

Tribunale di Roma - Sez. Riesame - ordinanza dell'8 gennaio 2009 (ud. 30 dic. 2008).

Pres. Taurisano Est. Criscuolo:

Urbanistica - Lottizzazione abusiva. Ordinanza del riesame relativa al sequestro preventivo di 117 edifici dei c.d. borghetti agricoli in comune di Riano (Roma)

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE PER IL RIESAME DEI PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO

composta dai magistrati

1. dr. Francesco Taurisano Presidente
2. dr. Anna Criscuolo Giudice
3. dr. Barbara M. Grasso Giudice

riunita in camera di consiglio, sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 30.12.2008, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sulle richieste di riesame riunite, presentate il 18 e 19.12.2008, riguardanti il decreto di sequestro preventivo emesso dal GIP del Tribunale di Tivoli il 20.10.08- eseguito il 10.12.08- nei confronti

omissis

Le difese degli indagati hanno contestato la sussistenza del fumus dell'ipotizzato reato di lottizzazione abusiva, non ascrivibile ai ricorrenti per difetto degli elementi oggettivi e dell'elemento psicologico del reato. In particolare, hanno evidenziato che il CT del PM ha fatto riferimento alla normativa regionale n. 38 del 99, non in vigore all'epoca del rilascio delle concessioni; che la normativa applicabile alla fattispecie, consentiva e favoriva l'edificazione in zona agricola; che gli istanti acquistarono i villini, facenti parte dei borghi n. 1,7,8,11,14 e 16-, quando gli immobili erano già realizzati; che dagli atti pubblici risultava rilasciata concessione edilizia e richiesta la concessione in sanatoria, cosicché la legittimità dell'acquisto di immobili ad uso abitativo, oltre ad essere certificata dai notai, risultava garantita dai provvedimenti rilasciati, che ne facevano supporre la conformità agli strumenti urbanistici. Inoltre, hanno contestato la sussistenza del dolo richiesto dall'art. 30 del DPR 380/01 e la duplicazione delle imputazioni di lottizzazione abusiva e costruzione abusiva; escluso ogni finalità speculativa degli istanti, che, in

quanto subacquirenti, non possono rispondere dei reati contestati, ascrivibili ad altri. La condotta tenuta dagli istanti consente di qualificarli acquirenti in buona fede, non avendo commesso alcun illecito né contribuito in modo autonomo alla commissione del reato né fornito alcun contributo alla commissione dei reati. Hanno contestato la sussistenza del periculum in mora, sia per la risalenza degli acquisti, sia per l'ultimazione degli immobili, sia sotto il profilo della confiscabilità dei beni, atteso che l'applicabilità di detta sanzione al terzo di buona fede deve escludersi alla luce della recente sentenza della Cassazione sez. 3 n. 42741 pubblicata il 17.11.08, che, nel fornire una interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 44 co.2 DPR 380/01, ha escluso l'applicabilità della sanzione amministrativa ai terzi acquirenti in buona fede, che non abbiano commesso alcuna violazione. Hanno concluso per l'annullamento del decreto impugnato o, in subordine, per la concessione della facoltà d'uso ai ricorrenti.

Le censure difensive non sono fondate, in quanto, come si dirà, introducono in questa sede incidentale temi inerenti al profilo psicologico del reato e all'attribuità dello stesso agli istanti, che esulano dall'ambito cognitivo del tribunale, propongono una valutazione della posizione dei ricorrenti ancorata all'atto dell'acquisto dell'immobile, prescindendo dalla valutazione globale dell'intervento e dalla lettura coordinata delle previsioni degli strumenti urbanistici, ma, soprattutto, dall'oggetto della tutela penale del reato di lottizzazione, dalla natura permanente dello stesso, trascurando la differenza tra lottizzazione abusiva e abuso edilizio e la natura della confisca speciale prevista dalla normativa urbanistica.

Il collegio, che non ignora né sottovaluta la dirompente portata ablatoria del provvedimento impugnato, è chiamato a valutarne la legittimità, tenendo conto dei limiti di delibazione stabiliti per il procedimento incidentale.

- La deduzione degli istanti - e della totalità dei ricorrenti, destinatari del provvedimento impugnato - circa la loro posizione di acquirenti in buona fede, cui non può essere formulato alcun addebito per aver acquistato un bene immobile, edificato in base a regolare concessione e la cui commerciabilità era garantita dal notaio rogante, propone una verifica del profilo psicologico del reato, che esorbita dall'ambito cognitivo del tribunale, cui è precluso il controllo sugli indizi di colpevolezza e sulla loro gravità.

Il riesame delle misure cautelari reali si distingue nettamente, sul piano strutturale e dei soggetti che possono essere coinvolti, dal riesame dei provvedimenti cautelari personali e la diversa estensione del potere di controllo è giustificata dalla diversità dei valori aggrediti: da un lato, l'inviolabilità della libertà personale, dall'altro, la libera disponibilità dei beni, che la legge ben può contemperare in funzione degli interessi collettivi che vengono ad essere coinvolti.

Pertanto, le condizioni generali per l'applicabilità delle misure cautelari personali, indicate dall'art.273 c.p.p. non sono estensibili, per le loro peculiarità e la differenza dei presupposti, alle misure cautelari reali, in quanto queste ultime sono, per loro natura, attinenti a beni o cose che, nell'ipotesi di sequestro preventivo, presentano un tasso di pericolosità, che giustifica l'imposizione della cautela: ne discende che la misura, pur raccordandosi ontologicamente a un reato, inteso nella sua realtà fenomenica, può prescindere totalmente da qualsiasi profilo di colpevolezza, proprio

perché la sua funzione preventiva non si proietta necessariamente sull'autore del fatto criminoso ma su cose che, postulando un vincolo di pertinenzialità con il reato, vengono considerate dall'ordinamento come strumenti, la cui libera disponibilità può costituire situazione di pericolo.

Prova evidente di ciò si rinviene nell'ipotesi di sequestro preventivo funzionale alla confisca: infatti, nei casi di confisca obbligatoria questa consegue de iure, anche nel caso di assoluzione, sicché il prodromico sequestro ben può prescindere da qualsiasi profilo di verifica in merito alla fondatezza dell'accusa. Anzi, ove si introducesse in sede di gravame un potere di controllo sul merito della regiudicanda si instaurerebbe una sorta "di processo nel processo" che sposterebbe, allargandolo, il tema del decidere da quello suo proprio fino a coinvolgere l'oggetto stesso del procedimento principale- v. sentenza Corte Cost. n. 48 del 94 e ordinanza Corte Cost. n.203 del 98-, cosicché ai fini della doverosa verifica della legittimità del provvedimento, con il quale è stato disposto il sequestro preventivo di un bene pertinente ad uno o più reati, è preclusa ogni valutazione sulla sussistenza degli indizi di colpevolezza e sulla gravità degli stessi.

Infatti, il controllo del giudice del riesame non può investire, in relazione alle misure cautelari reali, la concreta fondatezza dell'accusa, ma deve limitarsi alla possibilità di sussumere il fatto attribuito ad un soggetto in una determinata ipotesi di reato. La ricerca e la valutazione dell'elemento psicologico dei reati in relazione ai quali il sequestro è stato disposto ed eseguito, proprio perché strumentali all'accertamento della concreta colpevolezza dell'accusato, sono compiti sottratti alla limitata cognizione del giudice del riesame, ma devoluti alla pienezza dei poteri conoscitivi e decisori del giudice del giudizio- v. S.U. sentenza n.7 del 4.5.2000, S.U. sentenza n. 4 del 23.4.93, Cass. Sez. 3 n.35880/08-: pertanto, non è sindacabile dal collegio l'attribuzione della qualità di indagati ai subacquirenti.

Va, quindi, precisato che la verifica delle condizioni di legittimità della misura da parte del tribunale non può tradursi in una anticipata soluzione della questione di merito sulla responsabilità dell'indagato in ordine ai reati investigati, ma deve limitarsi al controllo della compatibilità tra il contesto fattuale scoperto e lo schema legale, mediante una valutazione prioritaria e attenta all'antigiuridicità del fatto, valutando la congruità degli elementi offerti, che non possono essere censurati in punto di fatto, per apprezzarne la coincidenza con le reali risultanze processuali, ma che vanno valutati così come esposti al fine di verificare se essi consentono di sussumere l'ipotesi formulata in quella tipica, tenendo conto, nei limiti suddetti, delle contestazioni difensive sull'esistenza della fattispecie dedotta ed esaminando sotto ogni aspetto presupposti che legittimano il sequestro- v. Cass. Sez. 4 n.33150 dell'8.7.08-.

Il procedimento in esame ha ad oggetto l'intervento edilizio, in tesi d'accusa di natura lottizzatoria, interessante 16 complessi residenziali realizzati nel Comune di Riano su aree ricadenti **in zona E Agricola** della Variante di aggiornamento al PRG per la salvaguardia del territorio, regolata dall'art. 34 delle NTA, approvata dalla Regione Lazio con DGR n.5842 del 14.12.99.

