certamente di principi assolutamente condivisibili.

I fatti traggono origine da una ordinanza del Tribunale di Roma che rigettava una istanza di riesame avverso un decreto con cui il GIP del Tribunale di Tivoli aveva disposto il sequestro preventivo di alcuni villini; il reato contestato al ricorrente era quello di cui agli artt. 30 e 44, lett. e), D.P.R. n. 380/2001, per avere - **quale sub acquirente** - concorso nella lottizzazione abusiva di un'area ubicata in un comune vicino Roma). L'abuso era stato contestato in quanto in tale area era consentita la sola edificazione correlata all'attività agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, mentre in realtà veniva effettuata la realizzazione di costruzioni che, sebbene qualificate nei titoli abilitativi come borgo agricolo previsto dal PRG, mancavano di ogni presupposto diretto, connesso e dipendente dal processo di coltivazione agricola dei terreni, configurandosi, al contrario, come un complesso residenziale completamente avulso da tale processo, sicché veniva in tal modo conferito al territorio un assetto urbanistico differente da quello pianificato, in violazione agli strumenti pianificatori, determinandosi una definitiva trasformazione dell'area da agricola a residenziale. Tali interventi edilizi venivano eseguiti in assenza del possesso del prescritto permesso di costruire o di altro valido titolo abilitativo, stante l'illegittimità di quello rilasciato.



Contro tale **ordinanza aveva proposto ricorso un acquirente di una unità immobiliare**, il quale aveva eccepito che, quale mero acquirente dell'immobile, sarebbe stato *"estraneo al reato di lottizzazione"* ed avrebbe agito *"in assoluta intona fede"*, avendo fatto razionale affidamento nella concessione edilizia rilasciata e nella professionalità del notaio che ha stipulato l'atto di vendita.

La Suprema Corte rigetta il ricorso, argomentando che "(...) il Tribunale per il riesame ha osservato che: era nota e chiara a venditori ed acquirenti la destinazione agricola dell'area interessata dagli interventi edificatori; tutti i soggetti coinvolti, anche i sub-acquirenti, avevano la possibilità di verificare tale destinazione attraverso il semplice esame del certificato di destinazione urbanistica ed è impensabile che, anche chi sia completamente ignorante in materia, possa ritenersi in buona fede allorquando vada ad acquistare una villa o un appartamento in un'area classificata come destinata ad usi prevalentemente agricoli. Nel caso in esame, peraltro, la stessa individuazione degli insediamenti come "borghetti agricoli" e "atelier d'artista" avrebbe dovuto indurre sospetti negli acquirenti. (...)".

Poi la Cassazione sottolinea che "il reato di lottizzazione abusiva - secondo concorde interpretazione giurisprudenziale - nella *molteplicità di forme che esso può assumere in concreto*, può essere posto in essere da una pluralità di soggetti, i quali, in base ai principi che regolano il concorso di persone nel reato, possono partecipare alla commissione del fatto con condotte anche eterogenee e diverse da quella strettamente costruttiva, purché ciascuno di essi apporti un contributo causale alla verifica dell'illecito (sia pure svolgendo ruoli diversi ovvero intervenendo in fasi circoscritte della condotta illecita complessiva) e senza che vi sia alcuna necessità di un accordo preventivo. (...)".

E dunque sancisce un principio importante: " (...) **La lottizzazione abusiva negoziale - in particolare - ha carattere generalmente plurisoggettivo, poiché in essa normalmente confluiscano condotte convergenti verso un'operazione unitaria** caratterizzata dal nesso causale che lega i comportamenti dei vari partecipi diretti a condizionare la riserva pubblica di programmazione territoriale. (...)".

E questo perché " (...) la condotta dell'acquirente, in particolare, non configura un evento imprevisto ed imprevedibile per il venditore, perché anzi inserisce un determinante contributo causale alla concreta attuazione del disegno criminoso di quello [vedi Cass., Sez. Unite, 27.3.1992, n. 470S, rie. Fogliarni] e, per la cooperazione dell'acquirente nel reato, non sono necessari un previo concerto o un'azione concordata con il venditore, essendo sufficiente, al contrario, una semplice adesione al disegno criminoso da quegli concepito, posta in essere anche attraverso la violazione (deliberatamente o per trascuratezza) di specifici doveri di informazione e conoscenza che costituiscono diretta esplicazione dei doveri di solidarietà sociale di cui all'art. 2 della Costituzione [vedi, sul punto, le argomentazioni svolte dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 364/1988, ove viene evidenziato che la Costituzione richiede dai singoli soggetti la massima costante tensione ai fini del rispetto degli interessi dell'altrui persona



