

CORTE DI CASSAZIONE PENALE, SEZIONE III, SENTENZA DEL 7 SETTEMBRE 2012, N. 34251: lottizzazione edilizia e reato di lottizzazione abusiva.

«Secondo la giurisprudenza più recente di questa Corte, costituisce lottizzazione edilizia qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dall'entità del frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale, che postulino l'attuazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria occorrenti per le necessità dell'insediamento. Il reato di lottizzazione può configurarsi: “- in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione; - ma anche allorquando detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o di localizzazione dello strumento generale di pianificazione che non possono essere modificate da piani urbanistici attuativi” (cfr. Cass. sez. 3 n. 37.472 del 26.6.2008- ric. Belloi ed altri; conf. Cass. sez. 3 n.12426 del 7.2.2008- Bardini).

Il reato di lottizzazione abusiva può assumere quindi forma materiale, negoziale o mista. Nella lottizzazione, poi, come reiteratamente affermato da questa Corte l'attività negoziale può precedere o seguire l'attività edificatoria. ».

«Costituisce, altresì, consolidato principio di diritto che il reato di lottizzazione abusiva ha natura permanente e si protrae nel tempo fino all'esaurimento dell'attività edificatoria o degli atti di frazionamento e nella lottizzazione mista l'una o l'altra di tali condotte (cfr. Cass. pen. sez. 3 n. 19132 del 26.4.2001). Invero, successivamente al frazionamento iniziale anche la condotta successiva, ovvero l'esecuzione di opere di urbanizzazione o la realizzazione di singole costruzioni, protrae l'evento criminoso, attraverso la lesione del monopolio pubblico della programmazione urbanistica (cfr. Cass. pen. sez.3 n. 19732 del 26.4.2007). Pur essendovi distinzione tra il reato di lottizzazione abusiva a scopo edificatorio e quello di costruzione abusiva nell'area oggetto di lottizzazione, la permanenza del primo di detti reati viene a cessare qualora si sia dato luogo ad effettiva attività edificatoria, anche ad opera di soggetti diversi dal lottizzatore, solo con l'esaurimento della su indicata attività, per cui solo da tale momento inizia a decorrere il relativo termine prescrizione” (Cass. sez. 3 n.7640 del 25.5.1998; conf. Cass. sez. 3 n. 1996 del 5.12.2001). ».



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE PENALE

Camera di Consiglio
del 12.7.2012

Composta da

Dott. Claudia Squassoni	Presidente
Dott. Silvio Amoresano	Consigliere rel.
Dott. Luigi Marini	Consigliere
Dott. Maria Pia Savino	Consigliere
Dott. Alessandro Andronio	Consigliere

Sentenza
N. 1602

Registro Generale
N.32177/2011

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1) Anzuini Bruno | nato il 27.7.1948 |
| 2) Mannarà Egidio | nato il 1.9.1942 |
| 3) Rania Pamela | nata il 22.4.1981 |
| 4) Uras Paola | nata il 30.6.1958 |
| 5) Mignanti Giovanni | nato il 17.12.1941 |
| 6) Colella Sandro | nato il 18.2.1957 |
| 7) Costantini Renato | nato il 17.1.1931 |
| 8) Iaquinti Francesco | nato il 4.2.1958 |
| 9) Citti Stefano | nato il 3.2.1943 |

avverso l'ordinanza del 21.2.2011
del Tribunale di Roma

sentita la relazione svolta dal Consigliere Silvio Amoresano

sentite le conclusioni del P. G., dr. Vito D'Ambrosio, che ha
chiesto il rigetto del ricorso

sentito il difensore, avv. Giovanna Anzuini, che ha concluso
per l'accoglimento del ricorso



RITENUTO IN FATTO

1. Con ordinanza in data 21.2.2011 il Tribunale di Roma rigettava la richiesta di riesame proposta da Anzuini Bruno ed altri, quali terzi interessati soci della società Oasi Club srl, avverso il decreto di sequestro preventivo, emesso in data 14.1.2011 dal GIP del Tribunale di Velletri, avente ad oggetto l'area sita in Ardea di mq.34231 e tutti gli immobili ivi esistenti.