L'indagine prese avvio nel 2004 a seguito dell'esposto di cittadini e di un consigliere comunale dimissionario, con il quale si denunciava lo scempio del territorio, che si stava realizzando mediante il rilascio di concessioni per "borghetti agricoli e atelier per artisti", che realizzavano vere e proprie

lottizzazioni di fatto, in aperto contrasto con la L.R. n.34 del 22.7.74. Si segnalava, infatti, che in via Stazzo Quadro sarebbe sorta una vera e propria borgata, costituita da 20 unità immobiliari formalmente destinate ad atelier per artisti (corrispondente al borgo n.14 dell'impugnato decreto) e che la GMR srl immobiliare aveva chiesto il rilascio di concessione edilizia il 25.1.01, ottenendo dopo un mese il parere favorevole della commissione edilizia e il rilascio nell'aprile successivo, sebbene il terreno interessato fosse vincolato ai fabbricati preesistenti, come da frazionamento del comune di Riano datato 5.5.93, vincolo ancora valido.

Iscritto il procedimento a carico di ignoti, veniva affidato in data 27.10.04 l'incarico ad un consulente tecnico, che, eseguiti rilievi aerofotogrammetrici e fotografici presso i vari nuclei edilizi, procedeva ad acquisire la documentazione presso gli uffici comunali relativa alle pratiche di concessione edilizia e di sanatoria, ad acquisire, tramite la Guardia di Finanza e il sistema informativo dell'anagrafe tributaria, le visure catastali, necessarie per ricostruire i successivi passaggi di proprietà dei terreni e delle costruzioni. Al deposito della consulenza nel giugno 2006, facevano seguito ulteriori accertamenti su altri acquirenti degli immobili e sopralluoghi, compiuti sino al febbraio scorso dalla PG, per verificare lo stato degli interventi e l'ultimazione delle opere: indagini risultate particolarmente complesse per l'estensione del fenomeno, la vastità degli interventi e la difficoltà di individuare i proprietari degli immobili realizzati.

La consulenza in atti confermava la fondatezza dell'esposto, avendo il CT ricostruito il quadro normativo applicabile alla fattispecie all'epoca del rilascio delle concessioni edilizie e rilevato che gli interventi edilizi in oggetto furono autorizzati come edifici riuniti in borghi rurali, che, in quanto tali, dovevano essere connessi allo sviluppo agricolo dell'agro romano, mentre, i fabbricati risultavano concepiti come villini residenziali: questi risultano concentrati in un ambito delineato con accesso in comune e strada interna di smistamento, che serve in modo autonomo ogni unità, dotata di un piccolo giardino; pur essendo stati stipulati atti d'obbligo, ai fini del rilascio delle concessioni, che vincolavano i terreni all'edificazione dei borghi, la suddivisione operata realizzava, di fatto, uno scorporo e l'edificazione realizzata, legata ai vari passaggi di proprietà (frazionamenti), concretizzava lottizzazioni abusive; mancando ogni presupposto, soggettivo e oggettivo, per qualificare il complesso edilizio come agricolo o connesso alla coltivazione dei terreni, si è determinato un nuovo assetto del territorio, che, di fatto, ha modificato la destinazione urbanistica della zona "da agricola a residenziale".

Verificato che l'intervento realizzato interessa mq.1.319.509 e la realizzazione di 16 borghi rurali, composti da 100 ville, alcune addirittura a schiera, altre con piscina, che non risultano avere alcuna connessione con l'attività agricola e lo sviluppo agricolo dell'agro romano, atteso che i titolari delle concessioni e gli acquirenti degli immobili non risultano possedere la qualità di imprenditori agricoli o di addetti all'agricoltura, trattandosi di pensionati, casalinghe, dipendenti pubblici, professionisti; accertato che in numerosi casi le concessioni erano state volturate o solo una parte dei terreni venduta a imprese di costruzioni, che vi avevano concentrato l'edificazione, realizzando gli immobili rivenduti a terzi e che i vari passaggi di proprietà avevano realizzato frazionamenti, concretando lottizzazioni abusive, il GIP ha ritenuto che l'intervento esaminato ha realizzato uno stravolgimento dell'assetto territoriale previsto e imposto dallo strumento urbanistico comunale, in quanto la creazione di nuclei residenziali, svincolati da qualsiasi esigenza di coltivazione dei suoli,

ha tradito la finalità prescritta di assicurare la conservazione della specifica destinazione degli immobili da realizzarsi in zona agricola al servizio dell'attività ivi svolta dai richiedenti i titoli abilitativi.

Ravvisato, pertanto, il fumus del reato di lottizzazione e la natura abusiva delle costruzioni, realizzate in base a concessioni edilizie illegittime, analiticamente descritti nei capi di incolpazione e nei capitoli, dedicati alla descrizione degli interventi per ciascun borgo agricolo; verificato, altresì, che per i borghi 4,5,6,7,8,9,11,14 e 15 non erano completate le opere edificatorie e che per i restanti borghi i lavori erano stati completati in epoca recente e prossima agli ultimi sopralluoghi eseguiti, come dimostrato dal rilascio di pochi certificati di agibilità e dalle richieste di fornitura dell'erogazione elettrica o idrica; ravvisata, sia l'esigenza di prevenire il completamento delle opere e la prosecuzione dell'attività edilizia illecita nonché l'aggravio del carico urbanistico, l'ulteriore frazionamento dei terreni e la vendita delle abitazioni in corso di completamento, sia l'esigenza di assicurare la confisca obbligatoria dei terreni e degli edifici realizzati, prevista dall'art.44 co.2 DPR 380/01, il GIP disponeva il sequestro preventivo delle aree e degli immobili indicati come borghetti agricoli specificati e descritti nelle relative incolpazioni.

Al fine di evitare un'inutile riscrittura, oltremodo complessa per l'estensione, la natura, la pluralità degli interventi ed il numero degli indagati, si opera integrale rinvio al decreto impugnato quanto alla puntuale ed analitica illustrazione delle attività negoziali e materiali realizzate e allo stato delle opere nei singoli borghi edificati, elencati dal n.1 al n.16, seguendo l'impostazione del consulente recepita nella richiesta del PM.

- L'esame del quadro normativo di riferimento consente di condividere la valutazione del giudice emittente.

Sia la normativa regionale che le previsioni degli strumenti urbanistici avevano, infatti, impresso, in termini netti ed inderogabili, all'area interessata dal massivo intervento edilizio in esame la destinazione agricola, vietando espressamente: la lottizzazione dei terreni a scopo edificatorio, l'insediamento di abitanti e di attività diverse dalla coltivazione dei suoli e attività ad essa correlate nonché limitando l'edificazione alle esigenze abitative e di produzione degli addetti all'agricoltura.

La stessa documentazione fotografica dell'area, disponibile in atti e risalente al 99, consente di rilevare che l'area non era urbanizzata ed era destinata a rimanere tale, secondo le determinazioni degli organi titolari del potere di pianificazione territoriale.

Espressamente l'art. 1 della L. R. n.34/74 vietava le "lottizzazioni di terreno a scopo edilizio", definendo tali le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale o, comunque, l'insediamento di abitanti e attività in misura tale da richiedere la predisposizione o l'integrazione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale, occorrenti per le necessità dell'insediamento"; la stessa norma considerava lottizzazioni di terreno a scopo edilizio anche "i frazionamenti delle aree

destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti fossero inferiori a quelli minimi previsti", nonché "l'esecuzione, anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto di opere di urbanizzazione tecnica, non strettamente necessarie alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati". La normativa, imponeva, altresì, alle amministrazioni comunali il dovere di controllo e attenzione in sede di rilascio di ogni singola licenza edilizia, onerandole di accertare che la stessa "non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di licenza edilizia, e ciò al fine di evitare che, attraverso singole licenze, si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto".

Particolare attenzione alle zone agricole riserva l'art.23 delle NTA del PTP, ambito territoriale n.4 Valle del Tevere, approvato con LL. RR. 6 luglio 98 n.24 e 25, che definisce zone agricole quelle destinate di fatto all'esercizio dell'attività agricola o definite tali negli strumenti urbanistici e, **al fine di preservare tale destinazione**, stabilisce che ogni intervento edilizio realizzato in tali zone deve mirare a conservarne i valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola, considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali. La norma **vieta** nelle zone agricole **ogni attività comportante trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua naturale vocazione per l'utilizzazione agricola** e al punto B) **inibisce** espressamente nelle zone agricole **ogni lottizzazione a scopo edilizio** ai sensi della L. R. 22.7.74 n.34, **salva la possibilità di concentrare l'edificazione in borghi agricoli ai sensi dell'art.2 DM 2.4.68 n.1944, ove ciò sia consentito dagli strumenti urbanistici**. Ancora la norma vieta espressamente l'apertura di strade o sentieri, che non siano strettamente necessari per l'utilizzazione dei fondi a scopo di coltivazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione all'infuori di quelle strettamente connesse ed eseguite contestualmente alle opere edilizie consentite. Precisa che l'edificazione consentita nelle zone agricole deve essere strettamente correlata all'utilizzazione agricola dei suoli e allo sviluppo delle imprese agricole. Consente l'edificazione nelle zone agricole, secondo le norme degli strumenti urbanistici, nei limiti di cui all'art. 5 b) alla voce bI, relativo alle zone agricole protette, che fissa l'indice fondiario max 0,015 mc/mq, h max ml 7 con lotto minimo di 30 mila mq per una cubatura massima accorpabile di 900 mc. e al punto c), **una trasformabilità limitata**, consentendo l'edificazione (art.5 b, voce b2), in deroga ai suddetti parametri e sempre che ciò sia consentito dalle norme degli strumenti urbanistici e dalle norme del successivo titolo III, "per uso di alloggio dei lavoratori agricoli da applicare stabilmente all'azienda agricola" ovvero "per uso di abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo a titolo principale ovvero per annessi agricoli", subordinatamente ad un piano di utilizzazione aziendale o interaziendale che dimostri la necessità delle opere da realizzare, da approvarsi dal competente settore decentrato dell'agricoltura. Limita l'edificazione per uso abitativo dell'imprenditore agricolo ad una superficie di mq.90, maggiorabile di 12 mq per ogni componente della famiglia, oltre la terza e fino ad un massimo di 150 mq, oltre i servizi igienici e gli accessori in misura non superiore al 20%. Come disposizione di chiusura alla lett. g) dello stesso articolo è prescritto che "ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali e le regole localizzative dell'edilizia rurale".

