Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

TRIBUNALE DI PALERMO – SENTENZA 22 marzo - 22 giugno 2018 n. 1840: alcuni rilevanti principi in materia di lottizzazione abusiva, abusi in bianco e legalità dell'azione amministrativa

*La ricorrenza dell'ipotesi di scuola del c.d. *lotto intercluso*, vale a dire di un lotto che potrebbe essere edificato senza la dovuta pianificazione urbanistica contenuta in un PPE o in una convenzione lottizzatoria, approvato dal Consiglio comunale, si ha solo quando l'area interessata sia dotata di completa e soddisfacente urbanizzazione rispondente per intero ai criteri di legge e alle previsioni per essa del PRG e quindi l'intervento in sostanza si inserirebbe in un contesto già conforme alle prescrizioni di dettaglio operanti (cfr. tra le innumerevoli CdS V, 27 ottobre 2000, n. 5756, secondo cui la deroga all'obbligo del piano attuativo nelle zone già urbanizzate è ammessa se lo stato di fatto sia tale da non rendere più necessaria la pianificazione esecutiva, essendo stato raggiunto il risultato dell'adeguata dotazione di infrastrutture, primarie e secondarie. La relativa verifica deve riguardare l'intero contenuto di tali piani, cioè le urbanizzazioni primarie, e quelle secondarie, e l'ambito territoriale di riferimento non può essere limitato alle aree di contorno dell'edificio progettato, ma va esteso all'intero ambito che doveva essere pianificato nel dettaglio).*

E' fuori discussione che una circolare non possa stravolgere un quadro legislativo, e per di più in una materia delicata e dalle molteplici implicazioni di rango costituzionale come l'urbanistica, e il sistema costituzionale della gerarchia delle fonti normative, nemmeno se finge di interpretare il sistema stesso e di voler venire incontro a degli scontenti, e nemmeno se riceve il plauso del Consiglio comunale, come è avvenuto nel caso esaminato di Palermo. Ciò per il basilare principio costituzionale di legalità, che regola l'azione della pubblica amministrazione (legittima fin tanto che esercitata nei limiti e per le finalità attribuitevi dalla legge), scolasticamente noto.

Per il principio di legalità, solo un percorso modificativo del PRG, rispettoso della procedura stabilita dalla legge, può apportare una variante al PRG e solo se detta variante è stata conforme ai principi fondamentali della legge urbanistica, contenuti nelle leggi 1150/1942, 765/1967 nel DM 1444/1968, nella legge reg. n. 71/1978 e in varie altre, sarebbe valida ed attuabile *(nella fattispecie la circolare di un dirigente dell'ufficio tecnico del Comune aveva stabilito che nelle more della approvazione dei PPE - dettati dal PRG del 2002 legittimamente approvato - per i lotti fino a 5000 mq ricadenti nelle zone interessate sarebbe stato possibile attuare le previsioni relative all'edificabilità direttamente mediante concessione edilizia accompagnata da atto d'obbligo per la cessione delle aree al Comune, previa approvazione di un "*Planivolumetrico"* e positivo controllo della regolarità amministrativa dei fabbricati dei lotti circostanti. Il Consiglio comunale, con una delibera successiva dichiarava di recepire tale circolare).*

Il Planivolumetrico, cui faceva riferimento la circolare in questione non ha né la funzione né i contenuti di uno strumento urbanistico, quali sono il PPE e il Piano di lottizzazione (descritti nei contenuti della 1. 1150/1942 e dall'art. 9 della legge reg. sic. 71/1978 etc., e che hanno la funzione di definire un ordinato ed armonico disegno architettonico delle urbanizzazioni dei luoghi su cui si deve intervenire edificando, e prima dell'approvazione eventuale dei progetti delle nuove edificazioni, nel rispetto degli standard urbanistici ed edilizi del DM 1444/1968, e che per la loro pregnanza vanno approvati dal Consiglio comunale a seguito di un processo partecipativo e di controlli endoprocedurali). Infatti, il Planivolumetrico è un semplice grafico che descrive la sagoma degli edifici ed i suoi volumi, e a cui le norme tecniche affidano la funzione di allegato integrativo a completamento del progetto edilizio o di un piano attuativo, e non si accompagna dunque alle procedure e alle convenzioni proprie di un piano attuativo. Ha la funzione pratica di offrire una prefigurazione spaziale dell'involucro e della disposizione degli edifici progettati.

La legge non rimette e anzi impedisce che i poteri di pianificazione e di intervento derogatorio sugli strumenti urbanistici possano essere esercitati dai dirigenti dell'Ufficio tecnico del Comune, in considerazione della delicatezza della materia urbanistica e della congerie di interessi collettivi che coinvolge, anche se i dirigenti del Comune partecipano alla sua elaborazione tecnica nelle fasi progettuali.

Ai dirigenti dell'Ufficio tecnico del Comune invece la stessa legge affida: i compiti amministrativi afferenti al rilascio dei permessi necessari per l'edificazione, previa diligente istruttoria diretta a verificare la conformità dei progetti e delle istanze relative alla legge e alle previsioni del PRG e degli altri strumenti urbanistici vigenti; e altresì gli obblighi di vigilanza e sanzionatori delle relative violazioni, e poteri di revoca e annullamento di atti concessori non conformi (v. anche art 27 e segg e del DPR 380/2001).

****

TRIBUNALE DI PALERMO

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

III SEZIONE PENALE
SENTENZA
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Composto dai giudici dott.ssa Marina Petruzzella Pres. estensore
dott.ssa Daniela Vascellaro
dott.ssa Maria Ciringione

alla pubblica udienza del 22 marzo 2018 ha pronunziato, mediante la lettura del dispositivo, la seguente
.

SENTENZA

nei confronti di
1. libero, presente,
2. libero, assente,
3. libera, assente,
4. libera, assente,

difesi di fiducia dall'avv.to X;

5. libero, assente,
6. libera, assente,
7. libera, assente,
8. libero, assente,

difesi di fiducia dall'avv.to XX;

9. libero, assente,

difeso di fiducia dall'avv.to XXX;

10. libero, assente,
11. libero, già presente,

difesi di fiducia dall'avv.to XXXX;

12. libera, già presente,

difesa di fiducia dall'avv.to XXXXX;

13. libero, già presente,

difeso di fiducia dall'avv.to XXXXXX;

14. libero, già presente,

difeso di fiducia dall'avv.to XXXXXXX;

15. libera, già presente,

difesa di fiducia dall'avv.to XXXXXXXXX;

16. libera, già presente,

difesa di fiducia dall'avv.to XXXXXXXXXX;

17. libero, già presente,

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

18. libera, assente,
19. libera, assente,

difesi di fiducia XXXXXXXXXXXX

20. libera, assente
21. libera, assente,

difese di fiducia dall'avv.to XXXXXXXXXXXX

22. libera, già presente,
23. libera, assente,

difese di fiducia dall'avv.to XXXXXXXXXXXX

IMPUTATI

OMISSIS

Conclusioni delle parti

PM

dichiarare tutti responsabili dei reati a ciascuno ascritti e condannare per le condotte di **lottizzazione abusiva** e inoltre 12, 13, 14, 15, **per le condotte di abuso d'ufficio,**

inoltre, ai sensi dell'art. 44, comma 2 DPR 380/2001 ordinare la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite, compiutamente indicate in atti.

Dichiararsi, nei confronti di 15 l'estinzione dei reati di cui ai capi 4 e 5, per l'intervenuto decorso del termine di prescrizione, nei confronti di 8 l'estinzione del reato di cui al capo 2, e nei confronti di 22 l'estinzione del reato di cui al capo 3, per l'intervenuto decorso dei relativi termini di **prescrizione**.

Parti civili,
per le associazioni Codici Ambiente, Codici ONLUS e Codici Sicilia, l'avv.to D'Agostino in sostituzione dei rispettivi difensori, condanna penale e condanna al risarcimento dei danni morali, come da memorie depositate; per il **Comune di Palermo** l'avv.to Airò Farulla, come da memoria con cui chiedeva la condanna penale degli imputati e la condanna al risarcimento del danno *cagionato dalla illegalità delle costruzioni realizzate nel territorio comunale e quindi il deturpamento di tale territorio cui il Comune di Palermo è deputato al controllo e alla sua regolarizzazione , e il risarcimento*

del danno all'immagine aggravato dal fatto che sono stati commessi grazie anche all'inerzia e o all'omissione di doveri d'ufficio da parte dei funzionari e dei dirigenti del Comune di Palermo. Chiedeva la confisca del terreno e delle costruzioni, e liquidarsi il danno, da porsi a carico degli imputati solidalmente, nella somma di euro 500.000 o in quella maggiore o minore ritenuta dal Tribunale, anche a titolo di provvisionale, oltre che alla rifusione delle spese del giudizio da liquidarsi in euro 11.773,12.

Per gli imputati,

OMISSIS

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'8 giugno 2015 il Gip del Tribunale di Palermo emetteva decreto di giudizio immediato nei confronti degli attuali imputati, sugli otto capi d'accusa come formulati nella relativa richiesta del Pm del 16 maggio 2015, e come esattamente riportati in epigrafe.

All'udienza del 7 maggio 2015, preliminarmente il Presidente disponeva l'acquisizione, al fascicolo, della lista testi del Pm già depositata in cancelleria, e, dopo aver dato atto della presenza degli imputati 16, 17 e 12 ed altresì dell'avv.to Atria nell'interesse dell'associazione Codici ambiente, disponeva che venisse rinotificato a tutti gli imputati e ai difensori il decreto di giudizio immediato insieme alla comunicazione della cancelleria del Gip, che, ad integrazione, aveva comunicato che per mero errore materiale il cancelliere non avesse firmato il medesimo decreto di giudizio immediato. Al contempo il Presidente assegnava il processo al secondo Collegio della sezione.

All'udienza del 15 ottobre 2015, presenti i procuratori dell'associazione Codici Ambiente, avv.to Atria e delle Codici ONLUS e Codici Sicilia, avv.to Crimi, per la costituzione di parte civile delle medesime associazioni, come da memorie che depositavano, il Presidente rilevata la presenza dei soli imputati 16, 17, 18 e 12 e il mancato perfezionamento della notifica del decreto nei confronti di 5, 21 e 11, disponeva che nei confronti di costoro la notifica suddetta venisse effettuata a mezzo P.g. e dichiarava l'assenza di tutti gli altri imputati non comparsi. Il Pm chiedeva notificarsi il decreto di giudizio immediato al sindaco di Palermo, come parte offesa, e il Tribunale disponeva in conformità.

All'udienza del 17 dicembre 2015 il Presidente dichiarava l'assenza degli imputati 5, 21 e 11. Tutti i difensori si opponevano alla costituzione di parte civile delle suddette associazioni, ed inoltre assumevano la nullità del decreto di giudizio immediato. Il Pm chiedeva il rigetto del rilievo di nullità del decreto e depositava richiesta di archiviazione del procedimento, che era stata rigettata dal Gip. Il Tribunale rinviava la

decisione sulle questioni poste alla successiva udienza che fissava per l'11 febbraio 2016.

All'udienza dell'11 febbraio 2016, presenti gli imputati 16, 17 ed i procuratori delle suddette associazioni, preliminarmente l'avv.to Airò Farulla per il Comune di Palermo depositava memoria di costituzione di parte civile. Tutti i difensori chiedevano l'esclusione della costituzione del Comune, assumendone la non tempestività. Il Tribunale disponeva un rinvio per esigenze dell'ufficio.

All'udienza del 18 febbraio 2016 il Tribunale dava atto della memoria del difensore degli imputati 5, 6, 8 e 7 relativa all'opposizione alla costituzione nel processo del Comune di Palermo. Il Tribunale, data lettura dell'ordinanza con cui venivano rigettate tutte le questioni sollevate dalle difese e dichiarava l'apertura del dibattimento. In particolare il Pm chiedeva l'esame dei testi di lista e degli imputati, così come le parti civili e i difensori degli imputati, con la sola eccezione del difensore del 9, che chiedeva soltanto l'ammissione dei testi di cui alle lettere a) e c) della propria memoria. In particolare tutti i difensori chiedevano l'esame degli imputati. Il Tribunale provvedeva ammettendo tali istanze.

All'udienza del 12 maggio 2016, il Tribunale in nuova composizione, dava preliminarmente atto della presenza delle imputate 16 e 22 e dei testi di Pg A, B e C. La difesa di 16 faceva presente che il componente del Collegio dottor Marrone aveva svolto le funzioni di Pm nel processo cui era stata sottoposta la sua assistita per le opere abusive compiute nel suo immobile nell'ambito della lottizzazione oggetto del presente processo. Il giudice Marrone dichiarava di astenersi.

All'udienza del 7 luglio 2016, presenti gli imputati 17 e 11 ed i testi di Pg di cui sopra, il Tribunale disponeva un rinvio stante la precarietà della composizione del Collegio.

All'udienza del 6 ottobre 2016, presente degli imputati il solo 17, presenti nuovamente i tre testi di Pg, l'avv.to Li Bassi insisteva perché l'udienza venisse rinviata a causa dell'impedimento del difensore di 16, per ragioni di salute, che documentava. Il Tribunale dichiarava il legittimo impedimento del difensore della 16, la sospensione dei termini di prescrizione dei reati a lei ascritti, disponendo lo stralcio della posizione della stessa.

Si procedeva quindi all'esame da parte del Pm del teste A, della Polizia municipale, al termine del quale il Pm chiedeva di produrre documentazione, con allegato indice di n. 71 doc. tutti relativi alle pratiche edilizie e alle sanatorie, di cui ai capi d'accusa, rinunciando agli altri testi di Pg (v. indice allegato al verbale d'udienza). Veniva concesso alle difese termine per interloquire sulla produzione documentale di cui sopra.

All'udienza del 15 dicembre 2016 presente l'imputato 1, preliminarmente veniva disposta la riunione tra la parte separata relativa a 16 e il resto del processo. Poiché il Collegio era in diversa composizione rispetto alla volta precedente e i difensori non

prestavano il consenso alla utilizzazione delle dichiarazioni già rese dal teste A, veniva disposto un rinvio.

All'udienza del 15 febbraio 2017, presenti gli imputati 16 e 1 ed altresì i consulenti tecnici degli imputati e la consulente del Pm, si procedeva alla prosecuzione dell'esame del teste A.

Quindi l'avv.to delle 20 21 formulava rilievi sull'ammissione di molti dei 71 documenti già depositati dal Pm, ai quali si associavano tutti gli altri difensori e su cui il Tribunale si riservava. Di seguito veniva ammessa la documentazione prodotta dal difensore di 14, avv.to Ranelli (nota 7.4.2005 prot.15/sez.II e deliberazione del Consiglio comunale del 14.6.2006).

Si passava all'esame condotto dal Pm del suo consulente tecnico, ingegnere Antonella De Francesco, al termine del quale veniva acquisita la relazione a sua firma redatta durante le indagini.

Il Pm dava avviso del deposito di attività integrativa di indagine, consistente nella acquisizione della relazione datata 19.2.2016, di compendio dei risultanti di ispezione interna disposta presso l'ufficio tecnico del Comune di Palermo il 5.11. 2015, e chiedeva di sentire i tre componenti della commissione ispettiva, autori della relazione, dottor D, ing. E e arch. F, del Comune di Palermo.

All'udienza del 22 marzo 2017, presente il consulente del Pm , i difensori dichiaravano di aderire all'iniziativa dell'astensione proclamata dall'Unione Camere Penali. Il Tribunale disponeva pertanto un rinvio dichiarando la sospensione dei termini di prescrizione dei reati.

All'udienza del 26 aprile 2017 (presenti le imputate 16, 22 e dalle ore 13,00 23), venivano escussi i testi G, della Soprintendenza e H , del Comune (a proposito della cessione delle aree a parcheggio nell'ambito del lotto). L'avv.to del 9 e poi anche gli altri difensori si opponevano alla acquisizione delle visure estratte dal sistema del Comune, che il Pm esibiva al teste, relative all'individuazione degli addetti ai servizi, oggetto delle domande rivolte al teste stesso. Quindi veniva concesso termine per interloquire. I difensori inoltre si opponevano all'acquisizione della relazione ispettiva, di cui sopra.

Ma il Pm insisteva nel chiedere di poterla produrre, ai sensi dell'art. 430 c.p.p., come attività integrativa di indagine (la relazione ha ad oggetto le pratiche edilizia di cui è processo) ed inoltre insisteva ai sensi dell'art. 493 comma 2 c.p.p. nella ammissione dell'audizione testimoniale dei componenti della commissione ispettiva, autori di tale relazione finale, in quanto testi di cui non aveva avuto cognizione nei tempi dati dall'art. 468 c.p.p. per la presentazione della sua lista, considerato che tale relazione era stata prodotta, dopo il decreto di giudizio immediato del 2015. **Il Pm ribadiva,** a seguito di numerosi rilievi oppositivi delle difese (la difesa del 1 assumeva che tra l'altro la relazione ispettiva costituiva una accozzaglia di valutazioni), ribadiva

ripetutamente di chiedere l'audizione dei suddetti ispettori in veste di testimoni e non consulenti. Il difensore di 5, 6, 8 e 7, avv.to Montalbano, dichiarava di non opporsi all'audizione dei tre ispettori come testi.

Il Tribunale sciogliendo la riserva provvedeva sulle istanze del Pm: ammetteva gli atti dell'elenco dei 71 documenti, depositati dal Pm all'udienza del 17.12.2005, trattandosi di documentazione in senso stretto formatisi anni prima fuori dal processo e inerenti essi stessi alla pratica amministrativa che si identifica con i medesimi fatti da provare nel processo; ammetteva i protocolli informatici che erano stati mostrati dal Pm al teste BB durante il suo esame, tra l'altro in quanto trattasi di documenti pertinenti al reato, ai sensi dell'art. 234 c.p.p., che devono essere acquisiti al fascicolo del dibattimento, essendovi indicati i nomi del personale degli uffici del Comune che, di volta in volta, si è occupato delle pratiche di cui è processo (come peraltro confermato dallo stesso teste H); con riguardo alla relazione ispettiva, ammetteva come testi i tre funzionari investiti dell'ispezione, rilevando che la formazione del documento era avvenuta dopo l'emissione del decreto che disponeva il giudizio, avendo riguardo alla loro qualità di testi qualificati e alla facoltà delle difese di addurre prova contraria. Si rinviava per la loro audizione.

All'udienza del 3 maggio 2017 i difensori dichiaravano di aderire alla astensione proclamata dall'organismo di categoria, e pertanto il Tribunale disponeva un rinvio delle attività programmate, dichiarando la sospensione dei termini di prescrizione dei reati

All'udienza del 5 luglio 2017 , davano la loro presenza gli imputi 16, 1 e 13, altresì la consulente del Pm, i testi P e D e i consulenti di parte Capitti, Cangemi e Salvo. Il Tribunale rigettava l'istanza di rinvio del difensore di 22 e la madre 23, perché l'impedimento addotto (un viaggio per dare assistenza ad una sorella) oltretutto non veniva documentato.

Si procedeva quindi al controesame da parte delle difese, ancora non espletato, della consulente tecnica del Pm.

All'udienza del 4 ottobre 2017, presenti gli imputati 16, 22 e 13, il Tribunale rigettava, non ritenendola tempestiva né giustificata, l'istanza depositata dal difensore degli imputati 5, 6, 8 e 7, con cui adduceva altri impegni e chiedeva un rinvio dell'udienza o un differimento dell'esame da parte sua del teste D. Le difese prima dell'audizione del teste D, continuavano ad opporsi alla produzione della relazione ispettiva prospettando che fossero intrisa di valutazioni soggettive. Il Collegio, decidendo, ammetteva il documento, in quanto formato da un vero e proprio elenco di atti, essi stessi afferenti alle articolazioni delle condotte di reato**,** escludendone l'utilizzabilità con riferimento alle valutazioni.