umana ed è per la violazione di questo impegno di solidarietà sociale che la stessa Costituzione chiama a rispondere penalmente anche chi lede tali interessi non conoscendone positivamente la tutela giuridica]. L'acquirente, dunque, non può sicuramente considerarsi, solo per tale sua qualità, "terzo estraneo" al reato di lottizzazione abusiva, ben potendo egli tuttavia, benché *compartecipe al medesimo accadimento materiale, dimostrare di avere agito in buona fede*, senza rendersi conto cioè - pur avendo adoperato la necessaria diligenza nell'adempimento degli anzidetti doveri di informazione e conoscenza - di partecipare ad un'operazione di illecita lottizzazione. Quando, invece, l'acquirente sia consapevole dell'abusività dell'intervento - o avrebbe potuto esserlo spiegando la normale diligenza - la sua condotta si lega con intimo nesso causale a quella del venditore ed in tal modo le rispettive azioni, apparentemente distinte, si collegano tra loro e determinano la formazione di una fattispecie unitaria ed indivisibile, diretta in modo convergente al conseguimento del risultato lottizzato. Le posizioni, dunque, sono separabili se risulti provata la malafede dei venditori, che, traendo in inganno gli acquirenti, li convincono della legittimità delle operazioni [vedi Cass., Sez. III: 22.5.1990, Oranges e 26.1.1998, Cusimano]. Neppure l'acquisto del sub-acquirente può essere considerato legittimo con valutazione aprioristica limitata alla sussistenza di detta sola qualità, allorché si consideri che l'utilizzazione delle modalità dell'acquisto successivo ben potrebbe costituire un sistema elusivo, surrettiziamente finalizzato a vanificare le disposizioni legislative in materia di lottizzazione negoziale [vedi Cass., Sez. IH, 8.11.2000, Petracchi] (...)"

Si sottolinea - poi - che "(...) nel caso in questione - comunque - il Tribunale del riesame non ha ravvisato (allo stato) la buona fede dell'acquirente. (...)"; e che " (...) nella specie comunque, come già si è evidenziato, la pretesa buona fede del ricorrente non è stata affermata e, dalle prospettazioni difensive, non è immediatamente deducibile una condizione di ignoranza incolpevole circa la corretta destinazione urbanistica dell'immobile da lui acquistato. (...).

Il ricorso viene - dunque - rigettato.

Il caso, come appare evidente, riguarda una lottizzazione abusiva. Tuttavia, a nostro modesto avviso i principi generali che la suprema corte ha puntualmente esposto nella loro motivazione possono essere estrapolati dal contesto specifico della privatizzazione abusiva e trasferire agevolmente anche nel campo dei reati ordinari in materia di abusi edilizi/vincolistici. Proprio sulla base dei presupposti che abbiamo esposto in apertura presente intervento.

Rimane, infatti, logico che le stesse motivazioni, in particolare con riguardo all'elemento soggettivo del reato, possono essere applicate anche ai reati specifici di violazione della normativa urbanistico edilizia e paesaggistica, pur se non sussiste un'ipotesi di lottizzazione abusiva. Il percorso seguito dalla norma e dalla interpretazione giurisprudenziale appare sostanzialmente conforme è coerente anche con tali altre fattispecie di illeciti penali.

Infatti gli stessi presupposti e le stesse dinamiche di illegalità interconnesse sussistono anche nel campo degli altri illeciti urbanistici, e certamente ancora con maggior vigore possiamo individuarle nel settore dei gravissimi illeciti paesaggistici ambientali che non sono meno dannosi sul territorio dei casi di lottizzazione abusiva (se pensiamo che tali illegalità non è distruggere in modo irreversibile e definitivo ultimi scampoli di preziosi ghirigori intatti nel nostro paese sottoposta protezione proprio perché unici ed irripetibili). Anche in tali reati confluiscono condotte convergenti verso un'operazione unitaria caratterizzata dal nesso causale che lega i comportamenti dei vari partecipi, in quanto il soggetto che attua l'attività di edificazione abusiva nelle zone maggiormente protette certamente agisce in stretta sinergia partecipativa preventiva, contestuale successiva con i soggetti acquirenti in malafede in assenza dei quali l'attività di costruzione posta in essere non avrebbe alcun senso in quanto sarebbe fine a se stessa e non ne consentirebbe certamente il lucro che si propone il costruttore legale fin dal primo momento in cui inizia i propri lavori.

Ed anche in questi casi specifici la condotta dell'acquirente non configura un evento imprevisto ed imprevedibile per il venditore, ma anzi rappresenta un determinante contributo causale alla concreta attuazione del disegno criminoso attuato per realizzare un'opera come scempio paesaggistico ambientale proprio per facilitare ed incoraggiare l'acquisto del terzo soggetto che, anzi, come abbiamo sopra esposto trae dalla valorizzazione paradossale della redazione del vincolo un ulteriore ed appetibile elemento per essere incoraggiato metro di acquisto e quindi nel premiare l'attività del primo soggetto che costruisce in via abusiva. Vi è - dunque - anche qui una evidente e storica cooperazione dell'acquirente nel reato, in molti casi va ben oltre una semplice adesione al disegno criminoso concepito dal costruttore, ma che comunque anche nel più modesto dei casi è posta in essere anche attraverso la violazione (deliberatamente o per trascuratezza) di specifici doveri di informazione e conoscenza. Tanto più che alcune attività edificatorie palesemente illegali non possono sfuggire alla percezione comune per scienza e conoscenza, atteso che oggi è ben difficile richiamare una presunta ignoranza su elementi minimali di informazione quando l'edificazione è avvenuta praticamente dentro una scogliera o direttamente sulla riva del mare o dentro un'area archeologica, in un parco nazionale, dentro il cuore di un'area imboscata, in una zona umida protetta da convenzione internazionale, alle pendici di un vulcano. In tutti questi casi proprio la ubicazione territoriale del manufatto manifesta a chiunque in modo solare ed inequivoco il carattere illegale del manufatto.

