

**CORTE DI CASSAZIONE PENALE, SEZIONE III, SENTENZA DEL 15 GIUGNO 2009, N. 24671: la Cassazione precisa quando e come si configura il reato di lottizzazione abusiva.**

*«...la contravvenzione di lottizzazione abusiva si configura come reato a consumazione alternativa, potendo realizzarsi sia quando manchi un provvedimento di autorizzazione, sia quando quest'ultimo sussista ma contrasti con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, in quanto grava sui soggetti che predispongono un piano di lottizzazione, sui titolari di concessione, sui committenti e costruttori l'obbligo di controllare la conformità dell'intera lottizzazione e delle singole opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di pianificazione. ».*

*«... mentre il reato di lottizzazione abusiva deve escludersi con riferimento a zone completamente urbanizzate, lo stesso è configurabile sia con riferimento a zone assolutamente inedificate, sia con riferimento a zone parzialmente urbanizzate in cui sussista un'esigenza di raccordo con il preesistente aggregato abitativo e di potenziamento delle opere d'urbanizzazione. ».*

*«...è legittimo il sequestro preventivo di una lottizzazione abusiva finalizzato alla relativa confisca in ragione della particolare disciplina prevista dall'art. 44 del d.P.R. n. 380 del 2001, che presuppone soltanto l'astratta configurabilità della abusiva lottizzazione. ».*

---

**REPUBBLICA ITALIANA**

**In nome del popolo italiano**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**Sezione III Penale**

composta dagli ill.mi signori Magistrati:

dott. Enrico Altieri     Presidente

*Camera di consiglio*

1. dott. Claudia Squassoni

*dell'16 aprile 2009*

2. dott. Giovanni Amoroso

*SENTENZA*

3. dott. Maria Silvia Sensini

*N. 600*

4. dott. Silvio Amoresano

*R.g.n. 937/09*

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

sul ricorso proposto da Perroni Ignazio, n. a Coburg (Australia) il 20.10.1961

avverso la ordinanza del 27.10.2008 del tribunale di Messina,

Udita la relazione fatta in pubblica udienza dal Consigliere Giovanni Amoroso;

Udito il P.M., in persona del S. Procuratore Generale dott. Angelo Di Popolo che ha

concluso per il rigetto del ricorso;

Udito l'avv. Mauro Cecchetti, per delega, per l'indagato che ha concluso per

l'accoglimento del ricorso,

la Corte osserva:



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Perroni Ignazio, con atto depositato in data 17 ottobre 2008, proponeva richiesta di riesame del decreto di sequestro preventivo emesso dal G.I.P. presso il Tribunale di Barcellona P.G. in data 10/10/2008 rispetto al contestato reato di cui all'art. 44 lett c) d.P.R. n. 380 del 2001, oltre che ad altre fattispecie delittuose

Il sequestro, disposto in funzione preventiva, aveva ad oggetto un'area sita in località Tonnarella del Comune di Furnari, c.da Piana, individuata in catasto al foglio di mappa n. 4, particelle 102, 103, 303, 354, 736, 1059 e 106 e porzione di particelle 1202, 1236 e 80 ed i fabbricati ivi esistenti.

Nella specie, il consulente tecnico nominato dal Pubblico Ministero, dopo puntuale sopralluogo del cantiere edilizio ed acquisizione della documentazione relativa all'approvazione del piano di lottizzazione custodita presso l'U.T.C. del Comune di Fumari, ha accertato che l'intero lotto edificatorio (fabbricati per circa mc. 9.000 f.t.) è stato realizzato in assenza di concessione edilizia comunale, di nulla osta del Genio Civile di Messina e, ancor più di titolo equipollente, scaturente dalla più recente normativa regionale per la semplificazione delle procedure. Dopo avere chiarito che le uniche attività edificatorie correttamente assentite (con C.E. n. 11 del 31 gennaio 2007 del Comune di Fumari) sono quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria per altro mai completate, il C.t.u. ha aggiunto che la normativa vigente non consente l'inizio della realizzazione dei corpi di fabbrica (volumetria assentita) se non dopo il completamento delle opere di urbanizzazione.

2. Il tribunale di Messina con ordinanza del 27 ottobre 2008 rigettava il ricorso.

Avverso questa pronuncia l'imputato propone ricorso per cassazione con due motivi.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso - articolato in due motivi con cui il ricorrente sostiene che non vi è alcun contrasto con previsioni di zonizzazione, che l'intervento realizzato non è riconducibile all'art. 44, lett. c); c'era un piano di lottizzazione approvato (delibera 11 agosto 2006) cui aveva fatto seguito la concessione edilizia n. 1 del 31 gennaio 2007 relativa all'esecuzione del piano di lottizzazione per la parte riguardante le opere di urbanizzazione primaria, che manca il periculum in mora - è infondato.