In linea con tali previsioni, il PRG del Comune di Riano, nel definire la **zona E Agricola**, precisa che essa comprende il territorio attualmente destinato all'agricoltura, di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo e che le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

Ne prevede la suddivisione in sottozona -E1, zona ricoperta da boschi, E2, soggetta a rimboschimento, E3, ad utilizzazione agricola e E4, ricoperta da vegetazione ripariale - ed ammette solo nella zona E3, espressamente destinata "**ad utilizzazione agricola**", le forme di conduzione di attività agricole e di quelle connesse con la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura.

Precisa che sono, pertanto, ammesse le costruzioni dei fabbricati per gli addetti all'agricoltura, con i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria fissati in: 0,03 mc/mq residenziale e in 0,07 mc/mq per gli annessi agricoli non residenziali, ma, l'applicazione di tale indice è subordinato all'accertamento del possesso da parte del richiedente della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.

Il PRG fissa, inoltre, precise caratteristiche costruttive e tipologiche delle costruzioni, indicando l'altezza massima di ml 7,50, distacchi dai confini di ml.10 e dalle strade di ml 15 e coperture a falde con coppi alla romana. Esso ammette le costruzioni di manufatti tecnici di servizio alle attività agricole (serre, silos, rimesse, serbatoi d'acqua ecc) a condizione che venga realizzata una schermatura vegetale, che ne impedisca la visibilità a distanza di mt. 300; precisa che sono consentiti piccoli ricoveri per l'esclusivo riparo di attrezzi agricoli con divieto assoluto di utilizzazione residenziale con superficie max di 20 mq e altezza alla gronda di mt 2,50, copertura a tegole e schermatura arborea sui quattro lati; autorizza le costruzioni per le attività di trasformazione della produzione agricola con precise condizioni ed espressa esclusione di insediamento residenziale. Il lotto minimo di intervento per la zona E3 è fissato in 100.000 mq.

Al fine di razionalizzare l'edificazione in detta sottozona e nell'intento di impedire il proliferare di piccole costruzioni sparse in zone agricole, la Variante di aggiornamento al PRG per la Salvaguardia del Territorio comunale, facendo propria la norma di tutela dell'art.23 punto B) delle NTA del Piano Territoriale Paesistico, prima riportata, favoriva l'accorpamento della cubatura in "borghetti agricoli" e "atelier per artisti" con relativo alloggio, consentendo, per i primi, ai fini del raggiungimento del lotto minimo, la possibilità di accorpare più particelle contigue nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario di mc/mq 0,03 per residenziale agricola, mc/mq 0,07 per annesso agricolo non residenziale, altezza massima alla gronda ml 6 residenziale e ml 7,50 non residenziale, distacco dai fabbricati di ml 1 e distacchi dalla strada ml 10,00, schermature con essenze vegetali dei manufatti, copertura a falde e manto in tegole, ed ammettendo, per i secondi, un indice di fabbricabilità di 0,10 mc/mq e altezza max di m7,50, copertura a tetto e schermatura sui quattro lati da essenze arboree.

La detta Variante stabiliva, comunque, che i borghetti dovessero attestarsi sui percorsi stradali esistenti, evitando l'apertura di nuove strade, salvo quelle di penetrazione e che il lotto minimo ammesso, anche derivante dall'accorpamento di più particelle contigue, dovesse rispettare le indicazioni della tav. n.20 del Piano e che gli atelier per artisti fossero riuniti e concentrati su slarghi e piazze, in modo da formare nuclei edilizi riuniti e compatti.

Analogia tutela per l'esercizio dell'attività agricola veniva ribadita ed assicurata anche dalla normativa regionale successiva, che per l'edificazione in zona agricola prevedeva un regime più restrittivo di quello previsto dalla normativa urbanistica comunale e, pertanto, non applicabile alla

fattispecie, anche in ragione dell'entrata in vigore dal 30.6.02, epoca successiva al rilascio delle concessioni per gli edifici in oggetto, risalente al 20.4.2001 .

E', tuttavia, rilevante la disciplina transitoria contenuta nella legge regionale n.38/99, che protraeva l'applicazione delle disposizioni degli strumenti urbanistici per l'edificazione in zona agricola.

Si reputa opportuno riportare tali norme in quanto illustrano la particolare tutela riservata alle zone agricole, assicurando una continuità normativa, fissano le linee di indirizzo e le finalità, che dovevano ispirare la nuova pianificazione degli enti locali e forniscono la chiave di lettura di alcuni concetti, già presenti nella pianificazione vigente, per l'edificazione nelle zone agricole.

Infatti, il Titolo IV della L.R. 22.12.99 n.38, intitolato "Tutela e disciplina l'uso agro-forestale del suolo", all'art.51 precisa che il presente titolo disciplina la tutela e l'uso del territorio agro-forestale, al fine di: a) favorire la piena e razionale utilizzazione delle risorse naturali e del patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente; b) salvaguardare la destinazione agricola e forestale del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali, le specifiche vocazioni produttive e le attività connesse e compatibili; c) promuovere la permanenza nelle zone agricole, in condizioni adeguate e civili, degli addetti all'agricoltura; d) favorire il rilancio e l'efficienza delle unità produttive; e) favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente in funzione delle attività agricole e delle attività integrate e complementari a quella agricola.

Al comma 2 è precisato che le disposizioni di cui al presente titolo si applicano alle zone agricole come definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti, chiarendo che, per i comuni non ancora dotati di PRG, le zone agricole coincidono con tutti i terreni ricadenti al di fuori della perimetrazione dei centri abitati.

Il capo II, dedicato all'edificazione in zona agricola, all' art.54 nuovamente precisa che nelle zone agricole è vietata:

a) ogni attività comportante una trasformazione dell'uso del suolo diverso dalla sua utilizzazione per la produzione vegetale o l'allevamento animale e per la valorizzazione dei relativi prodotti, nonché dalle attività connesse e compatibili;

b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;

c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

L'art.55 detta i criteri per l'edificazione in zona agricola, precisando che, fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad essa connesse sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.

Stabilisce al comma 2 che la concessione per la costruzione delle strutture abitative nelle zone agricole è rilasciata esclusivamente all'imprenditore agricolo, responsabile dell'impresa agraria, a condizione che:

- a) le strutture siano in funzione delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo per la conduzione del fondo, singolo o associato, e degli addetti all'azienda, coadiuvanti o dipendenti dalla stessa;
- b) le strutture costituiscano, o vengano a costituire, un aggregato abitativo non necessariamente ubicato in prossimità del centro aziendale quando esistano motivi igienici e sanitari e siano gravati da vincolo di destinazione d'uso dei fabbricati, trascritto nei registri immobiliari fino a variazione dello strumento urbanistico;
- c) l'azienda mantenga in produzione superfici fondiari che assicurino almeno la dimensione dell'unità aziendale minima di cui all'art.52 comma 3.

Stabilisce, infine, che le strutture a scopo residenziale, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 mq per mq, fino ad un massimo di 300 mq per ciascun lotto, inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Precisa che il lotto minimo coincide con l'unità aziendale minima di cui all'art.52 co.3, ammettendo, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua, e stabilisce che l'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila mq e, in mancanza dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30 mila mq.

Per gli annessi agricoli fissa il limite massimo di 20 mq per ogni 5 mila mq di terreno e un' altezza massima di mt 3,20 con copertura a tetto. Chiarisce che rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e i magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per le prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

Il Titolo IV della L.R., dedicato alle disposizioni transitorie, all'art.65 bis dettava disposizioni transitorie per le zone agricole, scandendo i tempi per le procedure necessarie ai fini degli adempimenti comunali di cui all'art.52.

Prevedeva che la Giunta Regionale, entro il 15.12.2000 con propria deliberazione, avrebbe dettato appositi criteri e indirizzi per la definizione delle diverse aree produttive del Lazio ed entro i 45 giorni successivi alla pubblicazione della delibera sul BUR i comuni avrebbero provveduto ad indicare l'unità aziendale ottimale e l'unità aziendale minima ai sensi dell'art.52 co.3.

Fino alla scadenza di tale termine, in deroga a quanto stabilito dal comma 2 dell'art.51, stabiliva che alle zone agricole definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti continuano ad applicarsi le disposizioni previste negli strumenti stessi.

Con successiva legge regionale nA del 30.1.2002 (**disposizioni concernenti l'attuazione della disciplina delle zone agricole prevista dalla LR 22.12.99 n.38**) fu stabilito che, in deroga a quanto previsto dall'art.51 co. 2 della LR n.38/99, dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino al 30.6.02, alle zone agricole definite all'interno degli strumenti urbanistici vigenti continuano ad applicarsi le disposizioni previste negli strumenti stessi.