Rilevava il Tribunale che nella fattispecie in esame non si era in presenza di un'attività di campeggio, ma di una attività edificatoria che aveva dato vita ad una lottizzazione di tipo misto (reato non ancora prescritto).

Il termine di prescrizione decorre infatti, ai sensi dell'art.158 c.p., per il reato permanente, quale pacificamente è la lottizzazione, dal giorno in cui è cessata la permanenza.

Tanto premesso, assumeva il Tribunale che i lavori di costruzione sull'area, insistente in zona agricola, erano ancora in corso alla data del 30.11.2007, come emergeva dalla relazione dell'arch.Diana. Inoltre i contratti, allegati agli atti, di assegnazione delle piazzole ai soci della società risultavano stipulati in data 2 gennaio 2008.

E, secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, integra il reato di lottizzazione abusiva negoziale il trasferimento di un terreno sulla base di quote societarie che conferiscono al suolo un assetto proprietario frazionato in lotti, ove risulti, in modo inequivoco, la destinazione dei lotti a scopo edificatorio.

Vi era stata, quindi, su una area con destinazione agricola una intensa attività edificatoria e la lottizzazione materiale aveva preceduto quella negoziale.

Il reato conseguentemente non era, allo stato, ancora prescritto e, nel caso la prescrizione fosse maturata nel corso del giudizio, avrebbe potuto essere ugualmente disposta la confisca dell'area.

Ricorreva inoltre il periculum in mora.

Infine, l'ordine di allontanamento (equivalente ad un ordine di sgombero) dalle abitazioni sequestrate, emesso dal P.M., era censurabile solo in sede esecutiva e non in sede di riesame.

2. Ricorrono per cassazione Anzuini Bruno, Mannarà Egidio, Rania Pamela, Uras Paola, Mignanti Giovanni, Colella Sandro, Costantini Renato, Iaquinti Francesco, Citti Stefano, a mezzo del difensore, denunciando l'erronea applicazione degli artt.30 e 44 DPR 380/01.

L'ipotesi di reato si è verificata nel 1986. La circostanza è riconosciuta dallo stesso P.M. e dal GIP che motiva il provvedimento di sequestro assumendo la irrilevanza della intervenuta prescrizione.

Ma se il reato di lottizzazione abusiva si è prescritto prima dell'esercizio dell'azione penale, come nel caso di specie, non potrebbe mai essere disposta la confisca.

Trattandosi di lottizzazione mista, la cessazione della permanenza si è verificata con la ultimazione dei manufatti e delle opere abusive costruite sui lotti.

E' vero che, come affermato dalla giurisprudenza di legittimità, può essere disposta la confisca anche in ipotesi di estinzione del reato per prescrizione; è necessario, però, che il reato di lottizzazione venga accertato nei suoi elementi costitutivi, oggettivi e soggettivi. Il reato di lottizzazione abusiva è insussistente non avendo l'Oasi club srl posto in essere attività edificatoria o negoziale e, comunque, tale attività è stata posta in essere dopo il maturare dei termini di prescrizione. Illegittimo, infine, è il

provvedimento di sgombero.

2.1. Con motivi aggiunti depositati in udienza si deduce che il Comune ha manifestato la volontà di voler regolarizzare la posizione dei soci dell'Oasi club, per cui il sequestro preventivo e la confisca sono incompatibili con i provvedimenti dell'Autorità Amministrativa.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Il ricorso è infondato e va, pertanto, rigettato.

2. A norma dell'art.30 DPR 380/01 "Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento o la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio".