Iniziava l'esame da parte del Pm del teste D. Il Tribunale interrompeva momentaneamente l'esame del teste per deliberare sulla richiesta del difensore di 1, secondo cui dalla dichiarazioni del D erano emersi elementi indicativi del compimento da parte sua di reati analoghi a quelli attribuiti nel processo ad altri imputati**.** Il Tribunale valutando l'infondatezza del rilievo disponeva la prosecuzione dell'esame del teste, il quale veniva di seguito anche esaminato da alcuni dei difensori.

All'udienza del 25 ottobre 2017, presenti gli imputati 16, 1 e 13, davano la loro presenza i testi E, F e D.

Il difensore di 1, preliminarmente alla ripresa dei controesami del teste D, chiedeva di produrre due note a firma del D, in qualità di dirigente dell'Ufficio Edilizia privata, due atti di approvazione di planivolumetrici a firma del dirigente Porretto, 2017 e 2016, decreti del 29.6.2016, nota 343766 e altre approvazioni di planivolumetrici del 6 e del 27 maggio 2013, chiedendo che si procedesse nei confronti dei firmatari di tali atti per gli stessi reati 368, 323 e 372 c.p.. Insisteva perché venissero dichiarate inutilizzabili le testimonianze già rese dal teste D, e la relazione a firma sua e degli altri due ispettori.

Il Tribunale decidendo ammetteva la produzione offerta dal difensore del 1 (il quale continuava ad opporsi all'audizione anche degli altri due testi presenti) e, riservando ad altra udienza la decisione sull'esame del D, disponeva di procedere all'esame del teste E da parte del Pm.

I difensori, al termine dell'esame del Pm del teste E, chiedevano un rinvio senza procedere al controesame dell'ing. E, in modo che il Tribunale potesse prima sciogliere la riserva sulle questioni sollevate ad inizio udienza dall'avv.to Zanghì, difensore del 1. Quindi il Tribunale decideva che si procedesse al controesame del teste E, mantenendo al momento la riserva sugli altri due testi per potere proseguire l'udienza. Ma i difensori persistevano nel manifestare la loro opposizione anche all'esame del teste E. Il Tribunale, dunque, disponeva procedersi al controesame del teste E, che veniva espletato dai difensori e portato a termine.

Al termine della stessa udienza il Collegio disponeva l'esame del teste D per la volta successiva, e che per la stessa udienza il Pm convocasse anche il teste D (nelle more della decisione sulla sua audizione), ed altresì decideva l'esame del teste I, ai sensi dell'art. 195 c.p.p..

All'udienza del 22 novembre 2017, presenti 16, 1 e 13, davano la loro presenza i testi D e F**.** Il Tribunale disponeva la prosecuzione del controesame del teste D, sul rilevo che dai documenti prodotti dal difensore del 1a sostegno della pari reità del D, sebbene essi potessero afferire alla pratica oggetto del processo dei "planivolumetri" non configuravano concessioni edilizie sottoscritte dal teste. Inoltre il Tribunale sullo stesso punto osservava che l'eventuale non autenticità del teste, ventilata durante il

suo esame, sarebbe stata priva di rilevanza giuridica non producendo un'inibizione aprioristica della qualità di teste, ai sensi del codice di procedura penale.

Terminato il controesame del teste D da parte delle difese, si passava all'esame del teste F.

All'udienza del 5 dicembre 2017 veniva escusso il teste I**.** Al termine di ampia trattazione sul calendario, il Tribunale fissava l'udienza del 19 dicembre 2017, per l'esame degli imputati diversi dal 9, della 15, 13, 14, 1 e degli altri tre difesi dall'avv.to Zanghì.

All'udienza del 19 dicembre 2017, presenti 16 e 22, il difensore dei 17-19 e 18 dichiarava di rinunciare al loro esame, prestando il consenso all'acquisizione dei verbali degli interrogatori resi durante le indagini; lo stesso faceva il difensore dei due 10-11 e l'avv.to Longo per 23. Quindi il Pm, ricevendo tra l'altro il consenso delle parti, produceva i verbali degli interrogatori resi dai predetti imputati durante le indagini, ad eccezione della 23, che si era avvalsa della facoltà di non rispondere.

Veniva accolta l'istanza del difensore dei coniugi 5, 6 e 8-7, depositata per il tramite di sostituito, di rinvio dell'esame dei suoi assistiti all'udienza calendata per il 10 gennaio 2018.

Si procedeva quindi all'esame di 16.

Di seguito si procedeva all'esame di 22, al cui termine il Tribunale, accogliendo la relativa istanza della difesa, acquisita oltre che il verbale delle dichiarazioni rese dalla stessa imputata in sede di interrogatorio durante le indagini, documentazione relativa agli accordi e alla controversia tra la 22 e il costruttore 10 e altra documentazione, relativa all'uso dell'abitazione, di cui all'allegato indice.

All'udienza del 10 gennaio 2018 (presenti 16, 15 e 12) l'avv.to Zanghì rinunciava all'esame di 1 e degli altri suoi assistiti, e pure l'avv.to Li Bassi rinunciavano all'esame delle loro sue assistite 20 e 21.

Il Pm chiedeva l'acquisizione della documentazione cui si era fatto riferimento all'udienza precedente (fallimento V-10) e si riservava di produrre i verbali degli interrogatori degli imputati che quel giorno non prestavano l'esame. Il Tribunale dava termine alle difese per valutare la documentazione di cui sopra.

Si passava all'esame dell'imputata 15.

Quindi il Pm conduceva l'esame di 12, chiedendo al suo termine l'acquisizione degli stessi documenti che il difensore aveva prodotto quando l'imputata era stata interrogata in sede di indagini, e il Tribunale accoglieva l'istanza. In accoglimento di altra istanza del difensore della 12, il Tribunale acquisiva inoltre una circolare del 2009 a firma della dirigente 15.

Veniva disposta l'acquisizione dei verbali degli interrogatori di 1 e 13 durante le indagini.

Quindi il Tribunale, dopo avere invitato i difensori ai sensi dell'art. 495 comma quinto c.p.p. a rivedere le proprie istanze istruttorie alla luce dell'attività espletata, raccolte le rispettive richieste, provvedeva al riguardo, calendando gli esami dei testimoni e dei consulenti di parte ammessi.

All'udienza del 16 gennaio 2018 (presenti 16, 22 e 13) davano la loro presenza i testi L e M. Il difensore del 14 dichiarava di rinunciare a tutti i testi della sua lista, così come il difensore dei 10- 11 dichiarava di rinunciare ai testi della sua lista diversi dai due presenti. **Il teste L,** avvertito della sua facoltà di non rendere l'esame testimoniale in quanto figlio e fratello degli omonimi imputati optava per la testimonianza. All'esito del suo esame il difensore dei 10- 11 rinunciava al teste M. Il difensore del 1 depositava nota del consulente di parte Cangemi con cui il medesimo comunicava il calendario dei suoi impegni che gli impedivano di recarsi davanti al Tribunale per il suo esame.

All'udienza del 23 gennaio 2018 (presenti 16 e 22) venivano escussi i testi arch. N, ex dirigente del Comune, avv.to O, geometra P e ing. Q (sulle controversie della 22, sui vizi e la documentazione dell'appartamento), ed acquisite nota e rendiconto, relazione tecnica nonché allegato al contratto d'appalto (tra il 22 e 10).

Il difensore della 12 chiedeva di produrre documenti attestanti la pendenza di un processo per falso ai danni della medesima prospettando la rilevanza eventuale in ordine alla tenuta del libretto istruttorio della pratica edilizia, di cui al presente processo.

All'udienza del 31 gennaio 2018 **(**presenti 1 e 13) davano la presenza i testi R, S e i consulenti degli imputati Capitti e Salvo, e su richiesta delle parti si acquisivano le loro rispettive relazioni.

Venivano escussi l'arch. R, dell'ufficio tecnico del Comune, S, il consulente dell'imputato notaio 9 Bartolomeo Salvo, e il consulente tecnico della 16, Cesare Capitti.

All'udienza del 7 febbraio 2018, presenti 16, 1 e 12, si procedeva all'esame del consulente arch. Giuseppe Cangemi (comune agli imputati 5-6, 8-7, 1, 4, 2 e 3). Al termine del suo esame veniva acquista la relazione tecnica dallo stesso redatta.

Il Pm chiedeva acquisirsi documentazione relativa al procedimento per bancarotta pendente nei confronti del 10, rispetto alla quale veniva dato dal Tribunale ai difensori termine per interloquire.

All'udienza del 27 febbraio 2018, nessuno degli imputati presente, veniva accolta l'istanza di rinvio per legittimo impedimento depositata dall'avv.to Zanghì. Ma prima del rinvio gli avv.ti Gaia Bonafede (per la 16) Bellafiore (in sostituzione dell'avv.to

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

Montalbano per i 5) depositavano documentazione per chiederne l'acquisizione nel processo, ugualmente l'avv.to Sabina Lo Verso offriva documenti (riguardanti le scritture private tra il 19 e il 10 ed alcuni pagamenti e a prestiti ottenuti per l'acquisto, ed altresì all'accertamento fiscale dovuto agli analoghi risvolti circa la l'appartamento oggetto del loro acquisito) chiedendone l'acquisizione.

All'udienza del 28 febbraio 2018 (presenti gli imputati 16, 22, 1 e 13) il difensore di 22 e della 23 produceva visura storica degli immobili intestati alle imputate, modello F 24 di pagamento tributi locali, dal 2008 lo al 2017. Il difensore per 5 e la 6 producevano indice esplicativo della documentazione di cui all'udienza precedente (relativa all'accertamento tributario subito nell'aprile 2009, alla cessione delle aree a parcheggio, all'allaccio alla fogna afferenti l'acquisto dell'appartamento). Il Pm chiedeva acquisirsi per l'utilizzazione l'ordinanza con cui il GIP aveva , nel presente procedimento, rigettato la richiesta di archiviazione del Pm (non c'era opposizione) ed insisteva sull'acquisizione dei documenti che costituivano gli allegati alla relazione ispettiva del Comune e la stessa, da lui prodotti alle udienze precedenti. Su queste istanze non si opponevano i difensori della 16 e della 22, mentre si opponeva il difensore del 14.

Il Tribunale disponeva l'acquisizione di tutta la documentazione di cui alle istanze di tutte le parti. Dichiarava quindi chiusa l'istruttoria dibattimentale e l'utilizzabilità degli atti acquisiti al fascicolo.

Il Pm esponeva ampiamente le sue valutazioni sui risultati del processo, producendo anche memoria scritta, e formulava le sue richieste. Concludeva anche l'avv.to D'Agostino in sostituzione dei difensori delle tre associazioni costituitesi parte civile, come da memorie che depositava.

All'udienza dell'8 marzo 2018 (in cui nessuno degli imputati era presente) si presentava l'Avvocato del Comune di Palermo, costituitosi parte civile, e concludeva chiedendo la condanna degli imputati, la demolizione delle opere abusive, la condanna dei medesimi a risarcire i danni provocati all'ente territoriale per almeno 500.000 euro, e la liquidazione di una provvisionale immediatamente esecutiva a favore dello stesso comune, come in epigrafe riportato.

Concludevano anche il difensore di 8, come in epigrafe.

All'udienza del 15 marzo 2018 (presenti 16, 1 e 13), concludevano il difensore dell'imputata 15, l'avv.to G difensore di 16, che chiedeva l'assoluzione, come da memoria, alla quale si riportava unitamente all'avvocato Li Bassi; concludevano altresì l'avvocato Li Bassi, in difesa di 20 e 21, il difensore di 8, il difensore di 10, il difensore di 17 e 18 e 19, l'avvocato Zanghì per i suoi assistiti, come in epigrafe riportato. Ed ancora il difensore di 10-11, avvocato Cadelo, depositava memoria alla quale si riportava, e istanza di liquidazione.

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

All'udienza del 21 marzo 2018 (presenti gli imputati 16, 22, 14, 12 e 13, concludevano: il difensore di 13, il difensore di 22 e della 23) concludevano il difensore di 13, il difensore di 22 e della 23; concludevano il difensore di 12, il difensore di 14, sviluppando ampia discussione, l'avvocato Montalbano per gli imputati 5 6 e 7, ciascuno esattamente come in epigrafe.

All'udienza del 22 marzo 2018 (presente tra gli imputati solo 1) il Tribunale prendeva atto che il Pm non avesse repliche, e quindi, all'esito della camera di consiglio, dava in lettura del dispositivo della sentenza in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Premessa

I fatti riassunti sotto i capi d'accusa risultano tutti pienamente provati ed inoltre il materiale documentale acquisito ha allargato la prospettiva, consentendo di collocarli in un contesto di ben maggiore gravità di quella che potesse cogliersi in origine.

Brevemente, la lottizzazione fu intrapresa nel 2005 e riguarda un lotto di 3.080 mq, formato a quell'epoca da due particelle censite al catasto dei terreni, in via Miseno nella località di Mondello, nota borgata marinara del Comune di Palermo, ricadenti all'interno di un perimetro territoriale sottoposto alla duplice tutela della prescrizione urbanistica del Piano particolareggiato esecutivo (mai approntato dal Comune, nonostante stabilito dai decreti della Regione del 13 marzo e del 29 luglio 2002 che approvarono con prescrizioni il PRG del Comune) e del vincolo ambientale paesaggistico, derivante dalla dichiarazione, avvenuta di *notevole interesse pubblico* del sito *ai sensi della legge n. 1497 del 1939,* stabilita con un altro importante decreto dalla Soprintendenza regionale nel 1995, in virtù della congerie delle sue straordinarie peculiarità naturalistiche, storico monumentali e urbanistiche (va precisato che l'area territoriale del vincolo paesaggistico si estende molto oltre il perimetro del Piano Particolareggiato Esecutivo, che rimane quindi in essa incluso; v. più avanti paragrafo dedicato alle motivazioni dei decreti regionali nella parte

prescrittiva del PPE di Mondello, e paragrafo sulle motivazioni della decreto del 1995 sul vincolo paesaggistico).

La zona inoltre è sottoposta a vincolo sismico di secondo grado, come l'intero territorio della Sicilia.

Tra l'altro il lotto, come pure meglio si vedrà, **era uno spezzone residuo di un fondo agricolo esteso 44.978 mq**, coltivato fino al 1988 a mandorleto limoneto e mandarineto dagli ex enfiteuti fratelli T Pietro, Carlo e Giuseppe (cnfr. titolo di proprietà presentato da T Pietro all'ufficio Edilizia privata al momento della comunicazione dell'inizio dei lavori).

Il progetto lottizzatorio in esame, fu portato avanti dal costruttore direttore dei lavori 10, coadiuvato dal figlio progettista e "direttore dei cementi armati", 11, e prevedeva la realizzazione di tre blocchi di fabbrica di cemento armato, ciascuno contenenti tre o quattro appartamenti, per un totale di dieci, per una superficie dichiarata di circa 520 mq e cubature dichiarate di oltre 2.200 mc, di cui più avanti. La vicenda, perpetrata, si ripete, a partire dal 2005, non ha avuto termine, in quanto, se è certo che nel marzo del 2009 (epoca del primo intervento della Polizia giudiziaria sui luoghi) nove dei dieci appartamenti fossero già definiti ed abitati, con riguardo al decimo, andato in sorte a 16 ultima tra le nove parti acquirenti, dopo alterne vicende è rimasto allo stato grezzo e con consistenti parti interne ed esterne mai compiute (v. album delle immagini fotografiche scattate dagli investigatori della Polizia municipale il 30 gennaio 2013 all'esterno dell'appartamento dell'imputata 16, che mostrano l'incompiutezza dell'immobile con un ponteggio montato, lo sbancamento del terreno davanti ai muri esterni del seminterrato, già "disinterrati" e la presenza di un **bobcat** in mezzo ad un grosso scavo del terreno già effettuato e quindi impiegato per lo sbancamento allora in corso. V. anche le relative dichiarazioni del teste di Pg A udienza 15.2.2017, pag. 38 trascriz., v. anche dichiarazioni del consulente del Pm, ing. Antonella De Francesco alla stessa ud.; v.parere di compatibilità paesaggistica della Soprintendenza del 13 ottobre 2010, relativa agli abusi edilizia riguardanti

l'appartamento di 16, e rilasciata in ordine a "uno scavo di sbancamento per la realizzazione di un sistema di drenaggio.., per la realizzazione di una piattaforma di cemento per una gru, doc. n. 33 prod. Del Pm; v. inoltre parere della Soprintendenza ricevuto dalla 16 nel dicembre 2012, prot. 8380, relativa al progetto di una piscina che era pervenuto allo stessa Soprintendenza il 17.8.2012, e relativo parere della Asl del 17.9.2013, all'interno del fascicolo relativo alla pratica di concessione in sanatoria della 16, che si trova allegato alla relazione ispettiva del Comune prot. 857597, datata 19.2.2016, della prod. Pm).