Analogamente, l'art.8 della L.R. n.8 del 17.3.2003, contenente modifiche alla LR 22.12.99 n.38 e disposizioni transitorie, stabiliva che alle domande per l'edificazione nelle zone agricole pervenute ai comuni entro il termine del 30 giugno 2002, previsto dalla L.R. nA del 2002, continuano ad applicarsi le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti a tale data.

Pertanto, nel caso in esame, risultando le concessioni, anche in sanatoria, rilasciate il 20. 04.2001, si applicava la normativa prevista dallo strumento urbanistico, come chiaramente indicato dal CT del PM, cosicché è infondata la censura difensiva sul punto.

Il regime più restrittivo previsto dalla normativa regionale, approvata solo poco tempo dopo l'approvazione della Variante al PRG del comune di Riano, spiega, inoltre, il massiccio rilascio di concessioni in epoca prossima alla prevista entrata in vigore della stessa.

A questo punto della ricostruzione dello specifico contesto normativo, emerge, con chiarezza all'attenzione dell'interprete, la decisa volontà di preservare la vocazione agricola del territorio e di valorizzare l'economia rurale e artigianale nelle zone agricole, limitando l'edificazione, consentita solo se connessa all'utilizzazione agricola dei suoli.

Il quadro normativo appena raffigurato si pone in netto contrasto con l'interpretazione offerta dalla difesa.

La stessa pianificazione comunale, come prima illustrato, riservava agli addetti all'agricoltura la possibilità di realizzare edifici residenziali e favoriva l'accorpamento di cubatura in borghetti al fine di assicurare la concentrazione dei nuclei rurali, di armonizzare e razionalizzare l'edificazione in zona agricola.

Dunque, non è contestabile che l'edificazione in detta zona fosse consentita e anche favorita; ma, in previsione dei rischi connessi a processi di trasformazione del territorio, ripercorrendo- come si è fatto in precedenza-, il quadro normativo di riferimento, si deve concludere che, non solo non si intendesse favorire un incremento edilizio, sganciato dall'attività agricola e dalle esigenze degli addetti all'agricoltura, ma anzi, la stessa Variante di aggiornamento al PRG del comune di Riano riservava particolare attenzione all'assetto del territorio e all'impatto ambientale delle edificazioni, al punto da prevedere che, per gli interventi descritti come "borghetti agricoli", che superassero i 4000 mc. complessivi, la documentazione necessaria per l'ottenimento della concessione edilizia dovesse comprendere "una valutazione di inserimento nell'ambiente, che, a seconda dell'importanza ambientale delle modificazioni, specificasse: carta dei rischi connessi all'intervento oggetto della domanda; previsioni comparate di Piano; individuazione dei fattori che agiscono sul paesaggio;

carte naturalistiche di settore; schemi ecologici; criteri di intervento con relativa zonizzazione e fase; livelli di attrezzature interferenti con l'azione di intervento; individuazione dei livelli di viabilità e mobilità ovvero di accessibilità all'intervento in oggetto; evidenziazione dei nodi di interferenza tra lo stato dei luoghi e l'intervento progettato; individuazione dei criteri di omogeneità ambientale con ipotesi, ove occorra, di restauro ambientale.

Ebbene, nella fattispecie tali previsioni sono state totalmente tradite e stravolte, in quanto la possibilità di realizzare “borghetti agricoli” e “atelier per artisti” ha, in realtà, costituito l'occasione per realizzare veri comparti edificati, nuclei residenziali di villette, addirittura a schiera, ville con piscina (borgo 16), recintate e autonome, dotate di strade interne di collegamento e disimpegno, senza alcuna riserva di spazi destinati alla coltivazione del suolo, esclusa dalla qualità dei richiedenti le concessioni e degli acquirenti, che non possiedono la qualità di imprenditore agricolo né svolgono professioni connesse con l'esercizio dell'attività agricola.

La contestazione difensiva circa la mancata previsione dagli strumenti urbanistici e dalla normativa regionale della qualifica di imprenditore agricolo o di addetto all'agricoltura per il richiedente le concessioni edilizie in zona agricola è smentita, in termini vistosi, dal testo delle norme prima riportate e dalla lettura coordinata delle stesse, che rendono palese l'intento di preservare la natura agricola della zona e di limitare l'edificazione e la trasformazione del territorio alle esigenze dei lavoratori agricoli o delle aziende agricole.

Sebbene non si rinvenga nelle norme riportate la definizione di “addetti all'agricoltura”- (l'art.55 della LR 38/99, prima riportato, parla di “addetti all'azienda agricola, coadiuvanti o dipendenti da essa”)-, l'interpretazione è ricavabile dal contesto delle disposizioni ed interpretabile nel senso di soggetti addetti non occasionalmente né dediti per mero diletto o hobby alla coltivazione dei suoli, bensì professionalmente e stabilmente, tanto da esserne agevolata la permanenza sul territorio, consentendo l'edificazione solo per esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e degli addetti, connesse alla conduzione del fondo e all'esercizio dell'attività agricola. La stessa puntuale elencazione degli interventi autorizzati -annessi agricoli, abbeveratoi, impianti di irrigazione, depositi ecc- e la stessa prescrizione di una tipologia ben precisa per le abitazioni realizzabili con copertura a tetto e coppi alla romana nonché la schermatura delle costruzioni con piante rivela la particolare esigenza di preservare anche l'aspetto paesaggistico delle zone agricole, concependo l'armonizzazione dell'edificazione con l'aspetto naturalistico delle stesse.

Non si rinviene, invece, nel quadro normativo illustrato né il concetto né la definizione dei cd “atelier per artisti e relativo alloggio”, ma anche per tale singolare tipologia di soggetti e alloggi deve pervenirsi ad una interpretazione compatibile con la destinazione rurale impressa dagli strumenti urbanistici alla zona. Tenuto conto della definizione di zona agricola, contenuta nel PRG e nella normativa regionale, non può che ipotizzarsene il riferimento ad artigiani e all'attività artigianale svolta dagli stessi, senza spazi per studi o laboratori di artisti in senso lato.

Nella fattispecie si è, invece, realizzata, non solo un'operazione speculativa imponente e devastante, in quanto nella maggioranza dei casi (ben 12 sui 16 in esame) i proprietari dei terreni, che avevano già richiesto il rilascio della concessione, li hanno venduti e volturato le concessioni ad imprese di

costruzione, che hanno edificato e rivenduto gli immobili, cogliendo la ghiotta occasione di edificare su terreni acquistati come agricoli edificabili alla periferia della capitale e di lucrare sui prezzi dei fabbricati, ma anche una radicale trasformazione del territorio comunale da zona agricola a residenziale, destinata ad abitazioni, in quanto l'intervento interessa mq.1.319.509 e la realizzazione di 16 borghi, composti da 100 ville.

Ebbene, l'esame degli atti e delle indagini compiute nonché la natura, il numero e la tipologia degli immobili realizzati, anche avuto riguardo alla qualità dei richiedenti le concessioni e degli acquirenti, consentono di ritenere realizzata una trasformazione urbanistica ed edilizia dei terreni in violazione della pianificazione vigente, in quanto contrastante con la natura agricola della zona prevista dallo strumento urbanistico e dal PTP e concretante la figura legale della lottizzazione abusiva a scopo edificatorio, in quanto l'attività edilizia realizzata ha snaturato la programmazione dell'uso del territorio, delineata dallo strumento urbanistico generale, e la sommatoria degli abusi, contestati e descritti nei capi di incolpazione, ha determinato il cambiamento urbanistico della zona che, da agricola, è venuta ad assumere caratteristiche proprie ed esclusive di quelle residenziali.

Non è, quindi, sostenibile, come prospettano i ricorrenti, che l'edificazione sia lecita per essere stata realizzata in base a regolare concessione, che ne lasciava presumere la conformità allo strumento urbanistico vigente e per essere stati rispettati i prescritti indici di fabbricabilità, atteso che la conformità era solo formale: infatti, tutte le concessioni recano chiaramente l'intestazione e la destinazione edificatoria come "borgo agricolo", ma gli elaborati progettuali, le dimensioni e la struttura degli immobili rendono palese la natura "non rurale" delle costruzioni e le previsioni degli strumenti urbanistici sono state utilizzate, in concreto, per finalità antitetiche rispetto a quelle che le ispiravano.

Nella fattispecie, non solo è del tutto mancato il controllo da parte degli organi tecnici comunali, pur imposto dalla normativa regionale, prima indicata, ma, addirittura, ogni remora nel fare un uso distorto delle norme, che, pur definite espressamente "norme di salvaguardia" del territorio, hanno finito per agevolare la creazione di una nuova area urbana e il proliferare di nuovi insediamenti residenziali, stravolgendo la natura agricola dei suoli.

Non appare certo irrilevante la singolarità del rilascio massiccio di concessioni e varianti nella stessa data del 20.4.2001- e in altri casi esaminati in data 28.6.02, appena due giorni prima dell'entrata in vigore della normativa regionale più restrittiva-, firmate dal responsabile dell'UTC, indagato, senza alcuna verifica sulla qualità dei richiedenti le concessioni, sulla tipologia degli immobili, rilevabile dai progetti e sulla assenza di ogni collegamento delle richieste di concessione edilizia con l'attività agricola o con la produzione aziendale agricola: assenza palese nel caso degli assentiti "atelier per artisti", che hanno consentito la realizzazione di villini a schiera nei borghi 9 e 14.