2. Il primo motivo infondato.

Questa Corte ha già affermato che è legittimo il sequestro preventivo del suolo abusivamente lottizzato e delle opere edilizie in corso di costruzione disposto al fine di impedire che il reato di lottizzazione abusiva venga portato a conseguenze ulteriori; tale reato, infatti, attenendo alla realizzazione di un insediamento edilizio, in zona non urbanizzata, in quanto priva di strumento urbanistico attuativo, si perfeziona mediante l'esecuzione di opere sia edilizie sia di urbanizzazione. Cfr. in generale Cass., sez. III, 13/01/2009 - 27/02/2009, n. 8846 ; id., 24/10/2008 - 17/11/2008, n. 42741; id., 17/12/2007 - 31/01/2008, n. 4974.

Cfr. anche Cass., sez. u n., 28/11/2001 - 8/02/2002, n. 5115, secondo cui la contravvenzione di lottizzazione abusiva si configura come reato a consumazione alternativa, potendo realizzarsi sia quando manchi un provvedimento di autorizzazione, sia quando quest'ultimo sussista ma contrasti con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, in quanto grava sui soggetti che predispongono un piano di lottizzazione, sui titolari di concessione, sui committenti e costruttori l'obbligo di controllare la conformità dell'intera lottizzazione e delle singole opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di pianificazione.

In particolare il tribunale per il riesame ha considerato che il consulente tecnico nominato dal Pubblico Ministero, dopo sopralluogo del cantiere edilizio ed acquisizione della documentazione relativa all'approvazione del piano di lottizzazione custodita presso l'U.T.C. del Comune di Fumari, aveva accertato che l'intero lotto edificatorio (fabbricati per circa mc. 9.000) era stato realizzato in assenza di concessione edilizia comunale e di nulla osta del Genio Civile di Messina. Dopo avere chiarito che le uniche attività edificatorie correttamente assentite (con C.E. n. 11 del 31 gennaio 2007 del Comune di Fumari) erano quelle relative alle opere di urbanizzazione, mai completate,





il C.t.u. ha aggiunto che i corpi di fabbrica (e la volumetria assentita) avrebbero potuto essere realizzati solo dopo il completamento delle opere di urbanizzazione. Ciò perché l'intervento edificatorio in aree c.d. di lottizzazione avrebbe potuto essere iniziato solo dopo l'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione primaria e di convenzione e dopo che fossero state cedute le aree di urbanizzazione secondaria.

Si tratta nella specie di una zona di espansione, quindi parzialmente edificata che non di meno rende configurabile il reato di lottizzazione abusiva. Questa Corte (Cass., sez. III, 26/06/2008 - 2/10/2008, n. 37472) ha affermato in proposito che mentre il reato di lottizzazione abusiva deve escludersi con riferimento a zone completamente urbanizzate, lo stesso è configurabile sia con riferimento a zone assolutamente inedificate, sia con riferimento a zone parzialmente urbanizzate in cui sussista un'esigenza di raccordo con il preesistente aggregato abitativo e di potenziamento delle opere d'urbanizzazione.

Deve poi considerarsi che l'ordinanza parla solo della concessione per le opere di urbanizzazione primaria; nulla si dice di un piano di lottizzazione approvato dal Comune. Comunque fin quando non sarebbero state realizzate le opere di urbanizzazione primaria non era possibile trasformare i lotti di terreno realizzando costruzioni per civile abitazione.

Quindi – come ha correttamente rilevato il tribunale – è legittimo il sequestro preventivo di una lottizzazione abusiva finalizzato alla relativa confisca in ragione della particolare disciplina prevista dall'art. 44 del d.P.R. n. 380 del 2001, che presuppone soltanto l'astratta configurabilità della abusiva lottizzazione.

3. Quanto al secondo motivo il tribunale ha puntualmente motivato in ordine al presupposto del provvedimento di sequestro e segnatamente anche alla lesività della condotta contestata ed al *periculum in mora* specificando che oggetto della confisca legittimante il sequestro preventivo era l'intero terreno oggetto di lottizzazione e le costruzioni ivi insistenti. Ed infatti – ha ritenuto questa Corte (Cass., sez. III, 18/12/2008 - 26/01/2009, n. 3481) - l'immutazione di un terreno che conferisca un diverso assetto ad una porzione del territorio comunale integra il reato di lottizzazione abusiva e non quello d'esecuzione di lavori in assenza di permesso di costruire.

4. Pertanto il ricorso va rigettato con conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali.

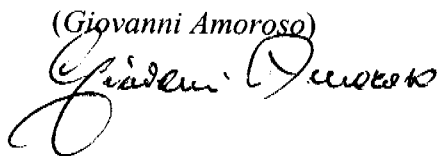
## PER QUESTI MOTIVI

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

Così deciso in Roma, il 16 aprile 2009

Il Consigliere estensore

(Giovanni Amoroso)



Il Presidente

(Enrico Altieri)