E' bene premettere, ai fini di una più agevole piena comprensione del materiale probatorio, che l'istruttoria dibattimentali ha portato alla luce alcuni dati non evidenziati in origine, innanzitutto quello delle cubature strabordanti, realizzate mediante pesanti sbancamenti del terreno finalizzati ad aprire spazi a cielo aperto davanti ai piani sottomessi delle costruzioni residenziali, con conseguente stravolgimento dei luoghi e violazione dei limiti di densità edilizia per la specifica zona tecnica (la B0b, con densità fondiaria dello 0,75%) prescritti dal PRG, fenomeno che già all'epoca degli accertamenti -come pure si vedrà passando in rassegna documenti e dichiarazioni testimoniali- aveva formato oggetto delle preoccupazioni di uno dei dirigenti dell'ufficio tecnico del Comune di Palermo (v. deposizione testimoniale dell'arch. N, fino al 2009 dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Palermo -teste a discarico dell'imputata 15 - sentito all'udienza del 23.1.2018, e v. anche la sua circolare del 20.2.2009, diramata ai dirigenti dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo, che spiegava, volendolo impedire, il fenomeno allarmante dei progetti di piccole villette, anche a schiera, con piani interrati abnormi fuoriuscenti dalla sagoma del piano sovrastante, che comportavano conseguenti sbancamenti di interi lotti di terreni e che da un po' di tempo erano oggetto di concessioni edilizie da parte dell'Ufficio tecnico del Comune; e vedi anche la ferma risposta oppositiva datagli dall'imputata 15, allora dirigente della Unità Autorizzazioni e concessioni

edilizia, il 20 maggio 2009.[1] **Altro aspetto connesso**, meglio focalizzato durante l'istruttoria dibattimentale, che si accompagna al carattere intensamente speculativo dell'intera operazione edilizia, consiste nel fatto che la stessa venne portata avanti in tutte le sue fasi, a partire da quelle degli accordi economici sottostanti tra le parti dell'affare e in quelle burocratiche, attraverso una catena continua di false rappresentazioni della realtà, con riferimento alle modalità di interpretazione della disciplina urbanistica operante nella fattispecie, sia con riferimento agli elementi del progetto degli edifici, relativi in particolare alle dimensioni e alle autentiche destinazioni d'uso dei seminterrati degli appartamenti e alle aree da cedere al Comune, rilevanti, come è noto, anche ai fini del conseguimento della certificazione dell'abitabilità (e ciò pure: alla presentazione dei progetti agli Uffici tecnici del Comune ed alla Soprintendenza, nel 16 del 2005 e del 2006; al momento della comunicazione dell'inizio dei lavori, l'11 settembre 2009; al momento della comunicazione del fine lavori, nell'ottobre del 2008; quando il 26 gennaio 2009 venne rilasciata la concessione che attestava la conformità delle opere al progetto silenziosamente approvato, sottoscritta dagli imputati 15 e O -capo 4-; quando a marzo e aprile 2009 -in concomitanza con l'intervento sui luoghi della Polizia municipale- furono presentate le istanze di concessione in sanatoria, per i coniugi 5, per 16 e successivamente quella per 7, moglie del coimputato 8, e poi quando dopo un ininterrotto iter di oltre due anni, vale dire tra ottobre 2011 e aprile 2012, furono

[1] Tali atti sono stati prodotti all'udienza del 10.1.2018 dall'avv.to Sinatra, difensore della dirigente 12, la quale nelle date del 14 ottobre 2011, 10 ottobre 2011 e poi 13 aprile 2012 rilasciò le concessione edilizie in sanatoria rispettivamente a favore di 16, dei coniugi 6-5 e di 7, coniuge quest'ultima del 8, imputato del falso di cui al capo 2 : nell'appartamento dei 5 tra l'altro era stato realizzato un seminterrato adibito ad abitazione di 138 mq, di cui 88 mq che fuoriuscivano dalla sagoma del piano superiore -il progetto assentito e la dichiarazione di fine lavori riguardavano invece un seminterrato di 50 mq e la sua adibizione a locale tecnico-; nell'appartamento dei coniugi 7-8 era stato realizzato un seminterrato di 106,60 mq, di cui 44 mq fuoriuscenti dalla sagoma del piano sovrastante pure adibito ad abitazione, in luogo di quello di 62,60 assentito e dichiarato al momento del fine lavori come locale tecnico. Si vedrà che alle rispettive istanze di sanatoria, presentate ed integrate tra il 30 marzo 2009 e la vigilia del rilascio dei rispettivi provvedimenti di concessione in sanatoria, venivano allegati pareri della Soprintendenza, del 19.9.2008, relativi in sostanza ad alcune tettoie e ad una diversa distribuzione degli spazi interni. Anche l'appartamento della 16 presentava gravi difformità dal progetto ed anche con riferimento alla destinazione d'uso del seminterrato.

rilasciate le tre distinte concessione in sanatoria a favore di ciascuna delle medesime tre parti, di cui ai capi 6, 7 e 8 dell'imputazione).

Tutte le compravendite in atti pubblici officiati dal notaio 9, tra il proprietario del lotto T Pietro e ciascuna delle nove parti acquirenti (v. capo 1 dell'imputazione), ebbero luogo tra il 28 febbraio e il 20 dicembre 2007 mentre la costruzione degli appartamenti era in 16 dal settembre precedente, ma ebbero ad oggetto non gli appartamenti ma unicamente le particelle del lotto di terreno **che ne costituivano l'area di sedime (**a settembre, come si vedrà, era stato appositamente frazionato in sedici particelle), **e dopo non vennero registrati atti** di compravendita o di appalto **che attestassero** pubblicamente l'acquisizione della **titolarità delle unità abitative,** né in capo al proprietario del terreno, né tanto meno agli acquirenti delle frazioni di suolo, con l'eccezione del caso degli eredi di U Giorgio, di cui oltre (v. parte prima del capo 1 dell'imputazione).

Sicché è facile comprendere che l'intera operazione immobiliare doveva rimanere clandestina e ciò secondo un accordo che era sì pregresso all'intrapresa e stretto inizialmente soltanto tra il proprietario del terreno T Pietro e il costruttore 10, ma che poi venne condiviso reciprocamente da ciascuna delle parti acquirenti, che prima scelsero l'appartamento sulla carta (tra il 2005 e il 2006) e poi, nel 2007, si recarono dal notaio 9 per stipulare la compravendita delle sole particelle di terreno, quando in realtà già da alcuni mesi avanzavano i lavori della unità abitative già negoziate sottobanco e in difformità dal progetto presentato agli uffici tecnici da T e da 10 (il dato della difformità strutturale degli appartamenti fin dall'inizio dei lavori è pressoché pacifico, innanzitutto perché la parte più rilevate riguarda gli ampliamenti rispetto al progetto dei piani cantinati e quindi le fondamenta dell'immobile, e poi perché le tre concessioni in sanatoria rilasciate a 16, ai coniugi 5 e ad 7, moglie dell'imputato 8 dichiarano che le opere abusive oggetto del medesimo provvedimento di sanatoria, erano state compiute durante l'esecuzione originaria dei lavori -v. i tre doc. cit. e i capi 6,7 e 8 dell'imputazione. Inoltre alcune varianti rispetto

al progetto, come la piscina aggiunta all'unità abitativa del 1, vennero chieste non dal proprietario T Pietro titolare della concessione assentita, ma dall'interessato che di fronte all'amministrazione non era fornito di un titolo che legittimasse la richiesta di variante).[2]

In breve tutti costoro mentre le case che ciascuno aveva già scelto erano in costruzione stipulavano davanti al notaio atti pubblici di compravendita col proprietario del terreno che avevano ad oggetto le piccole particelle del suolo, e attraverso questo stratagemma le unità immobiliari abitative e l'intera operazione immobiliare e i soggetti acquirenti della case dovevano rimanere sconosciuti all'Ufficio del Registro e sconosciuti al Catasto dei fabbricati[3] .

---

[2] Ed ancora, come si vedrà, sarà lo stesso imputato 8 che, in qualità di tecnico nella sua relazione di accompagnamento all'istanza di concessione in sanatoria, che verrà presentata il 9 aprile 2009 da 6, coniuge del 5, dichiarerà che durante l'esecuzione dei lavori del progetto -assentito dall'ufficio Edilizia privata col silenzio assenso formatosi ai sensi dell'art. 2 l. reg. 17/1994- la "committenza" avevano prima confermato l'appalto già conferito dal venditore del terreno alla V del 10 e quindi aveva deciso nel corso dei lavori di apportare delle "varianti" al progetto presentato, per adattarlo alle sue esigenze che comprendevano anche l'ampliamento del seminterrato -e quindi, osserva il Tribunale, delle fondamenta-; inoltre l'imputata 16 durante il suo esame all'udienza del 19.12.2017, non ha esitato a dichiarare che le opere contestatele come difformi dal progetto erano state compiute dal costruttore -direttore dei lavori- 10, e che tra l'altro la sua casa dovesse avere una superfice di circa 150 mq, laddove, come si vedrà, il progetto presentato all'Ufficio tecnico e alla Soprintendenza prevedeva una zona abitabile molto meno ampia e, come in tutti gli altri casi, un piano interrato non abitabile, senza sbancamenti ed aperture davanti ad essi paragonabili a quelle realizzate negli appartamenti oggetto delle tre concessioni assentite; cnfr. tra l'altro doc. 26 prod. del Pm che i grafici allegati alla istanza relative ai singoli edifici e in particolare i grafici allegati alla relazione a firma del 0del aprile 2009; v. i**mmagini scattate dalla pg il doc. n. 29 e 30 prod. del Pm**).

[3] V. tra l'altro anche deposizione testimoniale dell'avv.to O, incaricato dalle eredi 22 di curare l'accatastamento dei due appartamenti di ottenere la concessione edilizia e il certificato di abitabilità delle due unità immobiliari, oggetto dell'appalto che Giorgio U aveva stipulato con 10 nel giugno 2005 con atto non registrato, e v. anche dichiarazioni dei testi geometra P e ing. Q, sugli accertamenti tecnici curati nella controversia insorta tra 22 e il 10, il proprietario T Pietro -deceduto nel 2015 durante la causa-, e poi anche con la chiamata in causa del confinante 5, in relazione agli inadempimenti contrattuali relativi sia agli aspetti di irregolarità amministrativa degli immobili sia ai vizi dell'opere, ivi compresa la lagnanza relativa allo sconfinamento del muro di recinzione posto in essere dal confinante 5; cnfr. fascicolo delle produzioni documentali della difesa di 22 all'ud. del 23.1.2018, in base alle quali prima di morire il padre di quest'ultima aveva pagato al 10 euro **360.000,00** e poi lei e la madre altri **137.350,00 euro**).

***

Per restituire alla vicenda della lottizzazione e degli abusi contestati la chiarezza che non ha nelle versioni degli imputati, sostenute per il tramite dei difensori, e in quelle dei loro consulenti tecnici, si procederà ad **un resoconto** degli atti della pratica edilizia ed ambientale e di ciò che è stato realizzato sui luoghi, facendo richiami incidentali, anche in nota, alle norme di legge pertinenti. Lo stato dei luoghi, rileva il Tribunale, risulta già attestato dalla relativa documentazione fotografica in atti.

Si rende necessaria un'illustrazione che distingua i fatti come verificatisi, al di là delle rappresentazioni fattene dagli interessati, e li associ alla normativa sugli aspetti urbanistici afferenti, dal momento che nella fattispecie i concetti tecnici e giuridici sono stati confusi e manipolati e, come si vedrà, sempre in forma macroscopica.

Il dibattimento invero ha portato alla luce la vicenda di una speculazione edilizia in una zona, si ripete, della nota borgata marinara di Mondello sottoposta alle suddette prescrizioni urbanistica e ambientale, iniziata nel 2005 e mai conclusasi (nonostante una diversa dichiarazione di fine lavori, dopo le alterne vicende di cui si dirà), portata avanti con modalità impietose della dignità dei luoghi attraverso lo sfruttamento del suolo di quel lotto di poco più di 3000 mq, in assenza di alcun piano urbanistico attuativo, agevolata da una catena di false descrizioni ma anche da un apparato di strumentali **interpretazioni dei** principi di legge regolatori dell'ordinato e razionale sviluppo urbanistico della città, riportati nel Piano Regolatore, adottate da **dirigenti e funzionari che dei detti principi e regole erano** istituzionalmente i tutori.

Alcuni di questi sono imputati nel processo come acquirenti degli appartamenti sorti nel contesto della lottizzazione, 1 e 5, e (come è pure emerso durante il processo) professionisti che hanno affermato le loro carriere all'interno dell'apparato amministrativo del Comune di Palermo. Altri sono i dirigenti e i funzionari dello stesso ente, 15, 12, O e 14, imputati per avere concorso dolosamente alla formazione della concessione rilasciate innanzitutto nel 2009 al proprietario del

lotto, T Pietro (ignorando, come si vedrà, l'assenza del prescritto PPE o di un piano di lottizzazione, l'atto di frazionamento, i trasferimenti delle costruzioni che, effettivamente, non esistevano per il Registro né per il catasto, le violazioni edilizie etc..) e per avere concorso alla formazione e al rilascio delle concessioni in sanatoria nell'ottobre del 2011 ai coniugi 5, 6 e a 16 e nell'aprile del 2012 ad 7 coniugata col tecnico che aveva curato la pratica di sanatoria dei 5 (capi 6,7 e 8 dell'imputazione).

Nota il Collegio che all'esito del dibattimento la situazione complessiva si è rivelata ricostruibile attraverso la lettura incrociata della somma degli atti che compongono l'iter della pratica di lottizzazione e dell'attestato di concessione assentita, rilasciata ad T nel 2009, e degli atti afferenti alle tre concessioni in sanatoria di cui sopra. A questi atti nel 16 del dibattimento si sono aggiunti, arricchendo il patrimonio conoscitivo a disposizione del Tribunale, alcune produzioni documentali degli imputati di vario tipo e tutte sempre afferenti ai fatti del processo.

Ma alla stessa vicenda si è sovrapposta, dunque, un'impalcatura di distorsioni interpretative utilizzate per le perorazioni delle tesi a discarico di cui è doveroso dar conto [4]. Queste, va pure premesso, toccano le tematiche più sensibili dell'urbanistica -della potestà di pianificazione territoriale che la legge consegna in via esclusiva al Consiglio comunale, delle modalità di progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, del connesso reperimento delle aree da

[4]4 A sostegno della bontà dell'operato degli imputati sono state prodotte tra l'altro alle linee guida di presentazione del nuovo PRG da parte del Comune di Palermo, denominate "Piano di Massima del PRG Palermo 2015-2025", la città che vogliamo!", prodotto in copia dal difensore degli imputati 5, 6 e 7, al fine di dimostrare che un numero di 40 lottizzazioni, tra cui quella oggetto del presente processo, in zone B0b e Cb, in diverse parti del territorio della città e soprattutto di Mondello o in zone per lo più circostanti, anche in presenza di prescrizione di PPE o di Piani di Lottizzazione, che sono state approvate dai dirigenti pro tempore dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo, attraverso il sistema della concessione edilizia singola con allegato "planivolumetrico" (che non è un piano di urbanizzazione ma un semplice grafico che rappresenta le altimetrie del suolo e le sagome e dei volumi e degli edifici oggetto della richiesta di approvazione del progetto), in assenza del Piano Particolareggiato o del Piano di Lottizzazione prescritto dal PRG vigente, e di cui alla "circolare Schemmari" del 20 febbraio 2005 e alla delibera del Consiglio comunale n. 125 del 14 giugno 2006, che ne prendeva atto, che surrettiziamente avallavano tale sistema (confermata da un'altra delibera consiliare del 2008) e di cui più avanti.

destinare a verde e spazi pubblici, delle condizioni dell'edificabilità delle aree libere destinate dal PRG agli insediamenti residenziali (già oggetto delle leggi fondamentali n. 1150/1942, n. 765 del 1967, del Dm 1444/1968, della legge n. 10/ 1977, della legge reg. 71/1978 etc..), del tema eminente delle **c. d. opere precarie o interne secondo la l. reg. s. n. 3/2004, del repertorio dei metodi** applicati per raggirare i limiti di cubatura normati e fare apparire la cubature realizzate come conformi ai limiti posti dalla norma tecnica [5], delle cubature non consentite ma realizzate sotto traccia (che raffiche di citazioni di norme e illusionistiche circonlocuzioni di parole fanno prima apparire ora come "pertinenze" ora come "volumi tecnici" e quindi come varianti non essenziali e poi volatilizzare e scomparire), dei poteri del dirigente degli Uffici tecnici comunali rispetto ai dettami di un PRG legittimamente approvato. E tutta una serie di interpretazioni che appaiono protese a creare innanzitutto la **percezione sociale** che le leggi edilizie ed urbanistiche e il PRG della città siano non strumenti di democrazia ma strumenti avvolti in un ostile labirinto, che li separa dalla vita reale e li rende incomprensibili al cittadino comune e alla portata di una ristretta cerchia di privilegiati, che possono farne un uso disinvolto.

Nella fattispecie uno dei risvolti di maggiore allarme sociale emersi appare proprio lo stravolgimento dei luoghi attraverso la violazione sistematica dei più elementari principi dell'urbanistica e lo scempio ambientale che si è realizzato, proporzionato agli abusi anche d'ufficio compiuti e sotto gli occhi complici di molti responsabili degli uffici pubblici coinvolti.

Può premettersi ancora che il lotto in questione **è effettivamente un c.d. lotto intercluso** tra tanti altri costruiti, così come hanno sostenuto le difese perorando la legittimità delle condotte degli imputati, ma tutta la zona, come si vedrà, è stata

[5] **Ci si riferisce** al criterio di calcolo della densità edilizia fondiaria di cui all' art. 3 del regolamento edilizio del PRG del Comune di Palermo, ai punti 6 e 5, in base ai quali in breve per calcolare la superfice fondiaria ammessa mc/mq nel caso in cui l'intervento avviene mediante lo strumento urbanistico dai mq della superficie del lotto vanno detratti oltre che le superfici da cedere per le urbanizzazioni anche quelle della nuova viabilità di piano, in caso di intervento diretto a mezzo di semplice concessione edilizia non si detraggono queste ultime (seconda parte del punto n. 5 dell'art. 3 reg. edil.).

urbanizzata in assenza di alcuna pianificazione urbanistica e quindi l'intervento edilizio di cui qui si discute ha contribuito all'ulteriore stravolgimento degli assetti urbanistici, che sarebbero stati impressi da un' urbanizzazione a norma di legge, e con una forte ulteriore compromissione del valore del paesaggio preesistente**.**

Al Tribunale sono state consegnate dal Pm e dalle difese numerose immagini del lotto dopo la sua edificazione e foto aree che riprendono dall'alto il contesto urbano in cui esso si inserisce. Le difese hanno inteso dimostrare attraverso tali immagini che, si ripete, non sarebbe concepibile ipotizzare nella fattispecie una lottizzazione abusiva dal momento che la zona è capillarmente urbanizzata. Ma rileva il Collegio ciò che si constata da tali immagini è una selva di lottizzazioni che costituiscono delle enclavi, chiuse agli estranei, e l'assenza di alcuno degli spazi a verde e di servizi comuni all'interno e fuori di essi, come prescritti dal DM 1444/1968, che devono essere rispettati all'atto delle lottizzazioni nei Piani Particolareggiati Esecutivi oppure nei Piani di lottizzazioni o in tutti gli altri piani attuativi ammessi dal PRG (il DM 1444/1968, sul quale ci si dovrà soffermare, è intitolato proprio "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6",* e nei suoi nove semplici articoli disciplina le modalità rispettose degli standard minimi in cui si condensano le regole della urbanizzazione legale presidio, come è noto, "della vivibilità e delle attività produttive").

In sostanza la lottizzazione di questo processo si inserisce in un contesto di altre lottizzazioni avulse da un corretto processo di pianificazione urbanistica, come dettato dalla legge.

Le medesime immagini fotografiche portano inevitabilmente il Tribunale a valutare un altro aspetto trascurato nelle illustrazioni dei consulenti di parte, pur

attinente alla ratio dei Piani attuativi urbanistici e alla loro necessità, pur saltando decisamente agli occhi**: dall'accostamento** tra le immagini che mostrano lo stato recente del lotto, le immagini aeree che lo mostrano inserito nel suddetto contesto dei lotti circostanti, saturi di villette a schiera e di disarmonici immobili residenziali di sgraziate tipologie non intervallati da spazi pubblici, e la descrizione dei luoghi agresti contenuta nell'atto atto notarile del 6 giugno 1988 (portato da T agli Uffici tecnici del Comune di Palermo nel comunicare l'inizio dei lavori, di cui più avanti) e la descrizione dei luoghi delle motivazione del Decreto regionale della Soprintendenza che nel 1995 dichiarò il notevole interesse pubblico di Mondello, si ricava che quei 44.978 mq di colture specializzate di cui erano detentori (enfiteuti) i fratelli T fu smembrato col fine di compiervi lottizzazioni edilizie a tappeto a partire da allora (con l'atto notarile i fratelli Pietro, Carlo e Giuseppe T si attribuivano in proprietà esclusiva, in conto futura divisione "*alcuni spezzoni di terreno*" *di complessivi ettari 3 are 6 e centiare 58, facenti parte del fondo* -in contrada Santoro Savona, nella borgata di Partanna Mondello- *sopra descritto...su cui sorge un piccolo e vetusto fabbricato rurale")*. [6]

Si desume in breve che la speculazione intrapresa da T Pietro nel 2005, in quello spezzone residuo di 3.080,00 mq della via Miseno, non fosse altro che un seguito di un continuo e incontrastato processo di smembramento della campagna posseduta da lui e dalla famiglia, per trasformarla in comparti residenziali (tra l'altro, nota il

[6] A questa pregressa destinazione dell'area a fondo agricolo è naturale associare l'art. 2 della legge urbanistica siciliana n. 71/1978, promanata dal Presidente Piersanti Mattarella, che al suo comma 5 prevede che :

> "*Nella formazione degli strumenti urbanistici generali non possono essere destinati ad usi extraagricoli i suoli utilizzati per colture specializzate, irrigue o dotati di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, se non in via eccezionale, quando manchino ragionevoli possibilità di localizzazioni alternative. Le eventuali eccezioni devono essere congruamente motivate* ".