Né pare trascurabile la circostanza che modalità simili si riscontrino in quasi tutti i casi esaminati, quali la vendita parziale di alcuni lotti, scorporati dall'area vincolata con atto d'obbligo; l'alienazione degli stessi a imprese di costruzione, che hanno edificato borghi contigui - v. ... srl per i borghi 5 e

6; la ... srl per i borghi 7 e 8, la ... srl per i borghi 10 e 15 - e concentrato l'edificazione sui lotti alienati; il frazionamento di particelle e la vendita a più acquirenti degli immobili realizzati.

Tali elementi consentono di ritenere illegittime le concessioni rilasciate perché in insanabile contrasto con le disposizioni normative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e di disapplicarle, in quanto al giudice è demandato il controllo di legalità sostanziale dell'atto amministrativo e dell'efficacia dello stesso, quando tale indagine è resa indissociabile dalla doverosa verifica sulla configurabilità stessa del reato ipotizzato dall'accusa, senza che ciò implichi uno straripamento del giudice penale dai propri ambiti istituzionali.

La verifica compiuta, meramente incidentale, in quanto funzionale ad accertare o escludere l'esistenza del reato della cui cognizione è investito, non interferisce nella sfera della PA, poiché il giudice esercita un potere fondato nella previsione normativa incriminatrice- v. Cass. S.U. n.4 del 93, Cass. Sez. 3 n.33023/06 e n.19732/07- consente di ritenere che nella fattispecie si sia realizzata una lottizzazione abusiva di tipo misto, consistente sia in atti giuridici- come la divisione del terreno e la vendita di lotti edificabili, attività propedeutica a quella edificatoria, ma già di per sé lesiva del potere pubblico di programmazione del territorio-, sia in atti materiali- come la costruzione di edifici, la delimitazione dei singoli lotti, la realizzazione di opere infrastrutturali, funzionali a realizzare un nuovo insediamento urbano-, idonei a limitare o condizionare la riserva pubblica di programmazione territoriale, rendendo necessarie le opere di urbanizzazione.

Infatti, nei casi in esame:

borgo n.1 sito in via Codette 102-, è stata realizzata la costruzione di 7 villini per una cubatura totale di mc.1.674,12 su una superficie di mq 56.020, una strada privata asfaltata a servizio dei villini, ognuno dei quali è recintato e chiuso da cancello; è stato realizzato un depuratore di acque reflue e un impianto di illuminazione, lungo la strada che serve la lottizzazione.

Alcune particelle catastali del foglio 10, interessate dall'edificazione, sono state frazionate.

L'intervento è stato autorizzato con concessione del 20.4.01, rilasciata ai proprietari del terreno che non risultano addetti all'agricoltura né imprenditori agricoli, che con atto d'obbligo avevano vincolato l'intera superficie alla costruzione del borgo, ma la proprietà di soli 20 mila mq, dove è concentrata l'edificazione, fu trasferita il 20.10.03 alla ... srl, che ha rivenduto tre villini. Quanto all'epoca di ultimazione dei lavori si rinvia agli accertamenti indicati nel provvedimento impugnato, dai quali risulta l'attivazione di solo 5 utenze Enel per 5 abitazioni tra aprile 04 e agosto 2006: la mancanza di utenze per le restanti abitazioni e di rilascio di certificato di agibilità per gli edifici realizzati attestano che l'intervento lottizzatorio sia stato ultimato poco prima dell'ultimo sopralluogo del dicembre 2007.

borgo n.7 sito in via Codette 2-, è stata realizzata la costruzione di .. villini per una cubatura totale di mc.2.997,67 su una superficie di mq 100.000, una rete di strade asfaltate, che immettono sulla SS Flaminia, a servizio degli stessi, realizzato un depuratore di acque reflue e di una rete di

illuminazione, che serve anche la lottizzazione confinante (borgo n.8). Inoltre una particella n.368, su cui insistono i fabbricati, edificati con concessioni edilizie n.39 e 62 del 20.4.0 I, è catastalmente corte comune ad entrambe le lottizzazioni; gli edifici sono ultimati ed in parte abitati. L'intervento è stato autorizzato con concessione del 20.4.01, rilasciata a R G, soggetto non addetto all'agricoltura né imprenditore agricolo, che con atto d'obbligo aveva vincolato l'intera superficie alla costruzione del borgo. Nell'area in oggetto le particelle 190,343 e 346 sono state scorporate e la proprietà di soli 20 mila mq, dove è concentrata l'edificazione, fu trasferita il 9.2.04 alla Srl ..., che ha rivenduto i villini a terzi ancora di recente. Quanto all'epoca di ultimazione dei lavori si rinvia agli accertamenti indicati nel provvedimento impugnato, dai quali risulta l'attivazione di solo 4 utenze Enel per 3 abitazioni tra il maggio 04 e il 31.3.07 e una ad uso cantiere per la società costruttrice: la mancanza di utenze per il maggior numero di abitazioni e la permanenza del contratto di fornitura per il cantiere attestano che l'intervento lottizzatorio sia stato ultimato poco prima dell'ultimo sopralluogo del dicembre 2007.

borgo n.8 sito in via Codette 2-, è stata realizzata la costruzione di .. villini per una cubatura totale di mc.2.997,67 su una superficie di mq 140.000, una rete di strade asfaltate, che immettono sulla SS Flaminia, a servizio degli stessi, realizzato un depuratore di acque reflue e di una rete di illuminazione, che serve anche la lottizzazione confinante (borgo n.7). Inoltre una particella n.368, su cui insistono i fabbricati, edificati con concessioni edilizie n.39 e 62 del 20.4.01, è catastalmente corte comune ad entrambe le lottizzazioni; gli edifici sono ultimati ad eccezione di uno.

L'intervento è stato autorizzato con concessione del 20.4.01, rilasciata a F G, insegnante, dunque, soggetto non addetto all'agricoltura, che con atto del 20.4.01 aveva vincolato 14 ettari di superficie. Nell'area in oggetto le particelle 187, 399 e 340 sono state scorporate e la proprietà di soli 20 mila mq, dove è concentrata l'edificazione, fu trasferita il 26.3.01 alla Srl ..., che ha rivenduto i villini a terzi ancora di recente- sino all'ottobre 2008-.

borgo n. 11, in Pian dell'Olmo 39-, è stata realizzata la costruzione di .. villini su una superficie di mq 201.880, una strada privata asfaltata, a servizio degli stessi e chiusa da cancello, che si immette su via Pian dell'Olmo. L'intervento è stato autorizzato con concessione n.45 del 20.4.01 rilasciata a ..., rispettivamente pensionata e insegnante, dunque, soggetti non addetti all'agricoltura, che con atto del 18.4.01 avevano vincolato l'intera superficie di mq 201.880.

Tuttavia, dagli accertamenti svolti risulta che alcune particelle catastali del foglio II sono state scorporate, frazionate e fuse; che con successivo atto del 27.11.2002 fu trasferita alla Immobiliare il Borgo srl solo una parte del terreno, pari a mq 57.270, dove risulta concentrata l'edificazione, e a C E una particella 843 sub 32 e 33, dove sorge solo il fabbricato; risulta, inoltre, che la società immobiliare ha rivenduto 6 villini ad altri soggetti. Dagli accertamenti svolti presso il comune di Riano non risulta alcuna richiesta di certificato di agibilità; risultano attivate 9 utenze elettriche dal 2004 al 2006, rispetto agli II fabbricati esistenti; risulta che un'abitazione, non ultimata alla data del 9.3.05, è stata completata solo di recente, come si evince dagli accertamenti elencati nel provvedimento impugnato. Dagli accertamenti svolti presso il comune di Riano non risulta alcuna richiesta di certificato di agibilità; risultano attivate 9 utenze elettriche dal 2004 al 2006, rispetto agli II fabbricati esistenti; risulta che un'abitazione, non ultimata alla data del 9.3.05, è stata

completata solo di recente, come si evince dagli accertamenti elencati nel provvedimento impugnato.

borgo 14 sito in via Stazzo Quadro - denominato atelier per artisti- sono stati realizzati 9 villini a schiera, in corso di completamento, mancando le rifiniture interne ed esterne e le opere di viabilità interna e le recinzioni. L'intervento è stato autorizzato con concessione del 20.4.01 rilasciata alla ... srl per la costruzione di 4 corpi di fabbrica per una cubatura di 9.287,58 mc e 22 ville schiera oltre a un edificio a servizio(per commercializzare i prodotti coltivati e per l'allevamento dei cavalli), insistenti su una superficie di mq 235.073. In data 16.7.07 risultano accatastati solo 9 unità abitative provenienti da un'unica particella. Con atto d'obbligo il titolare della concessione ..., amministratore unico della ..., aveva vincolato l'intera superficie alla realizzazione del complesso immobiliare, costituito da villette con accesso in comune, strade interne di collegamento e smistamento, con previsione progettuale di un vano per villino per attività di laboratorio, come detto, ancora non rifinite e completate.

borgo n.16 sito in via Codette 4-, è stata realizzata la costruzione di 6 villini per una cubatura totale di mc.2.010,36 su una superficie di mq 67.053, una strada privata a servizio dei villini, delimitati da recinzione e chiusi da cancello; è stato realizzato un depuratore di acque reflue e un impianto di illuminazione, lungo la strada che serve la lottizzazione nonché 3 piscine. L'intervento è stato autorizzato con concessione dell'1 1.7.00, rilasciata a R F, soggetto non addetto all'agricoltura, che con atto d'obbligo del 7.7.02 aveva vincolato l'intera superficie all'edificazione del borgo. Risultano rilasciate successive varianti, la prima il 23.1.01 e la seconda il 28.6.02, due giorni prima dell'entrata in vigore della normativa regionale più restrittiva, come prima indicato.