A nostro avviso, anche in questi casi, quando l'acquirente sia consapevole dell'abusività dell'intervento - o avrebbe potuto esserlo spiegando la normale diligenza - la sua condotta si lega con intimo nesso causale a quella del venditore ed in tal modo le rispettive azioni, apparentemente distinte, si collegano tra loro e determinano la formazione di una fattispecie unitaria ed indivisibile, diretta in modo convergente al conseguimento del risultato del grave abuso edilizio e paesaggistico.



Ed anche qui va richiamando l'ultimo principio importantissimo principio stabilito dalla cassazione; principio che non può essere certamente connesso è ritenuto valido esclusivamente al reato di lottizzazione abusiva. Infatti seguendo argomentazione opposta, e cioè quella in base alla quale l'acquisto del terzo compratore dovrebbe essere sempre considerato legittimo con valutazione aprioristica limitata alla sussistenza di detta sola qualità, si andrebbe di fatto a conseguire un effetto straordinariamente antitetico alla normativa edilizia e paesaggistica: un sistema formidabile e collaudato in base al quale l'acquisto successivo diventa un sistema elusivo surrettiziamente finalizzato a vanificare tutto il complesso meccanismo preventivo e repressivo previsto dalla normativa in materia di edilizia e vincolistica.

Torniamo infatti a questo punto al famoso "lavaggio" giuridico dell'abuso edilizio/vincolistico; abuso che solo del fatto di essere stato venduto ad un terzo acquirente verrebbe sostanzialmente "ripulito" dalla sua natura di originaria illegalità per rimanere radicato sul territorio mentre l'acquirente in malafede andrebbe a godere il suo acquisto dolosamente attuato in ordine ad un bene di provenienza illecita ed il costruttore abusivo si verrebbe premiato perché conseguirebbe comunque il suo fine di lucro che resterebbe di fatto indisturbato. E lo scempio paesaggistico ambientale diventa praticamente intoccabile, perché nel contenzioso civilistico/amministrativo conseguente a tale debito rapporto la demolizione diventa sostanzialmente impossibile o improbabile nel tempo.

Ci rendiamo conto che per raggiungere tale impostazione giuridica, di fatto fino ad oggi non accreditata, è necessaria una coraggiosa evoluzione giurisprudenziale sistematica e diffusa; anche perché l'ipotesi da noi proposta non è certamente espressamente prevista dalle leggi in materia. Dobbiamo anche rilevare che il campo del diritto ambientale in questi ultimi anni è stato ricchissimo di interpretazioni giurisprudenziali, soprattutto della Cassazione, che hanno cristallizzato principi interpretativi ed applicativi anche spesso molto innovativi rispetto alla stretta applicazione dell'enorme di settore. Dai tempi antichi del famoso e "rivoluzionario" filone giurisprudenziale della "furto venatorio" all'applicazione del danneggiamento di acque pubbliche del codice penale in materia di inquinamento idrico, fino al reato di "disastro ambientale innominato" di fatto inventato dal Supremo Collegio, abbiamo assistito ad una proficua e prolifica evoluzione di giurisprudenza che ha sempre tentato di porre le norme e le procedure al passo con i tempi e con le veloci evoluzioni negative delle illegalità ambientale.

Dunque una riflessione anche sugli aspetti che abbiamo voluto esaminare in questo intervento forse sarebbe necessaria, atteso che - comunque - l'impatto territoriale dell'abusivismo edilizio e di quello paesaggistico/ambientale in particolare è ormai intollerabile e dilagante. Si pone, dunque, sempre più urgentemente ed inderogabilmente la necessità di individuare nuovi strumenti giuridici che consentano un'attività di prevenzione e repressione del fenomeno proporzionata alla gravità del medesimo ed alla velocità di espansione che tale fenomeno sta dimostrando su tutto il territorio nazionale. Aree protette vincolate in primo luogo.

Stroncare la cultura dell'illegalità diventata diritto acquisito, ipotizzando un coinvolgimento sanzionatorio diretto anche e soprattutto di chi incoraggia ad agevolare le attività di costruzioni-scempio in aree protette, ricollegando dunque all'acquirente di tali immobili (fonti della devastazione territoriale) una precisa corresponsabilità in sede negoziale con chi materialmente realizza l'abuso, non ci appare un'ipotesi del tutto peregrina e scollegata dalla finalità ultima delle normative di settore.

Maurizio Santoloci

*Publicato il 25 ottobre 2010*