La stessa legge all'art. 1 prevede che le finalità della legge urbanistica regionale sono il conseguimento dei fini di quella statale ed anche il conseguimento delle seguenti finalità: potenziamento del ruolo delle comunità locali nella gestione del territorio; b) crescita della conoscenza del territorio in tutti gli aspetti fisici storici sociali ed economici, da realizzare anche mediante un'opportuna attività promozionale della regione; c) **salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale dell'ambiente**; salvaguardia delle infrastrutture esistenti, **evitando immotivati usi del suolo**.

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

Tribunale, in stridente contrasto con la previsione sulla destinazione urbanistica dei fondi agricoli, contenuta nell'art. 2 della l. reg. 71/1978).

I.

- Schema della tappe dell'iter burocratico, e ancora sullo stato dei luoghi tratto dagli atti della pratica edificatoria e dalla documentazione fotografica, e in breve le prescrizioni urbanistiche ed ambientali relative al lotto e i fatti della pratica lottizzatoria…… ……p.28

I.

Schema della tappe dell'iter burocratico, e ancora sullo stato dei luoghi tratto dagli atti della pratica edificatoria e dalla documentazione fotografica, e in breve le prescrizioni urbanistiche ed ambientali relative al lotto e i fatti della pratica lottizzatoria.

Molto in sintesi i fatti del processo attengono alla lottizzazione del suddetto terreno, di proprietà di T Pietro[7], di dimensioni limitate, 3.080,00 mq, in via Miseno a Mondello, borgata marinara di Palermo, un tempo celebre per la sua bellezza.

---

[7] Nel corso del processo si è appreso attraverso l'esame dell'imputata 22 che la stessa entrò in causa già nel 2009 col costruttore 10 e che nella causa entrò anche T Pietro, che, si è anche appreso, è deceduto nel 2015, e che il costruttore direttore dei lavori, 10, è stato dichiarato fallito in qualità di amministratore della V costruzioni (v. trascr. ud. 19.12.2017). Attraverso **il teste L** si è appreso che anche lui e i suoi due fratelli lavoravano nell'impresa del padre col quale hanno sempre collaborato, la V costruzioni, e che avevano già realizzato per lo stesso T Pietro "*diversi altri recidence all'interno*" di una stessa area chiusa di cui fa parte anche la lottizzazione oggetto del presente processo, "***si perché praticamente mio padre iniziò negli anni 80 e quindi da li c'è stato un ..su quella zona , via Aiace, via Miseno, via Diomede, insomma in quelle zone li abbiamo..lottizzato..ma sempre in autorizzazione, anche perché comunque dico , non si può..C'è anche lì il vincolo della Soprintendenza…quindi non è che c'è possibilità di fare errori***"..Il teste tra l'altro ha riferito che vendevano prima dell'inizio del cantiere stipulando dei preliminari ma di non sapere dire nulla della documentazione di questi accordi negoziali o sulla esistenza di relativa documentazione bancaria, ed incalzato dal Pm, sull'esistenza di piani di lottizzazione (relativi a quegli altri "recidences" che aveva costruito l'impresa del padre -alla quale loro figli partecipavano- a partire dagli anni '80), ha risposto con evidente imbarazzo di non essere in grado di dire nulla di preciso -v. pag. da 10 a 15 trascr. delle dichiarazioni dello stesso teste all'udienza del 16 gennaio 2018-.

Al termine del processo, dalla produzione del Pm, acquisita dopo l'audizione dei suddetti, si è meglio appreso che 10 in quanto amministratore della ditta V è stato dichiarato fallito con sentenza del Tribunale di Palermo del 24 ottobre 2016,

Il lotto in origine era formato dall'unione di due particelle censite al catasto dei terreni del Comune di Palermo ai n. 1483 e n. 1866, ricadenti (in base alla classificazione adottata dal PRG) in zona tecnica omogenea classificata come B0b, con densità fondiaria dello 0,75%, e ricadeva si ribadisce in area sottoposta alla suddetta prescrizione di PPE in forza dei citati decreti regionali che nel 2002 approvavano con numerose prescrizioni il PRG di Palermo. Inoltre il lotto ricade, si ricorda pure, in un più vasto ambito territoriale che nel 1995 è stato dichiarato con decreto della Soprintendenza regionale di ***notevole interesse pubblico*** ai sensi della legge n. 1435 del 1939, dichiarazione tradottasi, con l'entrata in vigore del decreto legislativo n. 42/2004, nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del medesimo testo legislativo[8].

In sostanza la zona risulta normativamente la più tutelata del territorio di Mondello, e dell'intero territorio del Comune di Palermo. E' necessario precisare ancora che la prescrizione di tale **Piano Particolareggiato Esecutivo** (mai approvato dal Comune) è relativa ad un'area di Mondello di notevole estensione e già perimetrata dagli stessi decreti di approvazione del PRG, che nella parte di interesse così testualmente recitano :

---

ed ancora dell'iscrizione di 10 nel registro delle indagini della Procura di Palermo, il 19 agosto 2017, per il reato di bancarotta fraudolenta ex art. 216 comma 1 n. 2 e n. 1, segnatamente per mancata tenuta delle scritture e di documentazione che possa rendere tracciabile i movimenti economici, e per distrazione di alcuni beni materiali (v. documentazione prodotta dal Pm all'udienza del 7 febbraio 2018) .

[8] Si tratta del vincolo paesaggistico ora previsto dal d.lg 42/2004 (codice del paesaggio e dei monumenti), esattamente dal suo art. 136 lettere c e d. L'art. 136 recita testualmente :"Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro **notevole interesse pubblico**:*(comma così modificato dall'art. 2 del d.lgs. n. 63 del 2008) :*
a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica,ivi.compresi.gli..alberi.monumentali;
b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguonoper.la.loro..non..comune..bellezza;
c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi..i..centri..ed.i.nuclei..storici;
d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

"In particolare, si prescrive che Mondello venga sottoposto a Piano Particolareggiato al fine di verificare le superfici da standards e riordinare un tessuto che soprattutto nelle parti più interne presenta situazioni derivanti dalla sommatoria di singoli interventi in assenza della dovuta pianificazione. Il perimetro di tale piano particolareggiato sarà delimitato dall'agglomerato di Mondello paese, dalla via Tolomea, via Diomede, via Mattei, via Castelforte, via Venere, viale Regina Margherita, via Cerere fino alla via Principessa Maria. Si prescrive la conformità al decreto ministeriale n. 1444/68 previa verifica. Nelle more della redazione del P.P. (Mondello) i lotti liberi di estensione non superiore ai 1.000 mq. serviti da opere di urbanizzazione esistente è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc./mq. 0,75. Analoga prescrizione vale per tutte le borgate").

Quanto **al vincolo paesaggistico** può aggiungersi che l'importante relativo decreto regionale del 1995, nel dichiarare il ***notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 1 n. 3 e 4 della legge n. 1497 del 1939,*** interveniva ad allargare una tutela esistente per un già vasto ambito territoriale contiguo, già decretata nel 1967. [9]

Ciò posto,

Il 9 febbraio 2005 T, con le relazioni dei 10-11, direttore dei lavori e progettista, si rivolgeva al Settore Urbanistica del Comune chiedendo di essere autorizzato alla

[9] L'art. 1 della l. n. 1497 del 1939 prevedeva :

1. Sono soggette alla presente legge a causa del loro **notevole interesse pubblico:**

1) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
2) le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;
3) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale**;**
4) le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze**.**

Dalle motivazioni del sopraenunciato decreto regionale del 1995 (che dichiarava Mondello di *notevole interesse pubblico)* si apprende che una delle peculiarità che conferiva cospicua bellezza e notevole interesse pubblico al territorio di Mondello e alle borgate circostanti era lo stacco tra il notevole agro coltivato e le parti storiche urbanizzate e le eleganti parti urbanizzate nei primi del '900.

.

lottizzazione, per l'edificazione di tre corpi di fabbrica conglobanti le dieci unità abitative, di cui sopra (e su cui si tornerà).

Il 21 giugno 2005 il Settore Urbanistica, nella persona del dirigente arch. R, rispondeva ad T spiegando che a certe condizioni per i lotti fino a 5.000 mq non fosse necessario, non solo il PPE (previsto dal PRG per Mondello ma anche per le altre borgate della città) ma nemmeno un piano di lottizzazione, ma che era sufficiente un semplice Planivolumetrico e l'atto d'obbligo per la cessione delle aree al Comune. La stessa nota dichiarava di approvare preliminarmente il Planivolumetrico che nelle more T aveva presentato ma a condizione che i fabbricati dei lotti circostanti fossero regolari dal punto di vista amministrativo e rimettendo all'Edilizia privata tale verifica.

Nel far ciò la medesima nota del R faceva rimando alla direttiva data dal coordinatore dell'Area tecnica del Comune, arch. Schemmari, in una circolare promulgata il **25 febbraio 2005, la c.d. circolare Schemmari,** su cui il Tribunale si dovrà soffermare più avanti. In sostanza in tale circolare si dichiarava che posto che la prescrizione di PPE rendevano le zone B0b praticamente inedificabili e ciò era una incongruenza rispetto ai terreni ricadenti nelle zone Cb che avevano le stesse caratteristiche di densità edificatoria, occorreva equiparare la normativa tecnica prevista della NTA del PRG per i lotti ricadenti nelle zone C (che disciplinano le dimensioni e le caratteristiche dei piani di lottizzazione) ai lotti ricadenti nelle zone B0b di Mondello e di tutte le altre borgate, ed affermava quindi che per i lotti da 1000 a 5000 mq ricadenti in zona tecnica omogenea C o B0b non fosse necessario alcun piano urbanistico attuativo (né PPE né piano di lottizzazione) ma fosse sufficiente che la concessione edilizia venisse preceduta da un planivolumetrico da approvarsi da parte del Settore Urbanistica e che non essendo questo uno strumento di pianificazione urbanistica non richiedeva l'approvazione del Consiglio comunale (il Consiglio comunale con la delibera n. 125 del 14 giugno 2006 avrebbe "preso atto" della circolare Schemmari; v. gli atti citati nella produzione dell'avv.to Raneli,

difensore dell'imputato 14, fatta all'udienza del 15.2.2017; la nota del R è pure contenuta tra la produzione iniziale offerta dal Pm).

Il 7 dicembre 2005 T, quindi, presentava presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Palermo, istanza di concessione edilizia unica, già più volte richiamata, relativa alla costruzione di tre corpi di fabbrica di cemento armato accorpanti un totale di dieci appartamenti, ciascuno a due o tre piani, inclusi i seminterrati, con piccoli esterni di rispettiva pertinenza (si dirà più avanti delle cubature, superiori ai 2.000,00 mc e delle superficie coperte dei dieci appartamenti, prospettate nel progetto, e con quali modalità e quali risposte avevano ricevuto da quegli uffici).

Da quel momento, nota il Collegio, partiva **l'apertura del libretto istruttorio** della pratica madre presso l'ufficio ricevente dell'Edilizia privata. Tale libretto istruttorio, su cui durante il loro esame si sono molto soffermate le imputate 15 e 12, traccia l'andamento della gestione della pratica edilizia, che afferisce alle accuse formulate nel presente processo e pertanto allo stesso dovrà dedicarsi un apposita parte delle motivazioni della sentenza. Le scansioni finali della pratica, come si ricava anche dalle annotazioni del predetto libretto saranno segnate dall'attestato di concessione assentita rilasciato ad T il 26 gennaio 2009, di cui al capo 4, e dalle tre concessioni in sanatoria che dopo un lungo unitario tragitto (in parte tracciato anche da annotazioni su libretti separati) furono rilasciate sul finire del 2011 e l'ultima il 13 aprile 2012, a favore, si ripete, dei coniugi 5, di 16 e di 7, coniuge dell'imputato 8.

Può ancora schematicamente rilevarsi che :

il 7 aprile 2006 maturavano i 120 giorni dalla presentazione della istanza di concessione edilizia sul progetto di T, ai sensi dell'art. 2 della legge reg. 17/1994, e ciò, anticipa il Tribunale, non veniva rilevato da 1, il quale, come tracciato dal suddetto libretto istruttorio, era il funzionario dell' Unità Operativa 2 Concessioni e Autorizzazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Palermo che ebbe in carico la pratica e ciò dal momento della presentazione dell'istanza di concessione edilizia di T fino

all'astensione che lo stesso 1 dichiarerà il 9 maggio 2007, annotando per il suo dirigente, ingegnere K, di avere un interesse personale e chiedendogli di affidare ad altri l'istruttoria, comunque già in stato avanzato. Infatti 1 il 28 febbraio 2007 aveva stipulato la compravendita delle particelle di solo lotto con T Pietro davanti al notaio 9 (da quel momento responsabile del procedimento sarà l'arch. 13; l'imputata 15, subentrata all'ing. Vincenzo K nella direzione dell'Unità Operativa concessioni ed Autorizzazioni ha dichiarato che 13 fosse responsabile del procedimento in base ad un criterio prestabilito).

Nel mese di set**tembre del 2006** venivano : **il giorno 4,** effettuato il frazionamento catastale delle due particelle del lotto in sedici particelle, **l'8** formato dal notaio 9 un atto pubblico definito atto d'obbligo, in cui veniva dichiarato l'impegno di T di vincolare alcune particelle a parcheggio ed altresì il suo obbligo di cederne altre al Comune per le urbanizzazioni; **il giorno 11** veniva comunicato da parte del direttore dei lavori 10 l'inizio dei lavori, come da progetto silentemente assentito e da relazione tecnica allegata del progettista arch. 11.

Frattanto venivano conseguite, a seguito di un separato tortuoso iter, su cui ci si dovrà pure soffermare, i pareri paesaggistici della Soprintendenza, e le autorizzazioni del Genio civile e della autorità amministrativa sanitaria.

Tra il 28 febbraio e il 20 dicembre 2007 gli acquirenti 1, 22, i coniugi 2, 4, la famiglia 17-19, 20 e 21, i coniugi 5, 7, moglie del 8, e 16 stipulavano con T Pietro gli atti di compravendita delle sole particelle di terreno da ciascuno prescelte (area di sedime, si ricorda, delle case già in costruzione dell'11 settembre 2006), ai prezzi di cui più avanti (v. atti cit. di compravendita, tutti contenuti nella prod. iniziale del Pm, contenente anche la documentazione fotografica di ogni appartamento, ed i grafici dei progetti dei singoli appartamenti, relativi alle istanze di T col progettista 11 e il direttore dei lavori 10).

Il 3 ottobre 2008 10 comunicava la fine dei lavori, aggiungendo alla nota di comunicazione l'espressione *eccezione fatta per talune opere di finitura interna,*

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

relativo al progetto presentato a codesto spettabile settore .. il 7/12/2005 prot...per richiesta rilascio concessione edilizia e successiva comunicazione di inizio lavori" (v. doc. n. 14 allegato alla cit. relazione ispettiva).

Il 26 gennaio 2009 veniva rilasciata ad T dalla dirigente 15, sulla scorta della istruttoria dell'arch. 13, l'attestato di conformità dei lavori conclusi (secondo la comunicazione il 3 ottobre 2008) al progetto di cui alla concessione silenziosamente assentita (dall'aprile 2006).

Il 31 marzo 2009 giungeva sui luoghi la Polizia municipale, che rilevava la serie di incongruenze relative alle modalità contrattuali ed in particolare all'assenza di titoli giuridici attestanti la proprietà degli appartamenti, alla non conformità della lottizzazione al PRG, alle non conformità delle opere relative alla maggior parte degli appartamenti al progetto, che verranno tutte analiticamente esaminate più avanti.

Seguivano ancora una serie di atti, presentati a partire dal 30 marzo 2009 da 6, moglie del 5, con le relazioni tecniche del 8, diretti tutti ad ottenere attestati di conformità degli abusi verificati dalla Polizia, e seguivano quindi altre situazioni complesse, tra quelle connesse alle altre istanze di concessione in sanatoria, della 16 e della 7, cui si e più volte accennato, confluiti pure tutti nell'attuale processo.

Documentazione fotografica dei luoghi, cancello che chiude la strada.

Ma ciò che si vuole intanto ancora mettere in rilevo al termine di questa sintetica sequenza di dati, è che insieme alla relazione tecnica dell'arch. 11, che accompagnava la richiesta di concessione edilizia unica per i dieci appartamenti ed opere connesse, venivano fornita la documentazione **fotografica dei luoghi che, osserva il Tribunale, ritraeva la filiera di casa a due o più piani già presenti nei lotti circostanti,** sulla cui regolarità amministrativa (come pure meglio si dirà scendendo nei dettagli) l'arch. 11, a richiesta dell'ufficio, forniva le sole informazioni di cui dichiarava di potere essere in possesso, e che lo stesso ufficio dell'Edilizia privata non avrebbe mai d'ufficio approfondito (v. al riguardo foto all. alla cit. relazione tecnica e, allegata al libretto istruttorio della pratica tenuto presso l'Ufficio Edilizia privata del

Comune, la relazione tecnica redatta dal geometra J, datata agosto 2006, e trasmessa al 1, su dati urbanistici e metrici del lotto e del progetto, in relazione all'istanza di concessione edilizia di T, su cui pure ci si soffermerà nello scandagliare il libretto istruttorio).

Altra situazione documentata fotograficamente è che in quel lotto di 3.080 mq veniva inglobato, attraverso la chiusura con **due grossi cancelli,** uno a valle e uno a monte, il tratto di strada prospiciente sull'unico lato di ingresso ad esso. La strada era prevista dal PRG come pubblica ma non è mai stata espropriata né spontaneamente ceduta dai privati proprietari dei lotti limitrofi al Comune. A quest'ultimo proposito durante il dibattimento è pure emerso che il cancello a monte dà accesso ad altre aree lottizzate della zona in cui erano in precedenza state costruite altri "recidence" ed in particolare che l'area che compone la sede di tale strada aveva già formato oggetto di atti d'obbligo (stipulati nel contesto, quindi, di altre lottizzazioni) con cui i titolari delle concessioni si erano obbligati a cederla al Comune, ma rimasti inadempiuti, senza che evidentemente il Comune ne abbia mai preteso il rispetto e abbia mai provveduto ad espropriare , aprire e restituire al pubblico quella strada, come prevede il PRG.