L'edificazione risulta realizzata dalla ... Immobiliare srl, che ha rivenduto a terzi i villini ancora di recente. Quanto all'epoca di ultimazione dei lavori dagli accertamenti della PG risulta che tra il sopralluogo eseguito nel 2005 e l'ultimo eseguito l'11.2.08 erano state realizzate due piscine.

La sottoscrizione degli atti d'obbligo, che vincolavano l'intera superficie originaria al borgo da realizzare risulta un adempimento formale, violato nella sostanza, in quanto non era solo richiesto per assicurare il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria prescritto, ma per vincolare l'edificazione dell'intero borgo all'esercizio dell'attività agricola: le vendite dei singoli villini e di un'area circostante realizzano, di fatto, uno scorporo rispetto all'intera superficie di terreno vincolata.

Pertanto, sia l'attività negoziale descritta e, in particolare, il frazionamento del terreno e la dimensione ridotta dei lotti (incongrua per lo sfruttamento agricolo), nonostante fosse stata vincolata l'intera area alla costruzione del borgo agricolo, la vendita del terreno edificabile ad una impresa immobiliare, che ha edificato l'area e rivenduto gli immobili realizzati, sia l'attività materiale realizzata con edificazione di immobili, che per caratteristiche, tipologia delle costruzioni - villette a 3 piani con giardino-, presenza di un accesso in comune e strade di smistamento, che servono le singole unità immobiliari, delimitate e recintate, la qualità dei richiedenti la concessione e degli acquirenti (soggetti non dediti all'agricoltura, come i ricorrenti, che risultano, in base a quanto emerge dagli atti di acquisto, studente, il G, la R casalinga, F G insegnante, i coniugi V

imprenditori e i restanti professionisti, ad eccezione del M, al contempo amministratore unico della ... e della azienda Agricola ..., che ha stipulato con se stesso un contratto di affitto di azienda nel dicembre 2003 e in pari data un contratto di comodato del fondo rustico con annessi fabbricati gratuito), la mancanza di qualsiasi spazio destinato alla coltivazione e di qualsiasi connessione dell'edificazione con l'attività agricola consentono di ritenere che non sia stato realizzato un borgo agricolo, destinato alle esigenze degli imprenditori agricoli o degli addetti all'agricoltura, bensì un complesso residenziale, del tutto sganciato dalle previsioni e finalità, che lo strumento urbanistico assegnava e intendeva preservare per la zona edificata.

Dunque, è oggettivamente accertato che il vasto appezzamento di terreno in oggetto ha perso, in radice, la sua originaria connotazione: da appezzamento unitario a vocazione agricola è stato trasformato in appezzamenti più piccoli a vocazione edilizia, e la successiva attività di materiale di edificazione e di successiva vendita del prodotto della stessa ha confermato il processo di lottizzazione a scopo edilizio del terreno, che, di fatto, ha conferito al territorio un assetto diverso da quello pianificato.

Per il M si rileva che, sebbene dalle foto e documentazione allegata risulti la coltivazione dei fondi, il possesso di macchine agricole e la destinazione di locali a cantina e deposito di prodotti confezionati, non risulta, tuttavia, allegato alcun registro aziendale né il numero di dipendenti dell'azienda, per le cui esigenze abitative l'edificazione era consentita.

- Premesso, come già detto, che la verifica delle condizioni di legittimità della misura cautelare reale da parte del tribunale non può tradursi in una anticipata decisione della questione di merito concernente la responsabilità dell'indagato in ordine al reato contestato né in una valutazione circa la sussistenza o meno dell'elemento psicologico del reato o in una valutazione del tipo o grado di partecipazione psicologica dell'indagato alla realizzazione del reato, essendo questi temi di valutazione strettamente riservati al giudizio di merito -v. Cass. Sez. 3 n.33023/06-, la prospettazione difensiva non può essere condivisa, in quanto, come detto in premessa, l'istante sembra esigere una valutazione della sua posizione ed il riconoscimento della qualità di terzo acquirente in buona fede, ancorandola al momento dell'acquisto dell'immobile già realizzato in base a una concessione rilasciata al suo dante causa e garantito dal notaio rogante.

Tenuto conto che il bene giuridico protetto è la tutela del territorio e la ratio della norma incriminatrice va individuata nel duplice interesse dell'ordinamento ad impedire, sia la compromissione della funzione e del potere comunale di effettuare razionali ed armoniche scelte urbanistiche mediante gli strumenti specifici di pianificazione previsti dalla legge, sia la nascita di insediamenti residenziali e agglomerati edilizi privi delle infrastrutture primarie e secondarie, necessarie per la loro integrazione urbanistica con conseguente imposizione ai comuni di ingenti spese per le dotazioni infrastrutturali- v. Cass. Sez. 3 n.39916 del 2004 e n.6396 del 2007-, al fine di verificare se si sia in presenza di una trasformazione illecita del territorio è necessario un apprezzamento globale e una visione d'insieme dell'intervento e delle opere eseguite, in quanto solo una verifica nel suo complesso dell'attività edilizia realizzata può condurre a riscontrare l'idoneità della stessa a stravolgere l'assetto territoriale preesistente, a realizzare un nuovo insediamento abitativo non consentito dallo strumento urbanistico generale e, quindi, l'idoneità a determinare sia

un ostacolo alla futura attività di programmazione, sia un carico urbanistico, necessitante di un adeguamento degli standards.

La tesi difensiva trascura la differenza ontologica tra lottizzazione abusiva e abuso edilizio e trascura di considerare che diverso ed autonomo è l'oggetto delle norme penali che rispettivamente li prevedono; che il reato di lottizzazione abusiva non è condonabile, a differenza dell'abuso edilizio; che la concessione legittima soltanto l'opera edilizia, che ne costituisce l'oggetto, ma essa non comporta alcuna valutazione di conformità di tutta la lottizzazione alle scelte generali di pianificazione urbanistica, tant'è che anche il rilascio di una pluralità di concessioni edilizie in sanatoria nell'area interessata da una lottizzazione abusiva non rende lecita un'attività che tale non è, in quanto la concessione non ha una funzione strumentale urbanistica di pianificazione dell'uso del territorio- V. Cass. Sez. 3 n.9982 del 21.11.07- 5.3.08-; che la lottizzazione abusiva può essere sanata, laddove consentito, solo dall'autorità amministrativa, che ne riconosca ex post la compatibilità e conformità con gli strumenti urbanistici, il che è escluso nella fattispecie dalle stesse previsioni normative prima elencate.

- I ricorrenti, come la totalità degli istanti, sostengono che il reato non sarebbe loro ascrivibile perché subacquirenti.

Ribadito che oggetto della verifica rimessa al collegio è esclusivamente la sussumibilità dell'ipotesi di reato investigata nella fattispecie prevista dalla norma penale secondo le prospettazioni del PM, quali emergono dagli atti di indagine effettuati, e non l'accertamento della sussistenza di gravi indizi di colpevolezza, riservati al giudizio di merito- V. Cass. Sez. 3 n.35880/08-, la verifica richiesta sull'elemento psicologico del reato esula dai limiti cognitivi del presente procedimento incidentale, caratterizzato da una cognizione sommaria, limitata alla verifica della trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, mediante atti negoziali o materiali, che abbiano ad esso conferito un assetto diverso da quello pianificato.

Inoltre, la tesi difensiva trascura di considerare che il concorso di persone nel reato di lottizzazione costituisce l'ipotesi normale, trattandosi di reato plurisoggettivo, ben potendo una pluralità di persone concorrere a vario titolo al perfezionamento dell'illecito, in quanto può verificarsi che "nessuno dei concorrenti, singolarmente considerato, realizzi compiutamente la fattispecie"- V. Cass. sez. 3 n.12898 del 2000-. Peraltro, il concorso di persone non necessariamente deve esistere sin dalla fase iniziale di programmazione e preparazione dell'attività illecita, e l'adesione del correo può inserirsi in un momento successivo ed intervenire in una qualsiasi fase dell'attività illecita, purché ancora in corso, attesa la natura di reato progressivo nell'evento propria del reato di lottizzazione abusiva- v Cass. Sez. 3 n.38908 del 10.10.06- e, laddove provato il contributo causale alla concreta attuazione del disegno criminoso del venditore, anche gli acquirenti rispondono dell'evento considerato nella sua unitarietà- v. S.U. n.4708 del 92-. Inoltre, la mera posizione di subacquirente costituirebbe un sistema elusivo per vanificare le disposizioni legislative in materia di lottizzazione abusiva negoziale, specie ove si verifichi che, in considerazione del tempo trascorso, il programma lottizzatorio aveva delineato i suoi aspetti materiali sul territorio- v. Cass. Sez. 3 n.12989 del 2000-. Né può risultare dirimente e indicativa della buona fede dell'acquirente la modalità di acquisto dell'immobile per l'affidamento riposto nella professionalità del notaio e

nell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, atteso che il ricorso all'atto pubblico è formalità indispensabile per la compravendita dei beni immobili, che di per sé dovrebbe sempre escludere l'astratta ipotizzabilità del concorso nel reato di lottizzazione, reato che perpetua i suoi effetti proprio con l'alienazione del prodotto edificatorio abusivo.