Va quindi, alla luce della previsione normativa, qualificata come lottizzazione quell'insieme di opere o di atti giuridici che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia di terreni a scopo edificatorio intesa quale conferimento all'area di un diverso assetto territoriale, attraverso impianti di interesse privato e di interesse collettivo, tali da creare una nuova maglia di tessuto urbano (così Cass.sez.3 n.17663 del 3.3.2005).

Secondo la giurisprudenza più recente di questa Corte, costituisce lottizzazione edilizia qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dall'entità del frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale, che postulino l'attuazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria occorrenti per le necessità dell'insediamento. Il reato di lottizzazione può configurarsi: " - in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione; - ma anche allorché detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o di localizzazione dello strumento generale di pianificazione che non possono essere modificate da piani urbanistici attuativi" (cfr. Cass.sez.3 n.37.472 del 26.6.2008- ric.Belloi ed altri; conf. Cass.sez.3 n.12426 del 7.2.2008- Bardini).

Il reato di lottizzazione abusiva può assumere quindi forma materiale, negoziale o mista. Nella lottizzazione mista, poi, come reiteratamente affermato da questa Corte l'attività negoziale può precedere o seguire l'attività edificatoria.

3. Costituisce, altresì, consolidato principio di diritto che il reato di lottizzazione



abusiva ha natura permanente e si protrae nel tempo fino all'esaurimento dell'attività edificatoria o degli atti di frazionamento e nella lottizzazione mista l'una o l'altra di tali condotte (cfr. Cass.pen.sez.3 n.19732 del 26.4.2007). Invero, successivamente al frazionamento iniziale anche la condotta successiva, ovvero l'esecuzione di opere di urbanizzazione o la realizzazione di singole costruzioni, protrae l'evento criminoso, attraverso la lesione del monopolio pubblico della programmazione urbanistica (cfr. Cass.pen.sez.3 n.19732 del 26.4.2007). Pur essendovi distinzione tra il reato di lottizzazione abusiva a scopo edificatorio e quello di costruzione abusiva nell'area oggetto di lottizzazione, la permanenza del primo di detti reati viene a cessare qualora si sia dato luogo ad effettiva attività edificatoria, anche ad opera di soggetti diversi dal lottizzatore, solo con l'esaurimento della su indicata attività, per cui solo da tale momento inizia a decorrere il relativo termine prescrizione" (Cass.sez.3 n.7640 del 25.5.1998 n.7640; conf.Cass.sez.3 n.1996 del 5.12.2001).

3.1. Il Tribunale ha, correttamente, applicato i principi di diritto sopra evidenziati ed ha ritenuto che vi è stata una lottizzazione mista, protrattasi fino al gennaio 2008, vale a dire fino a quando sono stati stipulati i contratti di assegnazione delle piazzole e che, comunque, l'attività di edificazione era ancora in corso alla data del 30 novembre 2007. Sicchè la prescrizione del reato, contrariamente a quanto assumono i ricorrenti, certamente non è ancora maturata.

4. Inconferenti sono poi, in questa fase cautelare, i richiami ai principi di diritto affermati dalla CEDU, essendo riservata alla fase di merito l'accertamento della eventuale buona fede degli acquirenti le piazzole.

Altrettanto correttamente, infine, il Tribunale ha ritenuto che l'ordine di sgombero fosse censurabile solo in sede esecutiva e non davanti al riesame.

5. Va, infine, osservato, a prescindere da ogni altro rilievo, che, secondo la stessa prospettazione difensiva, non vi è, allo stato, alcuna incompatibilità tra la disposta misura cautelare ed i provvedimenti dell'Autorità Amministrativa (dalla certificazione del Comune di Ardea risulta solo che il Progetto di ricognizione delle strutture ricettive "sarà portato in approvazione agli Enti competenti nel rispetto dei tempi amministrativi").

P. Q. M.

Rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese processuali.

Così deciso in Roma il 12.7.2012

Il Consigliere est.

Il Presidente