Si assiste dunque alla privatizzazione a beneficio arbitrario dei lottizzanti delle aree che su di essa prospettano di una strada che il PRG, legittimamente approvato, destina all'uso pubblico. L'arbitrio è molteplice e sta innanzitutto nel fatto che, sebbene formalmente l'area che compone la strada sia rimasta di titolarità privata, per grave inadempienza del Comune, comunque l'intervento consistente nell'apposizione dei cancelli (che chiudono l'accesso alla strada) costituisce un'opera di notevole incidenza urbanistica, stravolgendo l'assetto e la fruibilità dei luoghi, e che come tale non poteva avvenire in assenza delle prescritte autorizzazioni di legge da parte del Comune e della Soprintendenza, relative, appunto, agli interventi di modificazione urbanistica e alla tutela paesaggistica (cnfr.tra l'altro **Consiglio di**

Stato IV, 8 maggio 2003 n. 2455, CdS 1 giugno 2010 n 3475, CdS 4 dicembre 2008 n. 6570 "*Qualunque intervento costruzione non autorizzato pur se compiuto in tempi diversi che sia idoneo a stravolgere l'assetto del territorio rendendolo impraticabile integra la* ***lottizzazione abusiva, anche la apposizione in una strada di un cancello*** *comportandone un mutamento dell'uso dei luoghi costituisce opera urbanistica che necessita di un titolo abilitativo tanto più qualora essa sia destinata a permettere il transito da e verso singoli lotti*. V. doc. 37 della prod. iniziale del Pm, foto degli esterni del lotto di cui è processo, foto del particolare dei cancelli che chiudono quel tratto di strada, scattate dalla Pol. municipale nel 16 delle indagini, **il 27 gennaio 2015**; v. anche relazione del 9 giugno 2009 a firma degli imputati geometra 14, architetto 13 e della dirigente 15, che registrava gli abusi nei singoli appartamenti, accertati nell'aprile del 2009, e tra l'altro anche sulla situazione del cancello, e dichiarazioni del teste di Pg L all'udienza 6.10.2016, pag. 24 trascriz.).

Teste L

Riprendendo i cenni sulle situazioni degli accordi economici pregressi, rileva il Collegio che è stato grazie alla documentazione bancaria e ad alcune scritture prodotte dai difensori di 22 e della madre 23 e dalla difesa dei 17-19 (acquisite queste ultime dal Pm durante le indagini ed in udienza; i 17 non hanno reso l'esame) che è provato anche documentalmente che già prima del suddetto frazionamento catastale, nel mese di giugno dello stesso 2005 il 10, allora titolare della V costruzioni, d'intesa con T e sempre in vista della comunicazione dell'inizio dei lavori all'Ufficio tecnico del Comune, in assenza, quindi, del PPE e di alcun altro tipo di piano attuativo urbanistico o di una concessione edilizia oppure di un semplice attestato dell'ufficio tecnico del Comune di conformità del progetto edificatorio[10], stringeva in clandestinità con terzi interessati all'acquisto delle "ville" erigende, onerosi accordi economici, aventi distintamente ad oggetto le particelle del lotto già frazionate nel

10

progetto (non ancora al catasto) e l'affidamento allo stesso 10 dell'appalto per la costruzione della unità abitativa che venivano scelte dai committenti sulla carta, previo esborso in nero di laute somme di denaro a titolo di acconto sui prezzi convenuti (v. produzione delle scritture e dei documenti bancari e prodotte dalla difesa di 22 e della madre, eredi di Giorgio U, che sapendo della malattia e a tutela delle congiunte aveva avuto l'accortezza di conservare ordinatamente la documentazione attestante gli accordi e le ricevute di pagamento, che a causa della loro eloquenza verranno esaminati pedissequamente. E vedi anche il rendiconto ricostruito dall'avv.to O incaricato dalle eredi di ricostruire in base alla documentazione bancaria e quella in loro possesso le partite del dare e dell'avere di Giorgio U col 10).

Tali circostanze, va sottolineato, hanno trovato tra l'altro conferma nelle dichiarazioni del teste **L**, figlio di 10 e fratello di 11 e anche di Amleto (v. sempre doc. offerta dalla difesa della 22). Il teste, da una parte ha giurato sulla fedeltà al progetto delle opere compiute dal padre e dal fratello, con la sua attiva collaborazione in cantiere, rimarcando che tale fedeltà va riferita al momento del fine lavori comunicato dal padre all'Ufficio Edilizia privata, ed ha assicurato che pertanto le difformità rispetto al progetto, ingiustamente attribuite al padre ed al fratello, fossero state in realtà compiute dopo il fine lavori da altre ditte prescelte dai proprietari delle case (non ha saputo dire quali pur asserendo di essere stato sempre sul cantiere e di abitare in un residence della via Miseno cui si accede dalle stesse cancellate sulla strada). L non ha però esitato a raccontare che tutta la zona della via Miseno, su cui ricadevano i terreni di T Pietro, fosse stata trasformata dall'impresa familiare del padre, ed inoltre, con riferimento al caso in esame, che prima della concessione edilizia gli appartamenti erano stati scelti dagli acquirenti sulla base del progetto e che pertanto erano state stipulate delle scritture private (dichiarando però di non ricordare nulla di preciso sui prezzi e sulla forma dei patti contrattuali né di sapere riferire se esistessero piani di lottizzazione anche con riferimento alle pregresse

"trasformazioni" ed agli altri numerosi residence che la loro impresa, ha realizzato nella zona; v. trascrizione ud. del 16 gennaio 2008, alla quale si fa integralmente rimando).

Osserva il Tribunale che gli atti della pratica edilizia rivelano altresì che tale condotta del 10, irrispettosa della legge e della fedeltà ai creditori e al fisco oltre che dell'ambiente e tutta protesa alla speculazione, si conciliasse a perfezione con quella di T (22 ha pure riferito e documentato di essere entrata in causa col 10, dopo la morte del padre, poiché 10 nonostante la scarsa qualità dei lavori e che sotto vari aspetti inibivano radicalmente ogni possibilità di rilascio del certificato di abitabilità, pretendeva altro denaro).

Basti qui dire che T presentò l'atto notarile del 1988, sopra citato, atto essenziale a comprovare la sua legittimazione a chiedere la concessione edilizia all'Ufficio edilizia privata, soltanto dopo oltre un anno e mezzo da quando aveva chiesto l'approvazione del progetto lottizzatorio (7 febbraio 2005) e solo a seguito di ripetute sollecitazioni e avvertimenti ricevuti dall'Edilizia privata e solo in coincidenza con la comunicazione dell'inizio dei lavori (l'11 settembre 2006), e, ancora, che quando poi nel gennaio del 2009, ad operazione compiuta, chiese all'Ufficio tecnico del Comune l'attestato di conformità delle costruzioni al progetto silenziosamente assentito, non presentò **la dichiarazione antimafia a quell'Ufficio,** che d'altra parte non gliela chiese **(**in realtà nemmeno il fine lavori era stato comunicato fedelmente dal direttore dei lavori 11, in quanto il 3 ottobre 2008 i lavori dell'appartamento dell'imputata 16 erano lontani dall'essere definiti**)**. [11]

[11] Al fine di agevolare la lettura degli atti può anticiparsi che la carenza dell'istanza di concessione edilizia presentata da T all'Edilizia privata riguardò tutti gli atti essenziali ai fini di un atto che dovesse assumere la parvenza di una richiesta di concessione edilizia, che potesse consentire di rilasciare un atto che avesse una parvenza di concessione edilizia. Le mancate produzioni degli atti e i mancati adempimenti degli oneri che avrebbero dovuto precedere l'istanza di concessione di T e la dichiarazione di inizio lavori si protrassero per anni, col risultato, tra l'altro che non è mai stata rilasciato il certificato di abitabilità.
Più in particolare dalla documentazione in atti è dato constatare quanto segue:
-quando il 7 dicembre 2005 l'istanza di concessione edilizia di T **perveniva all'Ufficio Edilizia privata era** sprovvista non soltanto del titolo attestante la proprietà del lotto ma ancora dell'atto relativo al vincolo di aree a

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

II.

A) Concetti di PPE, lottizzazione, standard e Zonizzazioni……..p.39

B)Prescrizione del Piano Particolareggiato Esecutivo per Mondello, nell'iter e nelle motivazioni del Decreti regionali del 2002……..p.50

C) Motivazioni del decreto regionale che nel 1995 dichiarò il notevole interesse pubblico di Mondello……p.57

II.

A) Concetti di PPE, lottizzazione, standard e Zonizzazioni

A proposito di zona omogenea B0b, quale è quella del lotto di cui è processo e del Piano particolareggiato esecutivo (nella fattispecie prescritto per Mondello), per comprendere a pieno la portata pratica di tali concetti o meglio quello di suddivisione urbanistica del territorio in zone tecniche omogenee A, B, C etc.. e il concetti di

---

parcheggio e di quello relativo alla cessione al Comune delle aree a verde e a parcheggio, che avrebbero dovuto contenere anche l'indicazione del progetto sulla realizzazione dei lavori relativi, che per legge condiziona il rilascio della concessione edilizia (v. elenco degli allegati a detta istanza, della prod. del Pm);
-a sua volta anche l'atto di Comunicazione dell'Inizio dei lavori, dell'11 settembre 2006 (che veniva compiuta l'11 settembre poiché già il 4 aprile 2006 si era formato il silenzio assenso sull'istanza di concessione presentata il 7 dicembre 2005, in virtù dell'art. 2 legge reg. 17/1994, dal momento che nei 120 stabiliti dalla stessa legge la pratica non era stata istruita), **se veniva accompagnato dal titolo di proprietà del lotto rimaneva carente di altra necessaria documentazione** in quanto : in luogo dell'atto d'obbligo per i vincoli e le cessioni con le caratteristiche suddette, veniva allegato ad esso un certificato notarile dell'8 settembre 2006, del notaio 9, che asseriva la formazione di un vincolo a parcheggio per mq 240,77 di superficie e che certificava che T si impegnava a cedere gratuitamente al comune *l'area di 188 mq reali 199*, omettendo tra l'altro di indicare le modalità di esecuzione dei lavori necessari (tale atto del notaio indicava come particelle da cedere particelle contraddistinte da numeri diversi da quelli che T aveva indicato nell'istanza di concessione edilizia per la individuazione del lotto, in quanto in sostanza era stata omessa la comunicazione del frazionamento, avvenuta il 6 settembre 2006); il bollettino di versamento degli oneri concessori attestava il versamento di euro 5.906, 15 somma assolutamente inadeguatezza alla cubatura assentita indicata con la richiesta di concessione edilizia, pari a mc **2285**.

-Tale documentazione mancante veniva chiesta ad T dall'Ufficio Edilizia privata soltanto il 3.12.2007, con la nota in pari data dell'arch. Giuliana Z, che riferendosi all'istanza e alla documentazione inviata da T l'11.9.2006 (comunicazione inizio lavori) invitava la Ditta a produrre 1) il prospetto ai sensi art. 11 DM 10.5.77 del calcolo degli oneri di urbanizzazione 2) l'atto di vincolo a parcheggio ai sensi dell'art. 40 l.reg. 19/72 registrato e trascritto in sostituzione del certificato prodotto dal notaio 9 in data 8.9.2006 3) atto d'obbligo ai sensi del comma 4 art. 12 NTA del PRG, *il quale malgrado prodotto non risulta allegato alla documentazione integrativa da Voi prodotta*.

standard ad esso connesso e quindi la funzione del PPE, è opportuno aprire un inciso anche per qualche cenno all'excursus storico e legislativo da cui scaturiscono.

La materia urbanistica, oggetto delle normative in parola, è *lo studio e la tecnica relativa alla programmazione e del coordinamento strutturale e funzionale delle zone di insediamento demografico della città allo scopo di realizzare le condizioni più favorevoli alla vita e alle attività produttive* . La legge urbanistica fondamentale dello Stato, n. 1150 del 1942, nota per la sua importanza, tuttora vigente con diversi adattamenti, rendeva obbligatorio il PRG dei Comuni, stabiliva che esso dovesse programmare le destinazioni delle parti dell'intero territorio comunale e dettava al contempo i contenuti sostanziali che deve avere e nel far ciò, in particolare, stabiliva che il PRG dovesse individuare e suddividere il territorio in zone con caratteristiche tra di esse analoghe e stabilire per ciascuna di queste le destinazioni urbanistiche adatte e da normare differentemente l'una dall'altra. La stessa legge prevedeva che le previsioni di massima delle Piano regolatore dovessero essere specificate in **Piani Particolareggiati esecutivi**, in assenza dei quali le lottizzazioni dei terreni dirette ad interventi di nuova edificazione sono interdette, definendo esattamente i contenuti sostanziali e l'iter procedurale di approvazione di questi importanti strumenti urbanistici attuativi.

Piani Particolareggiati. Finalità della prescrizione fatta dal legislatore del 1942 dei Piani Particolareggiati Esecutivi è quella di assicurare alla comunità una pianificazione urbanistica razionale del territorio, che si preoccupi di dotare tutte le aree interessate da interventi urbanistici ed edilizi di opere di urbanizzazione primarie adeguate al numero dei residenti ed alle effettive esigenze di vita loro e dei fruitori a vario titolo dello stesso territorio, alla funzionalità dell'intero organismo urbano, al decoro dei luoghi, e di assegnare agli enti pubblici il governo e la vigilanza sulla pianificazione e gli interventi di incidenza urbanistica, come argine innanzitutto alle speculazioni.

La stessa legge, come nel tempo modificata, ammette che il Comune possa autorizzare le lottizzazioni a scopo edificatorio, ma nella sua ottica questi più modesti strumenti di attuazione urbanistica mantengono una posizione marginale rispetto ai PPE, in quanto la lottizzazione per le sue in genere dimensioni più ristrette rischia di creare dei **rattoppi urbanistici non in armonia col tessuto urbano di contesto scarsamente dotati di attrezzature urbanistiche**. [12]

---

[12] Altre precisazioni sul quadro normativo operante in Italia e quindi in Sicilia sono rese necessarie dal fatto che nelle perorazioni di alcuni degli imputati sembrerebbe suggerirsi che in Sicilia la prescrizione fatta da un PRG del PPE o del piano di lottizzazione per potere attuare una specifica zona tecnica omogenea o una parte specifica di una zona tecnica omogenea, non avrebbe cogenza e ciò in base ad una speciale disciplina urbanistica siciliana.

E' noto che la Regione siciliana in base art. 14 del suo Statuto speciale ha competenza legislativa esclusiva in materia urbanistica e in altre materie che riguardano pure la pianificazione territoriale, ma è altrettanto pacifico in giurisprudenza e presso gli addetti ai lavori che nella materia urbanistica le Regioni anche quelle a Statuto speciale, ai sensi dell'articolo 117 comma secondo Cost., hanno una competenza legislativa concorrente, da esercitarsi cioè nei limiti dei principi fondamentali espressi dalle leggi dello Stato (proprio la materia della gestione del territorio è afferente alla legislazione concorrente di cui al comma 3 dell'articolo 117).
L'articolo 10 della legge costituzionale n. 3 del 2001 non ha conferito un ampliamento alla competenza esclusiva della Regione siciliana.
La Regione siciliana, come pure è noto, non ha mai fatto un uso pieno della sua potestà legislativa, emanando una disciplina regionale organica, che nel rispetto dei predetti limiti dettasse una regolamentazione adeguata alle esigenze del territorio. Il legislatore regionale piuttosto ha preferito anziché sostituire totalmente le norme contenute nelle leggi dello Stato operare in via di integrazione sostituendole soltanto in parte. Ne risulta una disciplina legislativa composita il cui nucleo è però costituito dalla normativa statale. In sostanza la Regione siciliana può modificare o abrogare leggi precedenti dello Stato in materia, ma può anche precludere ogni successiva legislazione statale qualora disciplini integralmente la materia considerata. Quando non ha esercitato la sua potestà normativa si applica la legislazione vigente statale.
L'art. 1 della l. reg. 71/78 prevede che fino all'emanazione di una organica disciplina regionale la legislazione statale e regionale in materia urbanistica si applica con le modifiche e integrazioni della stessa legge regionale che sono dirette anche al conseguimento delle seguenti finalità: potenziamento delle comunità locali dell'agenzia territorio; crescita della conoscenza del territorio in tutti i suoi aspetti fisici storici sociali economici per realizzare anche mediante una attività promozionale la regione; salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturale e dell'ambiente; **razionale utilizzazione delle risorse, valorizzando potenziando il patrimonio insediativo e infrastrutturale evitando immotivati usi del suolo.**
Quanto al contenuto del PRG la legge sic. 71/78 non ha apportato modifiche rispetto all'art. 7 della l. 1150/1942. Il PRG deve prevedere le reti delle principali vie di comunicazione, la decisione in zone del territorio comunale, le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, le aree da destinare a edifici pubblici o di uso pubblico, nonché di opere e di impianti di interesse collettivo sociale, vincoli da osservare nelle zone carattere storico ambientale e paesistico, ect..).
Alcune peculiarità riguardano **invece il procedimento di adozione e approvazione del PRG**, come si avuto già modo di rilevare indirettamente riferendo della approvazione con prescrizioni del PRG di Palermo. Leggi successive hanno accompagnato l'obbligo della formazione o della revisione dei piani regolatori con la **sanzione della rimozione del sindaco in caso di mancata richiesta di convocazione consiglio comunale o di scioglimento di questo in caso di mancata tempestiva assunzione della delibera di adozione** (art. 6 l. 1993 n. 9, art. 2 l.reg. 94 n. 4).

Incidentalmente può ancora rilevarsi che la Regione siciliana ha esercitato la competenza esclusiva attribuita nella materia urbanistica dall'art. 14 del suo statuto per disciplinare l'attività edilizia, ma non esiste una specificità del modello siciliano in ordine alla definizione degli interventi edilizi ma invece una specificità del procedimento di approvazione della concessione edilizia, disciplinata dal già più volte citato l'art. 2 della l. reg. n. 17 del 1994, che scandisce un meccanismo di silenzio assenso, che parte dalla presentazione dell'istanza di concessione edilizia, senza comunque esentare **l'ufficio tecnico competente del Comune dai suoi obblighi di controllo di revoca e annullamento degli atti formatisi col silenzio ma eventualmente contra legem.**

Tornando a concentrandosi sui contenuti, le finalità e gli aspetti procedurali del PRG, sul concetto di pianificazione urbana, sui Piani Particolareggiati Esecutivi e o i Piani di Lottizzazioni ed altresì sulla disciplina delle zone Tecniche omogenee queste formano, si ripete materia eminente della **legge urbanistica n. 1150 del 1942**, come modificata e integrata tra le altre dalla, già citata legge n. 765 del 1967 e dal DM 1444 del 1968, che ne è parte integrante e da leggi successive. La n. 1150/1942 dunque rimane la legge urbanistica fondamentale dello stato e legge di principi, cui devono pertanto attenersi anche le Regioni a statuto speciale, **ai sensi dell'art.117 della Costituzione.** E si è già visto che la l. reg. n. 71/1978 ne riproduce i contenuti, accentuando i profili di tutela ambientale.

Il PRG nella concezione della legge l. 1150/1942 è il principale strumento di pianificazione urbanistica della città, che si propone non solo la tutela e la valorizzazione dell'esistente ma anche la progettazione adeguata dello sviluppo del territorio, sia nelle zone destinate all'espansione, con adeguate opere di urbanizzazione primarie e secondarie, che in tutte le altre. Analoga funzione
assumono i **Piani Particolareggiati**, che sono delle specificazioni tecniche esecutive delle previsioni di norma più generali del PRG. **La legge 1150/1942** fa nella sostanza del PRG uno strumento di democrazia, in quanto: lo rende obbligatorio e ne affida l' "adozione" al Consiglio comunale (organo amministrativo al vertice di quell'ente pubblico) e, all'esito di un iter di partecipazione collettiva, l' "approvazione" alla Regione (nel testo attuale), **la quale deve verificarne la legalità e la razionalità tecnica, e può esercitare un potere di prescrizione vincolante di correzioni e o previsioni ulteriori, cui il Consiglio comunale è obbligato ad adeguarsi**; stabilisce che il PRG debba diversificare gli usi delle zone che compongono il territorio e disciplina i criteri della pianificazione per ciascuna di esse (zonizzazioni, come meglio specificate dal Dm 1444/68), stabilendo al riguardo obblighi di tutela del patrimonio ambientale e culturale e di dotazione delle aree già storicamente urbanizzate o destinate alle nuove urbanizzazioni (sia residenziali che con altre destinazioni) di infrastrutture primarie, di aree libere e a servizi, essenziali alla vita e al soddisfacimento dei bisogni della popolazione ed effettivamente dimensionati ad essa.