- I ricorrenti, peraltro, come la totalità degli istanti, sembrano avere riguardo alla sola lottizzazione cartolare o al solo completamento del prodotto dell'edificazione, indipendentemente dalla verifica dell'effettivo esaurimento delle attività necessarie a rendere funzionali gli immobili venduti.

Invero, il reato di lottizzazione abusiva non si esaurisce con il frazionamento del terreno, ma permane per tutto il tempo necessario alle singole compravendite ed a tutte le attività conseguenti e strettamente indispensabili.

Ha, infatti, natura di reato permanente e la lottizzazione sussiste anche quando l'attività posta in essere sia successiva agli atti di frazionamento o ad opere già eseguite, perché tali attività iniziali, pur integrando la configurazione del reato, non definiscono l'iter criminoso che si perpetua negli interventi che incidono sull'assetto urbanistico. La natura permanente e progressiva del reato, da un lato, e la circostanza che lo stesso è un reato a forma libera, comportano che: non vi è coincidenza tra il momento in cui la condotta assume rilevanza penale e il momento di cessazione del reato, in quanto anche la condotta successiva alla commissione del reato da luogo ad una situazione antigiuridica di pari efficacia criminosa; che, dopo il frazionamento iniziale, anche la condotta successiva ovvero la realizzazione di singole costruzioni e l'esecuzione di opere di urbanizzazione protrae l'evento criminoso, attraverso la lesione del monopolio pubblico della programmazione urbanistica, in quanto l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ulteriormente compromettono le scelte di destinazione e uso del territorio, riservate alla competenza statale e comunale - v. S.U. n.4708 del 92 e Cass. Sez.3 n.3506 del 5.3.96, n.19732 del 26.4.07-. E persino l'ultimazione della singola opera non definisce né esaurisce la diffusa offensività del reato di lottizzazione, che riguarda l'intero territorio interessato dall'insediamento edilizio non consentito V. Cass. Sez. 3 n.23154 del 2006-.

Per tale ragione, oltre al lottizzante, proprietario del terreno, possono concorrere nel reato anche tutti quei soggetti (acquirenti del terreno frazionato, tecnici autori del frazionamento, mediatori, notai: questi ultimi, nella fattispecie, hanno rogato una pluralità di atti lo stesso giorno) che con consapevole volontà abbiano partecipato alla abusiva lottizzazione del terreno, così come il subacquirente del singolo lotto, quando al momento dell'acquisto il programma lottizzatorio abbia iniziato a delineare i propri effetti materiali sul territorio.

Nella fattispecie, il completamento solo recente degli interventi lottizzatori attesta la protratta permanenza del reato sino ad epoca prossima agli accertamenti svolti dalla PG; né va trascurato che in molti dei casi esaminati risultano effettuate ancora di recente vendite degli immobili edificati- per il borgo 8 sino all'ottobre 2008-.

Né per la sussistenza del reato è richiesta la partecipazione a titolo di dolo dei correi, come ritengono alcune difese, essendo ormai consolidato l'orientamento giurisprudenziale che reputa sufficiente la colpa, ammissibile la cooperazione colposa nella realizzazione del reato ed irrilevante l'eventuale eterogeneità dell'elemento soggettivo dei diversi concorrenti- v. Cass. S.U. 28.11.01 Salvini, Cass. Sez.3 n.39916/04 e n.9982 del 2008-. Si è, infatti, ritenuto ammissibile il concorso dell'acquirente, che non sia stato cauto e attento a verificare le previsioni urbanistiche e pianificatorie di zona, in quanto omettendo tale controllo per negligenza, si pone colposamente in una condizione di inconsapevolezza, che fornisce, comunque, un determinante contributo causale all'attività del venditore con la sua personale attività negoziale o edificatoria. Peraltro, l'obbligatoria allegazione all'atto di compravendita del certificato di destinazione urbanistica dell'area interessata, prevista dall'art.30 co.2 del TU n.380/2001, rende difficile sostenere che l'acquirente potesse ignorare che la lottizzazione intervenisse su un terreno agricolo ancora sottratto a programmi di urbanizzazione: nella fattispecie era percepibile e concreta la predisposizione di una zona agricola all'edificazione, non consentita, né esistevano opere di urbanizzazione, tant'è che sono stati realizzati servizi comuni per lo smaltimento delle acque, una viabilità interna ai singoli agglomerati edificati e avanzate richieste al comune per incrementare le opere di urbanizzazione.

- Neppure il dedotto completamento dell'edificazione può indurre a ritenere illegittimo il sequestro preventivo disposto funzionale alla confisca dell'intera lottizzazione abusiva, in quanto tale sequestro presuppone soltanto l'astratta configurabilità del reato e può essere disposto anche se l'attività lottizzatoria è esaurita e le opere ultimate e persino nel caso in cui il reato dovesse risultare già estinto- v. Cass. Sez. 3 n.38728 del 7.7.04 e n.41075 del 2007-, in quanto la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente realizzate sugli stessi è un provvedimento obbligatorio per il giudice, che accerti la sussistenza di una lottizzazione abusiva, anche indipendentemente da una sentenza di condanna, e, dunque, anche in caso di insussistenza del reato per difetto dell'elemento psicologico, eccettuata l'ipotesi di assoluzione per insussistenza del fatto ovvero l'insussistenza del reato di lottizzazione.

Pertanto, alcuna rilevanza ai fini della confisca può assumere la questione della configurazione dell'elemento soggettivo del reato, trattandosi di una sanzione amministrativa ripristinatoria, affidata in via di supplenza all'autorità giudiziaria, che **ha natura reale (reipersecutoria) e non personale**, essendo ancorata, non alla sentenza di condanna, ma al mero accertamento giurisdizionale dell'esistenza di una lottizzazione abusiva. Di conseguenza la misura deve essere disposta anche nei confronti dei beni dei terzi estranei al reato, i quali, se in buona fede, possono far valere i loro diritti in sede civile contro i loro danti causa - v. Cass. Sez. 3 n.38728/2004 e ordinanza n. 10916 del 2005- e, nella fattispecie, nei confronti di coloro che hanno garantito a vario titolo la commerciabilità dei beni.

Conseguentemente, anche il sequestro preventivo, che è funzionale alla confisca speciale prevista dall'art.44 co.2 del TU 380/01, dalla stessa deriva la propria natura reale e non personale, mirando ad assicurare l'esecuzione della confisca e ad impedire, mediante l'espropriazione dei terreni lottizzati a favore dell'autorità comunale, che la lesione della riserva pubblica di programmazione del territorio sia portata ad ulteriori conseguenze. Ciò comporta che, proprio per non pregiudicare l'interesse pubblico alla programmazione e al governo del territorio, il terzo estraneo in buona fede

non possa ottenere la restituzione dell'immobile di sua pertinenza, ma possa solo far valere il suo diritto al risarcimento in sede civile- v. sentenza già citata Lazzara n.38728 del 2004-.

- La diversa soluzione, cui è approdata recentissimamente la Corte di Cassazione nella sentenza del 17.11.08 n. 42741 per i terzi di buona fede, non è applicabile alla fattispecie per una serie di ragioni.

In primo luogo, perché i ricorrenti sono indagati per i reati di lottizzazione abusiva e costruzione abusiva, come dettagliatamente illustrati nei capi di incolpazione formulati, cosicché non risultano estranei al reato né, per quanto esposto, è esigibile in questa sede incidentale la verifica della fondatezza dell'accusa nei loro confronti e un'indagine sull'elemento psicologico del reato, sul tipo e grado di partecipazione alla realizzazione dell'evento illecito.

In secondo luogo, perché la sentenza, che pur propone una nuova lettura dell'art.44 co.2 TU cit. conseguente ad una decisione interlocutoria della Corte Europea dei diritti dell'uomo del 30.8.07 relativa

alla sola ammissibilità del ricorso proposto e che, solo incidentalmente, ha ritenuto la "natura penale" della sanzione prevista dalla norma indicata-, riconferma la natura sanzionatoria della confisca in oggetto e la reputa non applicabile solo ai soggetti estranei alla commissione del reato, dei quali sia stata accertata la buona fede (v. pag.10 della sentenza), dunque, presuppone l'accertamento di merito della buona fede del terzo incolpevole e l'accertamento della mancata commissione di una violazione, cui consegua la sanzione. Invero, già in precedenza la suprema Corte aveva ritenuto non applicabile la sanzione ai terzi estranei incolpevoli, cioè coloro che dimostrino di non avere alcuna responsabilità, neppure a titolo di colpa a riguardo, v. Cass. Sez. 3 n. 12989 del 2000, confermando, quindi, che la soluzione presuppone sempre un accertamento di merito.

In terzo luogo, perché, quand'anche si dovesse ritenere in questa sede i ricorrenti estranei al reato, per essere lo stesso ascrivibile al loro dante causa, ugualmente il sequestro sarebbe operante nei confronti di quest'ultimo, essendo la misura ablativa ancorata, per quest'ultimo, alla verificata sussistenza del *fumus commissi delicti*, consistente nella realizzata attività di frazionamento e di edificazione abusiva e alla protrazione dell'attività illecita e dalle vendite effettuate ancora di recente, come provato dagli accertamenti descritti nel provvedimento impugnato.

Infatti, la confisca costituisce lo strumento con cui l'ordinamento restituisce al comune la libertà di programmazione e gestione del territorio violata e condizionata dall'attività illecita dei privati, atteso che il bene giuridico tutelato dalla norma incriminatrice è costituito dalla necessità di preservare la potestà programmatoria e la funzione di pianificazione attribuita all'amministrazione comunale nonché l'effettivo controllo del territorio da parte della stessa al fine di garantire una ordinata pianificazione urbanistica, un corretto uso del territorio ed uno sviluppo degli insediamenti abitativi e dei relativi standards, compatibile con le esigenze di finanza pubblica.

La restituzione solo parziale dell' area lottizzata o soltanto di alcuni edifici abusivamente realizzati sull'area interessata dall'intervento lottizzatorio frustrerebbe pesantemente e irrimediabilmente le scelte di pianificazione della PA, che, potendo disporre di un'area parcellizzata, non più armonizzabile, dovrebbe subire gli effetti della condotta illecita dei lottizzanti.

Verrebbe, cioè, frustrata la coerenza del sistema sanzionatorio stabilito in materia edilizia, che all'esproprio del potere pubblico di programmazione fa corrispondere la riappropriazione dello stesso, mediante la sanzione di nullità degli atti di compravendita e l'acquisizione gratuita dei suoli abusivamente lottizzati e delle opere realizzate.

Nel prevedere tale tipo di sanzione, la cui compatibilità con gli art.3, 27 e 42 della Costituzione è stata ritenuta dalla Corte Costituzionale- v. sentenza n.148 del 94 e ordinanza 187 del 1998- e dalla Cassazione anche di recente - v. Cass. Sez. 3 n. 15.3.05 n.100037, Vitone e altri, ordinanza n.10037

del 27.1.05 e sentenza n.6396 del 2007- per la compromissione ben più grave della programmazione edificatoria rinvenibile nella lottizzazione abusiva rispetto a quella derivante dall'esecuzione di opere senza concessione e per la prevalenza accordata, nel contrasto tra l'interesse collettivo alla corretta pianificazione territoriale e quello del privato, al primo, il legislatore ha calibrato in questo modo gli interessi contrapposti, prevedendo una sanzione ripristinatoria dell'interesse pubblicistico leso. Per detta ragione è stato ritenuto e risulta coerente con tale sistema sanzionatorio l'estensione della confisca all'intero territorio lottizzato e alle opere abusivamente eseguite, come sanzione conseguente all'accertamento della commissione del reato, ed il riconoscimento del diritto al risarcimento dei danni subiti dal terzo in buona fede quale sistema di bilanciamento per la compressione del diritto di proprietà e il sacrificio subito dal terzo incolpevole.

Nella fattispecie esaminata, tenuto conto delle deduzioni identiche di tutti i ricorrenti, che ritengono di essere acquirenti in buona fede e hanno chiesto al tribunale di riconoscere loro tale qualità con la conseguente restituzione degli immobili sulla scorta della sentenza prima indicata, la sanzione, applicabile in astratto ai soli proprietari dei terreni e alle imprese di costruzione, che hanno edificato e venduto gli immobili, non sarebbe applicabile affatto, trovando un ostacolo insormontabile nel diritto di proprietà di tutti i subacquirenti: quindi, la norma sarebbe posta nel nulla e destinata ad essere sempre priva di effetti e, di fatto, abrogata.

Ritenuto che la sanzione amministrativa della confisca prevista dall'art.44 co.2 DPR 380/01, attraverso la espropriazione dei terreni lottizzati a favore dell' autorità comunale, mira ad impedire che la lesione della riserva pubblica di programmazione del territorio sia portata ad ulteriori conseguenze, il sequestro preventivo, assicurando anticipatamente l'applicabilità della confisca, tende a soddisfare queste esigenze cautelari. Né appare inutile rilevare che il sequestro preventivo, come si desume dagli art.322 e 322 bis c.p.p. che legittimano all'impugnazione del provvedimento anche persone diverse dall'indagato, che abbiano diritto alla restituzione, può avere ad oggetto beni che siano nella disponibilità di terzi non indagati: diversamente opinando, sarebbe precluso il soddisfacimento delle esigenze di prevenzione che impongono l'adozione della misura reale tutte le volte che un bene, in libera disponibilità di chiunque e, quindi, anche della persona non indagata, sia suscettibile di costituire lo strumento per aggravare o protrarre le conseguenze del reato - v. Cass.

Sez. 2 11.8.97 n.1565, Cass. Sez. 3 n.33023/06 proprio in tema di lottizzazione e S.U. sentenza n.25933 del 29.5.08 -.

- La dedotta insussistenza di esigenze cautelari è infondata.

Va osservato, infatti, che il sequestro è stato disposto, non solo al fine di assicurare la confisca, ma anche per prevenire l'ulteriore aggravamento delle conseguenze del reato, in quanto, come emerge dalla consulenza **per i borghi 4,5,6,7,8,9,11,14 e 15** non erano ancora completate le opere di edificazione; comunque, gli ulteriori accertamenti e sopralluoghi svolti dalla PG sino al febbraio 2008 dimostrano che l'ultimazione dei lavori è avvenuta solo di recente, in epoca prossima a detti controlli, cosicché è necessario impedire la prosecuzione dell'attività illecita. D'altronde le ulteriori vendite verificatesi, ancora di recente in numerosi casi esaminati, provano la prosecuzione dell'attività illecita.

Ma, tenuto conto dell' oggetto della tutela del reato di lottizzazione abusiva, esigenze cautelari di prevenzione sono ravvisabili anche per i nuclei residenziali, in cui è stata ultimata l'attività edilizia, in quanto sussiste l'esigenza di evitare l'ulteriore aggravio del carico urbanistico in una zona priva di opere infrastrutturali adeguate, atteso che anche l'ultimazione della singola opera non definisce né esaurisce la diffusa offensività del reato di lottizzazione abusiva, che, si ribadisce, riguarda l'intero territorio interessato dall'insediamento edilizio non consentito.

Peraltro, trattandosi di sequestro preventivo funzionale alla confisca ai sensi del comma 2 dell'art.321 c.p.p., coincidendo il periculum e con la confiscabilità della cosa, il periculum in mora è in re ipsa e la valutazione è stata preventivamente operata dal legislatore che, prevedendo la confiscabilità del bene, ha ritenuto tipicamente sussistente il pericolo che la libera disponibilità del bene possa aggravare le conseguenze del reato, cosicché il giudice non ha alcun onere motivazionale, salvo che quello di accertare il fumus della lottizzazione abusiva- v. Cass. Sez.3 Lazzara già citata-

Nella fattispecie, l'estesa edificazione abusiva realizzata in zona agricola, senza alcuna connessione funzionale dei manufatti realizzati con l'esercizio dell' attività di conduzione agricola, evincibile dai progetti esaminati dal CT, né alcuna strumentalità degli immobili con l'attività agricola, esclusa dalla qualità dei richiedenti le concessioni e degli acquirenti, ha realizzato l'imponente stravolgimento e la radicale trasformazione del complessivo assetto del territorio, delineato dallo strumento urbanistico generale, in precedenza illustrato, e ha conferito all'area un assetto diverso da quello impresso dall'ente titolare del potere di pianificazione e di organizzazione del territorio comunale, che lo aveva esercitato, coordinando le varie destinazioni d'uso in tutte le loro possibili relazioni, assegnando ad ogni singola destinazione d'uso determinate qualità e quantità di servizi e opere di urbanizzazione, espressamente escluse per l'area in esame, della quale intendeva preservare la destinazione e vocazione agricola.

Rilevato che la normativa urbanistica illustrata mirava a consentire una più razionale e congeniale edificazione in zona agricola, in sintonia con le imprescindibili finalità di protezione e tutela del

territorio e della destinazione agricola dello stesso; ritenuto che, invece, nella fattispecie, l'indebito ed esteso intervento edilizio descritto ha realizzato una trasformazione non consentita dalla pianificazione vigente e di consistenza tale da incidere in modo rilevante sull'assetto urbanistico della zona, sia nel senso di intervento innovativo sul tessuto urbanistico che sotto il profilo della necessità dell'esecuzione di nuove opere di urbanizzazione o di potenziamento di quelle esistenti, e concreta una lesione attuale, persistente e permanente dell'equilibrio urbanistico del territorio, cioè del bene giuridico tutelato dalla norma, da identificarsi nell'ordinato e razionale assetto distributivo del territorio, deve ritenersi legittimo l'intervento cautelare adottato e pervenirsi alla conferma del decreto impugnato.

Alla decisione consegue la condanna degli istanti al pagamento delle spese maturate nei rispettivi procedimenti incidentali.

PQM

conferma l'impugnato decreto impugnato, condannando gli istanti al pagamento delle spese maturate nei rispettivi procedimenti incidentali.

Roma 30.12.2008

Il giudice estensore
Dott.ssa Anna Criscuolo