Storicamente i commentatori della legge urbanistica del 1942 vi considerano sottesa, nonostante l'epoca fascista in cui fu emanata, l'idea della città come un organismo funzionale ed armonico al servizio delle necessità primarie e di sviluppo personale ed economico della comunità che cresce, vive ed opera sul territorio, mettendo in secondo piano gli interessi egoistici dei proprietari delle aree e gli interessi speculativi di chi è interessato al compimento indiscriminato di opere di trasformazione urbanistica, o di chi è spinto a incrementare il proprio patrimonio personale. Pertanto la legge assegna in via esclusiva al Consiglio comunale il potere di deliberare sulla delicata materia dei piani urbanistici, decidendo su ogni progetto che incida sugli assetti che coinvolgano le "trasformazione urbanistiche" del territorio amministrato.

La giurisprudenza ha focalizzato che il potere di adozione del PRG e di approvazione dei piani urbanistici di dettaglio e tra questi il PPL e i Piani di Lottizzazione ("piani intermedi" tra il PRG e la concessione edilizia diretta), che ne fanno parte integrante, **sono tra le competenze affidata al Consiglio comunale di maggiore importanza sociale**, in quanto coinvolgono direttamente ed immediatamente aspetti sensibili della vita della comunità, relativi, si ribadisce, alla razionale progettazione e realizzazione delle infrastrutture della città, al decoro, alla dotazione dei servizi minimi essenziali ai residenti "insediati o da insediare" (così si esprime il DM 1444/1968, sugli standard), alla tutela ambientale, alla salute e alla sicurezza pubblica e alla vivibilità.

Nel disegno della legge 1142/1942 nelle zone del territorio comunale che **il PRG "destina"** a interventi urbanistici la "lottizzazione" dei terreni a scopo edificatorio non può avvenire se non previa approvazione di uno specifico "piano urbanistico esecutivo", di un progetto quindi che entri nei dettagli esecutivi delle opere urbanistiche, da realizzare per attuare le previsioni generali e programmatiche del PRG.

Il piano esecutivo deve essere approvato dal Consiglio comunale, nel rispetto della procedura e delle previsioni sostanziali contemplate al riguardo della stessa legge (v. anche il già citato art. 9 comma secondo del DPR 380/2001, e il già esaminato **art. 7 comma 7 NTA** del PRG del Comune di Palermo, approvato con decreti assessoriali prescrittivi del 13 marzo e 29 luglio 2002).

L'art. 13 della l.1150/1942 in particolare prevede che il PRG si "attua" a mezzo di **Piani Particolareggiati di Esecuzione,** di cui, si ripete, elenca i contenuti. Nell'impianto della legge del 1942 il PPE è il preminente strumento di attuazione del PRG, a causa delle sue caratteristiche di Piano urbanistico di iniziativa pubblica **e di più ampio respiro rispetto ad un Piano di Lottizzazione dei terreni**, che per le sua normalmente più limitate estensione rischia di creare disarmonie urbanistiche.

In ogni caso in ipotesi di aree edificabile anche il progetto lottizzatorio di iniziativa privata, deve progettare non solo le volumetrie e le allocazioni degli edifici da realizzare, ma innanzitutto si deve preoccupare di dettagliare le infrastrutture primarie e secondarie, rese necessarie proprio dalla edificazione residenziale -tra queste aree a verde- allargando l'analisi delle infrastrutture anche alle aree limitrofe-, nel rispetto dei criteri, delle dimensioni e nelle quantità previste dalle normative di legge, che vanno stabiliti in base al numero dei residenti presenti e futuri e delle peculiarità dei luoghi, secondo i dettami del DM 1444/1968, di cui più avanti.

L'art. 28 della l. 1150/1942, quindi, in alternativa ai PPE, e nelle more della loro approvazione, consente la lottizzazione legale dei terreni destinate all'edificazione, ove il PRG lo consenta, prevedendo l'approvazione da parte del Consiglio comunale e disciplinandone **la relativa convenzione tra l'ente e il privato**, per il compimento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie (il progetto urbanistico).

L'art. 28 prevede inoltre che **il rilascio delle concessioni dei singoli edifici è subordinato** all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (tra cui il verde attrezzato e gli spazi di sosta o parcheggio).

Quindi l'art. 41 della stessa legge (ora sostituito dall'art. 44 DPR) sanzionava la lottizzazione abusiva sia dal punto di vista amministrativo che penale (mentre l'art. 30 DPR 380/2001 ne descrive i contenuti della contravvenzione penale). La lottizzazione è abusiva quando non è autorizzata e quando non è consentita dalla legge o dalle previsioni del PRG, anche se autorizzata illegittimamente dall'amministrazione, pur attraverso concessioni relative ai singoli edifici.

In SICILIA all'art. 13 e all'art. 28 della legge nazionale n. 1150/1942 sono complementari gli artt. **9, 12 e 14 della legge reg. n. 71/1978:**

-l'art. 9 prevede gli analoghi contenuti del PPE e del Piano di Lottizzazione;

-l'art. 12 disciplina la procedura di approvazione del PPE da parte del Consiglio comunale e i poteri relativi di controllo e sostitutivi dell'Assessorato regionale Territorio e Ambiente (se il PPE riguarda centri storici o zone di interesse ambientale intervengono la Soprintendenza e l'Assessorato regionale, in ogni caso quest'ultimo può esercitare il potere di controllare e di intervento. La Regione con il decreto di approvazione può apportate al piano particolareggiato le modifiche di cui all'art. 16 della legge 1150/1942 e successive integrazioni, e quelle necessarie per assicurare l'osservanza delle disposizioni statali e regionali. Lo stesso art. 12 l. reg. 71/1978 prevede anche che "*In sede di formazione dei piani particolareggiati possono essere introdotte varianti allo strumento urbanistico generale, dirette ad adeguare il medesimo ai limiti e ai rapporti fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444*");

-**l'art. 14**, riguarda i Piani di Lottizzazione, la loro approvazione da parte del Consiglio comunale, il contenuto della relativa convenzione tra il privato e il Comune, afferente alle urbanizzazioni primarie e secondarie, e i relativi poteri dell'Assessorato regionale.
Va segnalato che l'art. 22 comma 12 l. reg. sic. n. 19 del 22 dicembre 2005 era intervenuto a modificare l'art. 14 l. n. 71/1978, stabilendo che "*i piani di lottizzazione* venissero *approvati dal dirigente generale o dal funzionario apicale, entro novanta giorni dalla loro presentazione*", a decorrere dall' 1 gennaio 2006. Ma tale previsione è stata poi abrogata

dall'art. 12 comma 20 l. reg. n.1 del 30 gennaio 2006, e quindi la competenza all'approvazione dei piani di Lottizzazione anche in Sicilia è stata restituita al Consiglio comunale. E si ribadisce che nel complesso gli artt. 12 e 14 della legge sic. 71/1978 non contengono particolari profili di originalità rispetto alla legge di principi dello Stato.

Ancora a proposito dei rapporti tra il PRG e il PPE va notato che la giurisprudenza pressoché pacificamente afferma la loro pari funzionalità e pari ordinazione giuridica e la maggiore importanza che nelle applicazioni pratiche assume il PPE, e che quindi il PPE possa anche modificare le previsioni generiche del PRG (confr. per una compiuta rassegna Cass. III. n. 4911 del 2 febbraio 2017). E tra l'altro, nota il Tribunale, come già visto, espressamente l'art. 12 della legge reg. 71/1978 prevede che in sede di redazione e di approvazione del PPE si possano variare le previsioni del PRG a beneficio della migliore trasformazione dell'area.
E' opportuno aggiungere che **l'art. 3** della stessa legge regionale disciplina la procedura di adozione del PRG da parte del Consiglio Comunale e **l'art. 4** la fase della approvazione da parte dell'Assessorato regionale territorio e ambiente e dei poteri di controllo e sostitutivi speciali, che tale organo regionale esercita in sede di approvazione del PRG (così come anche per i PPE e in taluni casi per i Piani di Lottizzazione) .

Vale la pena di ricordare ancora che **l'art. 21della legge 71/1978**, dedicato alla **"attuazione delle zone A e B**" non aggiunge nulla di particolare alla disciplina statale, in quanto consente l'attuazione diretta solo in presenza di opere di urbanizzazione e o nel caso della loro programmazione da strumento urbanistico.

La legge quindi non rimette e anzi impedisce che i poteri di pianificazione e di intervento derogatorio sugli strumenti urbanistici possano essere esercitati dai dirigenti dell'ufficio tecnico del Comune, in considerazione della delicatezza della materia urbanistica e della congerie di interessi collettivi che coinvolge, anche se i dirigenti del Comune partecipano alla sua elaborazione tecnica nelle fasi progettuali.

Ai dirigenti dell'Ufficio tecnico del Comune invece la stessa legge affida: i compiti amministrativi afferenti al rilascio dei permessi necessari per l'edificazione, previa diligente istruttoria diretta a verificare la conformità dei progetti e delle istanze relative alla legge e alle previsioni del PRG e degli altri strumenti urbanistici vigenti; e altresì gli obblighi di vigilanza e sanzionatori delle relative violazioni, e poteri di revoca e annullamento di atti concessori non conformi (v. anche art. 27 e segg. e del DPR 380/2001).

Ciò posto, è comprensibile che la **lottizzazione** abusiva di aree a fini edificatori, che preluda o direttamente realizzi insediamenti residenziali, al di fuori del controllo del Consiglio comunale e in violazione delle legge, confligge col potere di pianificazione della città rimesso a questo organo, poiché nella migliore delle ipotesi ne condiziona le scelte urbanistiche relative alla distribuzione degli spazi da adibire a servizi pubblici e al loro rapporto con l'edificato e sfregia il territorio (cnfr. tra le tante **Cass. pen., Sez. III, 12.09.13, n. 37383 :** ***Il reato di lottizzazione abusiva, attuabile con diverse modalità è un reato a forma libera, permanente e progressivo nell'evento, del quale è inoltre pacifica la natura di reato di pericolo, cosicché la sua lesività non può ritenersi confinata nella sola trasformazione effettiva del territorio ma deve, al contrario, essere riferita alla potenzialità di tale trasformazione intesa come il pericolo di una urbanizzazione non prevista o diversa da quella programmata*****).**

Ed invero, si ripete, la lottizzazione legale dei terreni a scopo edificatorio, come qualsiasi altro intervento di "trasformazione urbanistica" del territorio, è nella concezione della legge fondamentale del 1942, e in quelle che l'hanno integrata e modificata nel tempo, un **intervento ad alto contenuto tecnico e che per questo deve essere preceduta da adeguata pianificazione urbanistica, che disegni le opere di urbanizzazione primaria e secondaria**.
In altri termini la trasformazione urbanistica che l'edificazione di un'area comporta e il conseguente insediamento in essa di popolazione fa si che la medesima area **debba essere preliminarmente dotata delle infrastrutture primarie e secondarie necessarie agli usi e alla vita, del tipo e nelle misure minime previste dalla stessa legge, rapportate alle caratteristiche della zona e al numero di residenti da insediare, e che tali opere siano attuate sulla scorta di un adeguato** disegno tecnico urbanistico di dettaglio.
Evidentemente i PPE e i Piani di Lottizzazioni **comportano per la loro attuazione le espropriazioni e le cessioni concordate tra la parte interessata e il Comune** delle aree che per legge vanno destinate alle suddette infrastrutture e servizi (v. ancora art 7, 13 e 28 **l. 1150/1942** e artt. 12 e 14 l. reg. cit.).

La lottizzazione edilizia abusiva di un terreno per la l. 1150/1942 costituisce : **sia un illecito amministrativo**, che il Dirigente dell'Ufficio tecnico del Comune, quando gliene giunga notizia e previa adeguata istruttoria, deve perseguire ingiungendo l'ordine

Nonostante tutti i principi di tutela territoriale condensati nella legge n. 1150/1942, negli anni '50 e '60 i PRG, accompagnando il fenomeno della sfrenata speculazione edilizia e della crescita a macchia d'olio che colpì le città italiane, venivano redatti col fine del massimo sfruttamento avaro delle aree e degli sventramenti dei tessuti urbani.

A Palermo il fenomeno assumeva, come è storia, dimensioni abnormi tra l'altro spazzando via la Conca d'oro con il suo impianto di importanti ville settecentesche, eliminando il verde che staccava il centro della città dalle sue numerose borgate e privando la città di servizi e spazi collettivi e di interi quartieri liberty monumentali (queste informazioni sono funzionali alla lettura dei decreti regionali del 2002 che approvano che prescrizioni la variane al PRG di Palermo).

Standard edilizi, standard urbanistici e zonizzazioni. È pure storia nota che una serie di eventi catastrofici tra cui si ricorda la frana di Agrigento del 1966 che distrusse parte dell'abitato a causa del sovraccarico e di modalità costruttive al di fuori di ogni norma, le alluvioni di Firenze e Venezia, indusse gli addetti a metter mano ad una modifica normativa urbanistica che garantisse effettivamente la predisposizione di spazi da destinare agli usi collettivi.

La risposta del legislatore fu la legge del 1967 n. 765, cosiddetta legge ponte, recante modifiche e integrazioni alla legge urbanistica fondamentale del 1942**.** Detta legge vietava di lottizzare i terreni prima dell'approvazione del piano di fabbricazione o del piano regolatore, estendeva la licenza edilizia su tutto il territorio comunale; sanzionava gli abusi edilizi in assenza di licenza o in contrasto col piano, modificava la

---

di sospensione dei lavori e l'ordine di demolizione (v. anche art.27 e segg. DPR 380/2001); **sia un parallelo illecito penale**, la cui repressione è, quindi, di competenza dell'autorità giudiziaria, che è chiamata nella fase istruttoria ad espletare le stesse verifiche relative alla regolarità procedurale e sostanziale della fattispecie rispetto alla legge, e ciò indipendentemente dalla esistenza di approvazioni di un piano esecutivo e o di concessioni edilizie rilasciate dagli organi competenti della p.a. , chè potrebbero essere come no conformi alla legge (artt. 27 e segg. e 30 DPR 380/2001).

disciplina delle lottizzazioni introducendo il **Piano di lottizzazione** convenzionata, il pagamento da parte del privato degli oneri di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria.

Tra le previsioni più importanti, inoltre, **introduceva i cosiddetti standard urbanistici,** cioè la regola di un certo numero di metri quadri a persona di spazi pubblici, **e gli standard edilizi,** relativi alle distanza delle abitazioni delle strade e fra di loro, e le altezze massime**.**

In particolare l'art. 17 della l. 765 del 1967 ha previsto :

"***in tutti i comuni ai fini della formazione degli strumenti urbanistici.. devono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi***".

In applicazione dell'articolo 17 della l. n. 765/1967 nel 1968 venne emanato il suo regolamento tecnico, **il celebre DM n. 1444/1968, che regola gli standard e le zonizzazioni** (secondo una definizione frequente in giurisprudenza, si intendono per standard urbanistici la determinazione delle quantità minime di spazi di uso pubblico espresse in mq per abitante che devono essere riservate nei piani sia generali che attuativi, al di sotto delle quali la norma non può considerarsi rispettata).

In sostanza il decreto 1444 prescrive standard riferiti ad attrezzature di interesse locale, cioè tali da dover essere direttamente accessibili dagli utenti con percorsi pedonali o comunque brevi, e **standard riferiti ad attrezzature di interesse generale** o territoriale vale a dire tali che per le dimensioni o funzione devono essere localizzati per far fronte ad un numero di utenti molto più ampio.

Normalmente le zone definite A e B, dovendo corrispondere al centro urbano storico e alla parte a ridosso che ne ha costituito la naturale espansione, dovrebbero essere dotate delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Invece per le zone C al momento dell'intervento di espansione edilizia i servizi devono normalmente essere pianificati e realizzati (esempi di zone C sono non solo le nuove zone residenziali ma potrebbero essere anche le periferie, che andrebbero maggiormente dotate di centri di aggregazione).

Nella volontà del legislatore le zone omogenee sono uno strumento di verifica dell'applicazione di standard .

Zonizzazioni. Il decreto 1444/168 fissa all'art, 2, intitolato, "**zone territoriali omogenee**", criteri di perimetrazione e normazione differenti (cui devono attenersi i redattori dei PRG e dei PPE e dei Piani di Lottizzazione e degli altri strumenti urbanistici) per sei categorie di "zone omogenee", prevedendo:

A) le parti di territorio che sono interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico di particolare pregio ambientale o di porzioni di essi ivi comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi (le zone del centro storico o anche al di fuori di esso ma con analoghe caratteristiche di storicità e monumentalità);

B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A. Si intendono per parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia superiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc mq (quella in cui più di un ottavo di superficie edificata. Per esse lo standard può essere dimezzato, ma deve essere comunque garantito);

C) le parti del territorio che PRG destina alla espansione, scarsamente edificate ed in cui comunque la superficie coperta non deve superare un ottavo della sua estensione

(per esse non è prefissato lo standard ha determinato dall'incrocio dei criteri sulle altezze distanze dei fabbricarti e di determinazione delle quote di servizi per abitante il cui numero si desume dalle misure degli edifici stessi);

D) le zone del territorio destinate agli insediamenti produttivi (gli standard devono essere applicati integralmente in relazione all'utilizzazione prevalente);

E) le parti del territorio destinate all'agricoltura (caratterizzata da uno standard ridotto e da una densità edificatoria dello 0,00 3);

F) le zone destinate ad impianti e attrezzature collettive (sono costituite interamente da superfici di standard cioè da spazi destinati ad usi collettivi).

Va notato che le zone C, nell'impianto del DM 1444/1968, a differenza di tutte le altre zone tecniche omogenee, non ricevono un'indicazione di densità edificatoria massima, essendo le zone urbanistiche designate all'espansione residenziale o di altra natura, ma i limiti delle cubature dei fabbricati sono determinati dalla combinazione dei criteri relativi agli standard urbanistici (quote di servizi per numero di abitanti) e a quelli edificatori (altezze distanze etc.), disciplinati dagli articoli dello stesso DM 1444**.**

Il Tribunale in vista di quanto sarà riferito tra breve, deve ribadire che il DM 1444/1968 attribuisce alle zone B e alle zone C connotati di zone tecniche omogenee radicalmente diversi ed incompatibili tra loro, dovendo essere le prime le zone sature o quasi della città (suscettibili al più di una edificazione di completamento e sempre comunque da verificare, in sede di Pianificazione generale o di dettaglio, al fine della regolarità amministrativa dei fabbricati e dell'adeguamento eventuale agli standard) e dovendo invece essere le zone C quelle scarsamente edificate e quindi scarsamente dotate di servizi e che il PRG può per questo destinare all'espansione, proprio perché in altri termini diverse dal concetto di "di centro urbanizzato" o di periferia urbanizzata delle B (oltre che dalle A); a ciò

consegue come visto che le nuove edificazioni, connaturate alle zone C, per essere in quelle zone "attuate" devono essere precedute da rigorosi piani urbanistici di dettaglio esecutivo (PPE o al più , ove consentiti dalle NTA dei PRG, i Piani di lottizzazione, la cui presenza condiziona il rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli interventi edilizi), che pianifichino partendo d**al loro interno** le opere di urbanizzazione ma avendo riguardo all'intera zona omogenea, e che quindi prevedano le cessioni di aree connesse alla realizzazione delle urbanizzazioni e dei servizi da standard, fedelmente alle prescrizioni del DM 1444 /1968 (si vedrà più aventi che con la prescrizione diffusa di PPE per i territori delle borgate della città di Palermo la Regione in sede di approvazione del PRG del Comune di Palermo intese proprio far fronte alla mancata pianificazione da standard che si era protratta per decenni di espansione edilizia, anche nelle aree verdi delle borgate e quindi di Mondello).

Il pianificatore a volte adatta le classificazioni suddette del DM 1444 procedendo a delle sottoclassificazioni (A, A1, A2, B, B0, B1 etc..) stabilendo nelle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico per ciascuna sotto classificazione densità edilizie e altre regole di attuazione. Dalla lettura dei decreti della Regione del 2002 si apprendono le modalità di zonizzazione che il pianificatore del PRG del Comune di Palermo aveva adottato, stigmatizzati dalla Regione, e in particolare con riferimento alla attribuzione di zona B a vaste parti del territorio di Mondello e delle altre borgate ed all'attribuzione di zona B anche ad aree agricole urbanizzate abusivamente (vedi paragrafo successivo).

Per ciò che interessa ai fini del processo, va focalizzato che le NTA del PRG di Palermo adeguate al Decreto regionale n. 558 del 2002, di rettifica del decreto regionale n. 124 (DRU/02) di approvazione, prevedono una sottoclassificazione delle zone B in B0, B0a, B0b, etc., con discipline rispettive anche molto diverse tra loro, e delle zone C in C e Cb, con discipline in parte diversificate. Va ancora rilevato

che la norma tecnica del PRG di Palermo sulle zone B , in commento, non disciplina i Piani di lottizzazione e che ciò è coerente con le caratteristiche urbanistiche del tipo B del DM 1444/1968 (agglomerato urbano totalmente o parzialmente urbanizzato per cui lo standard che deve essere assicurato -ed che è dimezzato-, che in quanto tali non hanno bisogno o non possono fisicamente essere ancora lottizzate, fatti salvi interventi di completamento, diversi dall'espansione, dunque).

Le stesse NTA, va evidenziato inoltre, per le zone B0b e le zone Cb stabiliscono rispettivamente una densità edilizia territoriale (densità fondiaria per le B0b di Mondello) che è pari allo 0,75.

Per le zone C, l'art. 12, prevede l'attuazione a mezzo di strumenti tecnici urbanistici, disciplinando in particolare i piani lottizzazione, ammessi per lotti non inferiori a 10.000 mq oppure a 5.000 (con concessioni rapportate a quelli di 10.000 mq) con convenzioni di legge relative a urbanizzazioni e cessioni, ed ammette poi che i lotti fino a 2500 mq possano attuarsi a mezzo di semplice concessione edilizia (senza piano di lottizzazione) previa approvazione di planivolumetrico e atto d'obbligo per la cessione delle aree a verde e parcheggio. Per le Cb (con densità territoriale dello 0,75) la stessa norma prescrive in particolare il lotto minimo di 600 mq e la tipologia della casa isolata. La stessa norma tecnica poi conclude che le suddette zone si attuino a mezzo di strumenti urbanistici. Riguardo all'estensione dei lotti ammessa, mq 10.000 e mq 5.000 ma con standard rapportati ai 10.000, l'art. 12 delle NTA del PRG appare coerente con l'esigenza, già evidenziata, di dotare le zone lottizzate per l'espansione residenziale di adeguati standard urbanistici ed edilizi, che diversamente la disciplina e le finalità del DM 1444 sarebbero eluse, in quanto le aree a servizi risulterebbero striminzite.

Per ciò che in questa sede più specificamente rileva, va tenuto presente il contenuto anche **dell'art. 6 delle NTA del PRG di Palermo,** che distingue le zone B in B0a, B0b, B1, B2, B3, B4, B4b e B5, del suo art. 7 che norma le B0 (differenziando il regime delle B0a, del centro urbano, e delle B0b, delle borgate), e quindi dell'art. 12

che norma, si ripete, le zone C **prevedendone la distinzione in** Ca (quelle già previste dal piano adottato dal Comune e non bocciate della Regione) e Cb (quelle che discendono dal riclassificazione, imposta dai Decreti regionali, delle zone B1 *con tipologia a casa isolata* ..**).**

Ciò posto, si riportano per esteso i detti articoli delle NTA a partire dall'art. 12 :

Art. 12 Zone C

1. Le zone C comprendono le parti di territorio destinate a **nuova edificazione** per la realizzazione di manufatti ad uso residenziale o direzionale o ricettivo o extralberghiero, l'intervento è ammissibile **previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ha carattere obbligatorio**, di iniziativa pubblica *o privata o* a cura dei soggetti attuatori di progetti di edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo gli indici urbanistici e i modelli tipologici di progetto indicati negli strumenti urbanistici esecutivi che hanno carattere obbligatorio, redatti per iniziativa pubblica *e privata*.

Le zone C si distinguono in zone Ca, quelle già previste dal piano adottato, e Cb, quelle che discendono dal riclassificazione delle zone B1 *con tipologia a casa isolata* ..

2. Nelle zone C*a e Cb* sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5 6 e 7 dell'art. 5, ad esclusione delle strutture ricettive che offrono alloggio con servizio autonomo di cucina (residence).

3. La densità territoriale delle zone C*a* è fissata in 1,5 mc/mq, quella delle zone Cb è fissata in 0,75 mc/mq.

4. Per le zone C l'estensione minima dei Piani di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata è Fissata in 10.000 mq, tuttavia, in caso di estensione inferiore fino a 5.000 mq per assicurare l'unità minima funzionale delle aree pubbliche o di uso pubblico il P. di L. è ugualmente accettato a condizione che le aree da cedere siano ragguagliate a mq 10.000. Per estensioni inferiori fino a mq 2.500 non è richiesto il P. di L., tuttavia è obbligatorio l'elaborato PLANIVOLUMETRICO e la cessione delle aree

a verde e a parcheggio (quote di 7 mq ad abitante), vengano cedute le aree sugli allineamenti stradali pubblici confinanti, la cessione si realizza con atto d'obbligo allegato all'istanza.

Per le zone Cb l'indice di densità territoriale è di 0,75 mc/mq, con lotto minimo di mq 600, limite di accorpamento massimo di due lotti e utilizzazione della tipologia a case isolate.

L'attuazione delle suddette zone dovrà essere assistita da piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Al fine di compensare la dotazione complessiva degli standard, il reperimento dei servizi pubblici dovrà avvenire **sia all'interno degli stessi ambiti, ove possibile, sia nelle aree libere limitrofe** ad esclusione di quelle destinate a verde agricolo con colture specializzate in coerenza con quanto definito dallo Studio Agricolo Forestale.

Art. 6 Zone B

1. **Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate** diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq e sono ulteriormente distinte nelle zone:

a) B0a*:* comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 del centro urbano della città di Palermo, delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.

a1) B0b: comprendono le parti di territorio contigue alle zone A2 delle borgate delle quali ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico.

b) B1: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia residenziale a bassa densità, comunque maggiore o uguale a 1,54 mc/mq dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie, con tipologia di case unifamiliari o a schiera o a villetta e similari;

c) B2: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia a media densità, intendendosi per tale una densità fondiaria pari o inferiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;

d) B3: comprendono le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato;

e) B4*a:* comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata realizzati fino agli anni cinquanta, rappresentanti tipologie che testimoniano la cultura urbana di quel periodo della città.

e1) B4b: comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia

economica e popolare o sovvenzionata f) B5: comprendono le parti del territorio agricolo che hanno subito una massiccia edificazione.

2. In tutte le zone B sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai commi 4, 5 e 6, dell'art. 5.

Art. 7 Zone B0

1. *Ad esclusione degli edifici classificati netto storico*, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade.

2. Gli interventi devono comunque tendere alla qualificazione dell'ambiente urbano e dei manufatti edilizi.

3. Per le costruzioni esistenti, ad esclusivo uso residenziale, ad eccezione di quelle realizzate come corpi accessori, ancorché in atto adibiti ad uso residenziale, ad una sola elevazione fuori terra **e senza piano semicantinato,** è consentita una seconda elevazione fuori terra, con un incremento non superiore al 100% della volumetria

esistente, nel rispetto del rapporto di copertura esistente, con altezza massima di 7,20 ml. fuori terra.

4. Si applicano le disposizioni contenute ai commi 4), 5), 6), 7) e 8), dell'art.5.

5. Relativamente alle aree libere da costruzioni, nelle zone B0a si applicano le norme generali di Z.T.O. "B" di cui al D.M. 02/04/'68 N.1444, come recepito dall'art.1 della L.R. 71/78, con densità fondiaria pari a quella media dei lotti contigui edificati fino ad un massimo di mc/mq 7,00.

6. **Nelle zone B0b, nei lotti liberi o parzialmente impegnati di estensione non superiore a 1.000** mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità **fondiaria** di mc/mq **0,75**, senza la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

7. **L'area di Mondello**, individuata da **apposito perimetro**, riportato nelle tav. P2a, deve essere sottoposta a piano particolareggiato, **al fine di verificare le superfici da standard e riordinare il tessuto edilizio esistente**. Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato, nei lotti liberi ricadenti in zona B0b, di estensione non superiore a **1.000 mq**, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di **mc/mq 0,75,** senza la preventiva approvazione di un piano attuativo.

B) **Prescrizione del Piano Particolareggiato Esecutivo per Mondello, nell'iter e nelle motivazioni del Decreti regionali del 2002.**

Posto che nella fattispecie la lottizzazione fu consentita dagli uffici tecnici del Comune, in assenza di un piano urbanistico attuativo ed in particolare nonostante la prescrizione da PRG del Piano Particolareggiato Esecutivo, la particolarità del caso

non può esimere il Tribunale da un approfondimento sulla ratio della prescrizione di tale strumento urbanistico per l'area di Modello, in cui ricade il lotto della via Miseno. Detta prescrizione è contenuta, come si è ripetutamente riportato, nell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del citato PRG, che, si ripete ancora, ha recepito al riguardo quanto imposto al Comune dai Decreti della Regione del 13 marzo e 29 luglio 2002.

Laddove per una zona il PRG preveda l'attuazione a mezzo del Piano Particolareggiato Esecutivo, per legge la possibilità di realizzare di nuove edificazioni è interdetta fino all'approvazione di tale strumento urbanistico di dettaglio, salvo specifiche limitate deroghe che possono essere ammesse dalle norme del PRG che disciplinano la zona (il PPE va deliberato da parte del Consiglio comunale, e in specifici casi approvato dalla Regione; cnfr. per tutti l'art. 9 comma secondo del DPR 380/2001 che per i casi di assenza del piano urbanistico previsto dal PRG ammette soltanto gli interventi edilizi diversi dalle nuove edificazioni).

Nella fattispecie è esclusa la ricorrenza dell'ipotesi di scuola del c.d. **lotto intercluso**, vale a dire di un lotto che potrebbe essere edificato senza la dovuta pianificazione urbanistica contenuta in un PPE o in una convenzione lottizzatoria, approvato dal Consiglio comunale, in un'area però di completa e soddisfacente urbanizzazione rispondente per intero ai criteri di legge e alle previsioni per essa del PRG e che quindi in sostanza si inserirebbe in un contesto già conforme alle prescrizioni di dettaglio operanti (cnfr. tra le innumerevoli **CdS** V, 27 ottobre 2000, n. 5756, secondo cui *la deroga all'obbligo del piano attuativo nelle zone già urbanizzate è ammessa se lo stato di fatto sia tale da non rendere più necessaria la pianificazione esecutiva, essendo stato raggiunto il risultato --l'adeguata dotazione di infrastrutture, primarie e secondarie-. Se lo stato delle urbanizzazioni è tale da rendere superfluo il piano particolareggiato o di lottizzazione -anche se prescritto dal PRG-, la relativa verifica deve riguardare l'intero contenuto di tali piani, cioè le urbanizzazioni primarie, e quelle secondarie, e l'ambito territoriale di riferimento non può essere limitato alle*

aree di contorno dell'edificio progettato, ma va esteso all'intero ambito che doveva essere pianificato nel dettaglio).

L'interessante lettura dei sopraenunciati Decreti regionali che nel 2002 , consente di constatare che il Piano regolatore che nell'iter della sua formazione era stato adottato dal Comune venne ritenuto dalla Regione, nel momento in cui nel 2002 dovette approvarlo, ricolmo di cospicue incongruenze urbanistiche e lo sottopose pertanto ad una quantità di rilievi critici a partire dai criteri che gli uffici del comune avevano utilizzato per le "zonizzazioni" e le perimetrazioni delle zone tecniche omogenee (non compiute) e pertanto lo sottopose a molte sostanziali modifiche a mezzo di prescrizioni cogenti.

Nel far ciò l'Assessorato regionale esercitava i poteri conferiti dall'importante legge urbanistica regionale n. 71/1978 che all'art. 4 (approvazione del piano regolatore generale) stabilisce: *Il piano regolatore generale è approvato con decreto dell'Assessore regionale per il territorio e l'ambiente. L'Assessore adotta le proprie determinazioni entro duecentosettanta giorni dalla presentazione del piano all'Assessorato. Con il decreto di approvazione possono essere apportate al piano le modifiche di cui all'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, quelle necessarie per assicurare l'osservanza delle vigenti Disposizioni statali e regionali, ivi comprese quelle della presente legge*.

Tra le tante prescrizione dettate al Comune dai medesimi decreti regionali una prevedeva la riclassificazione delle zone tecniche omogenee B0 delle borgate, che indiscriminatamente il Comune aveva attribuito a zone con caratteristiche molto diverse tra loro sia del centro urbano che delle borgate,[13] in modo da differenziarle dalle zone B0 del centro urbano, con tutt'altre caratteristiche urbanistiche ed esigenze di tutela dall'espansione residenziale e relative agli spazi da destinare a

[13] La borgata è un concetto urbanistico che designa le parti del territorio urbanizzate in tutto o in parte, staccate dal centro urbano della città.

servizi (posto che per la legge le zone B, dopo le zone A o al pari di esse, sono le parti maggiormente antropizzate e urbanizzate della città e di norma già dotate di servizi). Allo stesso tempo i decreti regionali prescrivevano per tutte le borgate della città i Piani Particolareggiati Esecutivi, fatta salva l'ipotesi, espressamente ammessa dai medesimi decreti, dei lotti fino a 1.000 mq, la cui attuazione può avvenire pertanto direttamente attraverso una semplice concessione edilizia, sempre che l'area sia dotata di sufficienti urbanizzazioni.

Nota il Tribunale che la prescrizione dei PPE, fatta nel caso di Palermo dalla Regione, corrispondeva all'esigenza di censire i fabbricati e la loro regolarità amministrativa e accertare così che le dotazioni delle urbanizzazioni primarie e secondarie rispondesse alle misure, ai criteri e agli standard imposti dalle leggi fondamentali urbanistiche, innanzitutto al Dm 1444/1968 ed alle leggi pregresse che ne sono il portato, la legge n. 1150 del 1942 e tra le altre anche la legge regionale n. 71/1978. Ciò in quando, come emerge dalle motivazioni degli stessi decreti regionali del 2002 e come è noto, Palermo aveva subito dall'ultimo piano regolatore, del 1962 (c.d. "Lima Ciancimino"), uno sviluppo urbanistico incontrollato e prevalentemente illegale che ne aveva già decretato il caos e lo scempio ambientale, senza rispetto nemmeno delle parti di maggior pregio. Dopo tale censimento il PPE avrebbe dovuto pianificare la zona sopperendo alle dotazioni di servizi, secondo i criteri dettati dal DM del 1968 citato.

Nell'adeguarsi alle suddette prescrizione della Regione il Comune, con le Norme Tecniche di Attuazione, che venivano deliberate dal Consiglio comunale a gennaio 2004, ridefiniva le originarie zone B0 (del piano da lui adottato) in B0a, quelle contigue al centro urbano, e B0b, quelle delle borgate, e inseriva quindi nelle Norme Tecniche anche le suddette prescrizioni di PPE per le borgate. Tra le tante borgate di cui si compone il territorio della città, quella di Mondello, nelle motivazioni dei Decreti regionali del 2002, veniva considerata prioritariamente meritevole di speciale

attenzione e tutela, a causa della sua importanza paesaggistica, storico-urbanistica e della incoerente urbanizzazione "puntiforme" e mai verificata (sotto il profilo della regolarità tecnica e giuridica) avvenuta nei decenni precedenti. E' per questo che l'**art. 7 delle NTA, al comma 7** dedicato alle zone B0b (edificabili) di Mondello , recita testualmente :

"***L'area di Mondello, individuata da apposito perimetro****, riportato nelle tav. P2a, deve essere sottoposta a* ***piano particolareggiato****, al fine di verificare le superfici da standard e riordinare il tessuto edilizio esistente. Nelle more della redazione del Piano Particolareggiato, nei lotti liberi ricadenti in zona B0b, di estensione non superiore a 1.000 mq, serviti da opere di urbanizzazione esistente, è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc/mq 0,75, senza la preventiva approvazione di un piano attuativo***.**

Va ancora osservato che la lettura delle **intere** motivazioni dei medesimi **decreti regionali del 2002** rivela un altro significativo aspetto e cioè che la zona di Mondello per cui veniva previsto il PPE, in cui dunque rientra la via Miseno, comprende le aree più vicine alla spiaggia, un tempo una delle più belle del Mediterraneo, e le parti di maggiore valore storico architettonico del sito e che quindi la Regione aveva inteso il Piano Particolareggiato Esecutivo come l'unico tipo di strumento di pianificazione urbanistica **attraverso cui il Comune avrebbe potuto e dovuto rimediare al disordine urbanistico** determinatosi per effetto della suddetta incontrollata espansione edilizia che l'aveva snaturata, agevolato proprio dall'assenza della necessaria pianificazione urbanistica, con queste testuali parole:

"*In particolare, si prescrive che Mondello venga sottoposto a Piano Particolareggiato al fine di verificare le superfici da standards e riordinare un tessuto che soprattutto nelle parti più interne presenta situazioni derivanti dalla sommatoria di singoli interventi in assenza della dovuta pianificazione. Il perimetro di tale piano particolareggiato sarà*

delimitato dall'agglomerato di Mondello paese, dalla via Tolomea, via Diomede, via Mattei, via Castelforte, via Venere, viale Regina Margherita, via Cerere fino alla via Principessa Maria. Si prescrive la conformità al decreto ministeriale n. 1444/68 previa verifica. Nelle more della redazione del P.P. (Mondello) i lotti liberi di estensione non superiore ai 1.000 mq. serviti da opere di urbanizzazione esistente è consentita l'edificabilità con l'indice di densità fondiaria di mc./mq. 0,75. Analoga prescrizione vale per tutte le borgate".

Nella valutazione della ratio della scelta della Regione del PPE, va sempre tenuto presente che **il PPE è lo strumento di pianificazione urbanistica preferito dalla legge fondamentale dello stato** (l. 1150/1942) poiché a causa delle dimensioni del territorio che coinvolge e delle sue peculiarità tecniche può garantire una maggiore armonia complessiva delle soluzioni urbanistiche delle aree coinvolte, a differenza dei piani di lottizzazione dei terreni, in genere di iniziativa privata e che riguardano aree limitate e comportando quindi cessioni di spazi a servizi di ristretta estensione, rischiano di formare dei rattoppi del tessuto urbano poco in armonia col contesto.

Non si può nemmeno tralasciare che l'area di Mondello per cui la Regione prescrive il PEE (che si espande dall'*agglomerato di Mondello paese, alle vie Tolomea, via Diomede, via Mattei, via Castelforte, via Venere, viale Regina Margherita, via Cerere fino alla via Principessa Maria)* risulta notevolmente estesa e i risultati di una pianificazione contestuale di tale portata difficilmente potrebbero essere conseguiti da una somma di lottizzazioni.

In sostanza, rileva il Tribunale, l'entrata in vigore dei decreti del 2002, stante la natura prescrittiva conferita loro direttamente dalla legge (artt. 4 e 3 l. reg. sic. 71/1978; v. anche art. 9 l. urb. n. 1150/1942, come succ. mod., art. 9 comma 2 DPR 380/2001), impediva e continua tutt'oggi ad impedire la possibilità di ulteriori edificazioni entro il suddetto perimetro del territorio di Mondello, salvo che nei lotti fino ai 1000 mq, prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo, che

deve provvedere al riassetto e alla dotazione del territorio delle aree a verde e a servizi e al riassetto delle altre urbanizzazioni primarie e secondarie, mancanti, mai verificate in base ai reali "**carichi** urbanistici" sopportati e mai censiti dal Comune[14], e agli standard di cui al DM 1444/1968 [15] (più esattamente **l'art. 9 del DPR 380/2001** stabilisce che quando non siano stati approvati piani attuativi prescritti dal PRG come presupposto per l'edificazione, salvi limiti più restrittivi previsti dalle norme regionali, nelle relative aree sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, e non "interventi di nuova costruzione", come definiti dall'art. 3 comma 1 lett. a, b, c, d, e dello stesso DPR. Nel caso di Palermo le NTA prescrivono non soltanto per Mondello ma per tutte le altre borgate l'adozione del PPE come condizione di legittimità del rilascio delle concessioni edilizie).

Quando la legge e il PRG (che ne rispecchia le previsioni) stabiliscono che una Zona si attui a mezzo di PPE vogliono significare che ogni intervento in quella Zona che comporti una trasformazione edilizia e o urbanistica, stante l'impatto e le conseguenze sulla vivibilità la sicurezza e l'integrità dell'ambiente che comporta, deve essere preceduto dal PPE per l'intera area per cui questo è prescritto. Il PPE, nel rispetto dei criteri del DM 1444/1968, deve soddisfare i requisiti di funzionalità delle opere di urbanizzazione, in ragione delle esigenze dei residenti e di coloro rispetto ai quali l'intervento ha un'incidenza.

L'art. 13 della l. 1150/1942 definisce il contenuto minimo che il PPE deve avere :

---

[14] Mai censiti anche per via della pluridecennale notoria pendenza di diverse decine di migliaia di pratiche di condono edilizio.

[15] I Decreti del 13 marzo e del 29 luglio 2002 prevedono, si ribadisce, il Piano Particolareggiato Esecutivo non solo per la borgata di Mondello ma anche per le altre borgate storiche di Palermo; cnfr. testi integrali dei due decreti -il secondo contiene correzioni e completamenti di quanto già previsto nel primo-, pubblicati rispettivamente sulle **G.U. Reg. Sic. n. 13 del 22 marzo e n. 41 del 30 agosto 2002, prodotti anche dalle difese**.

le reti stradali e i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:

-le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade e piazze;

-**gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico**;

-gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;

- **le suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano**;

-gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;

- la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future. 2. Ciascun piano particolareggiato di esecuzione deve essere corredato dalla relazione illustrativa e dal piano finanziario di cui al successivo articolo 30" .

Il che equivale a dire che il Piano particolareggiato debba contemplare le infrastrutture basilari, tra cui le reti fognarie elettriche etc., il verde e i servizi secondari, da determinarsi in base ai suddetti specifici criteri di legge, che variano in relazione alle caratteristiche della zona e alle sue eventuali peculiarità e, si ribadisce, ai "carichi" urbanistici che si creano in ragione del numero dei residenti previsti (v. sempre DM 1444/1968).

C)

Motivazioni del decreto regionale che nel 1995 dichiarò il notevole interesse pubblico di Mondello.

Soffermarsi anche sulle motivazioni del Decreto del 23 marzo 1995, che ampliando l'ambito del vincolo già decretato dal Presidente della Regione nell'anno 1967, dichiarava Mondello di ***notevole interesse pubblico***, ***ai sensi dell'art. 1 n. 3 e n. 4 della legge n. 1497 del 1939***, aiuta a capire ancora meglio la ragione per cui quel

territorio, in cui rientra il lotto della via Miseno, avesse ricevuto tale attenzione dalla Regione, prima, appunto, nel 1995 con la dichiarazione di notevole interesse pubblico e dopo nel 2002 con la prescrizione del PPE.

La motivazione del decreto del 1995 entrano in una descrizione dettagliata dell'area dal punto di vista geografico, del contesto naturalistico e urbanistico della Mondello storica, restituendo una percezione diretta dei luoghi e inducendo la consapevolezza del suo cospicuo rilievo paesistico-ambientale e storico e della incoerenza di iniziative edilizie speculative in quei luoghi e il negativo impatto che comportano.

Il testo del Decreto del 1995 non manca di ribadire il ragguardevole valore della zona di Mondello:

"corrispondente -recita- *in larga parte con la già definita in antico Piana del Gallo,* che *oltre a costituire lo sbocco naturale nord-est della Piana dei Colli verso il mare si identifica quale ideale basamento dei due massicci montuosi del Gallo e del Pellegrino, isolati a Nord dalla Conca d'oro*",

"*costituente* -recita- ***un'unità morfologica e geografica di notevole interesse****",*

sottolineando le motivazioni palesi della necessità di "*tutelarla e sottoporla a vincolo, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, nella sua interezza"* (il riferimento è all'area perimetrata).

L'interesse è conferito, a parere della Regione, tra l'altro dalla spiaggia e da un insieme di altre straordinarie peculiarità dell'impianto geografico, del nucleo storico del borgo marinaro, dei giardini e di un percorso armonioso di ville liberty, dei maggiori esponenti dell'architettura dell'epoca (realizzate a partire dalla fine dell'asse viario che dal parco della Favorita conduce alla spiaggia di Valdesi, in un'area ben tracciata e pianificata sul modello della "*città giardino*").

Per ciò che più attiene ai fini delle valutazioni del processo, altri importanti elementi rievocati nel decreto regionale sono la ***vocazione agricola*** dell'area di

Mondello e soprattutto dell'***abbondanza di acque e della fertilità' della terra*** (alcune delle torri del XIV sec. della Piana del Gallo furono realizzate per la difesa dell'agro coltivo e di sorgenti -Torre Sessa, Parisi, Santocanale, ecc., oltre che per la difesa di interessi produttivi particolari quali la tonnara -Torre della Tonnara Realizzata nel 1445- che diede poi vita al borgo di pescatori di Mondello).

Ricorda ancora il testo del decreto che :

"La piana del Gallo venne successivamente urbanizzata da un tessuto di case minute organizzate intorno alle ville ed ai bagli produttivi che diedero vita a delle borgate agricole che si organizzarono lungo le principali direttrici dell'interno verso la costa, quale la borgata di Partanna e, nel collegamento verso Palermo, la borgata di Pallavicino".

Ed ancora che dopo la bonifica della palude del Pantano, avvenuta solo tra gli ultimi anni dell'800 e i primi del 1900:

"*nel 1911 venne approvato dalla commissione edile del comune di Palermo un piano urbanistico presentato dalla societa' anonima italo-belga Leis Tramwais de Palerme che dava in tal modo l'avvio ad una* ***sistemazione urbanistica dell'area intorno alla Baia.. venne disegnato a partire da un sistema di lotti a maglia ortogonale imperniato intorno alla piazza Caboto posta sull'asse di via Regina Margherita****. L'area compresa tra il borgo dei pescatori di Mondello e Valdesi venne urbanizzata seguendo l'andamento curvo del vecchio canale di bonifica, mediante viali paralleli alla OOOsui quali si innestava un asse perpendicolare che, dalla borgata Partanna Mondello, quasi in asse con la villa Partanna, raggiungeva il mare dove erano previsti un giardino ed un grand hotel. Tale progetto redatto secondo i dettami della maniera inglese delle* ***citta' giardino****, sarebbe stato realizzato mediante la lottizzazione e la vendita di progetti di ville. Nel 1912 venne realizzato,..lo stabilimento balneare in cemento armato che caratterizza in maniera univoca la baia di Mondello.*

L'edificazione di Mondello avvenne poi mediante la realizzazione di edifici di ***ottima qualita' alla cui progettazione*** *vennero coinvolti i maggiori professionisti dell'epoca quali l'arch. E. Basile, l'ing.Caronia Roberti dai primi del '900 agli anni 20/30 del secolo, fino agli interventi contemporanei redatti dall'ing. G. Samona*'

Il decreto poi, a chiusura di questa descrizione dei luoghi, afferma :

"*Tale sistema complesso di stratificazioni storiche della piana di Mondello* ***quali il rapporto ville storiche, giardino ed agro, insieme alle borgate storiche ha costituito la base sulla quale si e' poi inserita la citta' giardino di Mondello****. Questo esperimento di citta' balneare e di villeggiatura fatta di ville e giardini costituisce un* ***esempio unico in Sicilia*** *sia per la genesi compositiva che per l'unitarieta' della sua realizzazione che, nonostante inserimenti di edifici contemporanei, mantiene ancora intatte le qualita' della premessa compositiva* ***meritevole di assoluta tutela.***

Lo stesso testo conclude enunciando la funzione affidata all'autorità che gestisce il vincolo, **di controllo dei progetti** delle opere da realizzare nella medesima zona vincolata, **al fine di impedire che ne possano modificare l'aspetto esteriore**:

l'apposizione del vincolo comporta soltanto l'obbligo per i proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, degli immobili, ricadenti nella zona vincolata, di presentare alla competente Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali, per la preventiva autorizzazione, qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa.

In sintesi, l'agro coltivato e il rapporto che questo creava con le parti delle ville e delle urbanizzazioni storiche era una degli elementi del paesaggio che, secondo le dettagliate motivazioni del Decreto regionale, conferiva particolare bellezza e *notevole interesse pubblico* all'intero sito.

III.

La vicenda secondo l'ordine cronologico degli atti……p. 60
A) Presentazione del piano di lottizzazione, del planivolumetrico e della concessione edilizia unica……..……..p. 60
B) Circolare Schemmari"……p. 63
-Valutazioni del Tribunale

C) Alla pratica edilizia si sovrapponeva quella relativa al vincolo paesaggistico ……p. 69
Prescrizioni della Soprintendenza, della nota del 13 ottobre 2006……..p. 70

-Silenzio assenso sull'istanza di concessione e interventi del funzionario 1……p.73
-Il prezzo per le particelle di terreno cedute a ciascuno……p.77
-Successivi atti, dal 2009 al 2012……p.84

III.

La vicenda secondo l'ordine cronologico degli atti

Si passa ora a riprendere la vicenda con la maggiore analiticità che è necessaria ai fini della valutazione più puntuale delle accuse, con riguardo, oltre che agli elementi oggetti all'elemento psicologico della consapevolezza degli autori delle condotte. Si seguirà la traccia della cronologia degli atti della pratica edilizia, che si incrocia fin dall'inizio, complicandosi, soprattutto con quella relativa alla tutela paesaggistica, tenendo a riferimento i basilari criteri urbanistici di legge sopra riportati e le norme sulla tutela del paesaggio, cui si farà cenno.

A) Presentazione del piano di lottizzazione, del planivolumetrico e della concessione edilizia unica.

T Pietro, dunque, il **7 febbraio 2005,** nella suddetta condizione giuridica dei luoghi (terreno di mq 3080,00, zona Bob con densità fondiaria dello 0,75%, assenza del prescritto di PPE e presenza di vincolo paesaggistico e vincolo sismico, necessità di

acquisire i parere sanitari senza un autentico progetto di allaccio alla fogna pubblica[16]), **accompagnato tecnicamente dal** costruttore-direttore dei lavori, geometra 10, e dal figlio progettista, arch. 11 presentò al **Settore Urbanistica** del Comune di Palermo la richiesta di autorizzazione a lottizzare quel terreno per costruirvi tre corpi di fabbrica con strutture portanti in cemento armato, che dovevano contenere ognuna tre e quattro appartamenti, per un totale di dieci, ognuno a due o tre piani **inclusi i seminterrati**. Il processo ha portato alla luce, e il dato risulta incontestato, che i seminterrati fossero destinati fin dall'origine ad abitazione e che due di essi durante l'edificazione vennero allargati a dismisura al di fuori della sagoma del piano sovrastante. La cubatura dichiarata da progetto era pari a **2.285 mc** e la superficie coperta dichiarata di **562,40 mq**. In sostanza la parte fuori terra non doveva superava i 50 o 60 mq ad appartamento. Unico spazio comune progettato per le dieci unità abitative, ciascuna con proprie pertinenze esterne, era una stradella di accesso ai sotto lotti ognuno dei quali recintato.

Il 21 giugno 2005 T riceveva dal Settore Urbanistica, Servizio Formazione e Gestione Strumenti Urbanistici, del Comune di Palermo, in persona dell'arch. R la nota di risposta alla sua istanza di lottizzazione del 7 dicembre 2005, che dichiarava di dare parere favorevole al "Planivolumetrico" relativo al progetto (non usava mai la parola lottizzazione), subordinata ai controlli di regolarità dei lotti circostanti demandati all'Ufficio Edilizia privata. Ciò in quanto, spiegava il R, in un caso come il suo, di un lotto tra i 1.000 e i 5.000 mq, andava applicata una fresca circolare, emessa appena il 25 febbraio 2005, dal coordinatore dell'Area tecnica del Comune architetto Giovanni Schemmari, che riportava pedissequamente. (v. doc. 11 produzione del Pm) : il progetto edilizio per essere approvato non avrebbe avuto

16 Tale altro aspetto si ricava senza dubbio dalla relazioni peritali versate nella controversia civile tra la 22 il 10 e T e poi con la chiamata in causa del confinante 5, cui si è all'inizio fatto riferimento (v. produzione della difesa della 22, sui vizi dell'appartamento anche riguardanti i meccanismi di eliminazione dei reflui, e anche la produzione fotografica relativa) , ma ancora prima dalle autorizzazioni in sanatoria rilasciate in funzione della istanza di sanatoria della 16, del 5 e della 7, con numerose prescrizioni relative agli aspetti igienico sanitari dello smaltimento dei reflui, riportate tutte nei provvedimenti di concessione in sanatoria.

bisogno di alcun piano attuativo urbanistico (né, quindi, del Piano Particolareggiato, di cui all'art. 7 commi 6 e 7 delle NTA del PRG che disciplinano l'attuazione delle zone B0b di tutte le borgate e specificamente per le B0 del perimetro suddetto di Mondello, ma nemmeno di un piano di lottizzazione di iniziativa privata, previsto dall'art. 12 della NTA, che disciplinare l'attuazione delle zone C), in quanto secondo la procedura prescritta in tale circolare, in un caso come il suo, di lotti da 1.000 a 5.000 mq in zona B0, analogamente a quanto previsto dalle NTA per i lotti in zona Cb, sarebbe stato sufficiente rivolgersi direttamente all'Ufficio dell'Edilizia Privata, allegando al progetto stesso un "***planivolumetrico***" dell'insieme delle opere del lotto. Per i lotti superiori ai 5.000 mq sarebbe stato necessario il piano di lottizzazione o il PPE.

Questa nota informativa, indirizzata oltre che ad T anche all'Edilizia Privata, spiegava, si ripete, ché non essendo il "planivolumetrico" uno strumento urbanistico non aveva bisogno dell'approvazione del Consiglio comunale, e che quindi, prima della decisione sulla concessione edilizia da parte dell'Ufficio Edilizia Privata, che veniva così investito del tutto, lo *scrivente Ufficio* Urbanistica avrebbe dovuto limitarsi ad esprimere un parere sull'allegato Planivolumetrico. La nota concludeva informando T del fatto che *"**lo scrivente Settore esprime parere favorevole sulla proposta di planovolumetrico**, ..comunque subordinato alla definitiva redazione da parte della Ditta di un planovolumetrico da presentare all'ufficio edilizia privata, nonché alla verifica amministrativa circa la legittimità dei manufatti esistenti nei lotti confinanti, riportati nell'elaborato planimetrie e dati metrici dei lotti limitrofi",* verifica che – aggiungeva– doveva avvenire a cura "*dell'Ufficio Edilizia Privata", in quanto detentore degli atti, e dovrà riguardare le costruzioni ricadenti nelle p.lle 2006, 2012, 2014, 1527,1528, 1534, 35, 160, 405,409, 850, 851, 852, 817.*

Proseguendo, specificava che qualora detta verifica fosse risultata negativa le relative aree confinanti dovevano accorparsi e se il totale della superficie libera avesse superato i 5000 mq, ai sensi dell'art. 7 delle NTA del PRG, sarebbe stato necessario la

redazione di un Piano urbanistico Attuativo. D*emandava all'Ufficio Urbanistico il successivo iter di approvazione nonché la stipula dell'atto d'obbligo, per la cessione gratuita delle aree a servizi, ai sensi della normativa in materia.*

R dichiarava nella nota infine di trasmettere per l'ufficio edilizia privata duplice copia originale degli elaborati presentati dalla ditta, su cui il suo settore aveva espresso il presente parere, composta da: tav. 1 relazione tecnica; tav. 2 stralci planimetrici; tav. 3 planimetria di piano; tav. 4 tipologie edilizie in piano; p**lanimetria e dati tecnici dei lotti limitrofi.**

Per ulteriore chiarezza va precisato che nemmeno tale verifica della regolarità amministrativa delle "ville" che circondavano il lotto fu mai espletata dall'Ufficio Edilizia privata o da altri uffici amministrativi, come risulta dal già citato libretto istruttorio tenuto presso quell'ufficio (in particolare dalla relazione tecnica del geometra J dell'agosto 2006, inserita nel medesimo libretto su si dovrà tornare).

B) Testo della circolare Schemmari.

Dal momento che le difese si sono incentrate sulla validità della circolare Schemmari, è necessario a questo punto ancora soffermarsi su di essa e valutarla.
Veniva indirizzata *Al Settore urbanistica e Al settore Edilizia Privata e vi* si indicava come Oggetto*: **"adeguamento delle norme tecniche di attuazione alla variante generale al PRG ai decreti regionali di approvazione. Circolare esplicativa in merito.***
E in effetti le numerose pagine di cui si componeva riguardavano le correzioni che il Comune doveva apportare alle NTA per adeguarsi ad alcune prescrizioni dei decreti dei più volte enunciati decreti del 2002 della Regione di approvazione del PRG.

Nella parte finale però il tema cambiava, e vi si spiegava che i tecnici dell'edilizia privata avevano sollevato delle problematiche insorte nell'applicare le NTA (approvate dal Consiglio comunale) adeguate alle prescrizioni dei decreti del 2002

con cui aveva approvando il piano regolatore del Comune, con particolare riferimento alle zone tecniche omogenee B e C. Aggiungeva che "*dette problematiche sono condivise anche dai tecnici del Settore Urbanistica che autonomamente hanno, da tempo, avviato un lavoro di revisione della redazione delle norme adeguate*". Rilevava per le zone B1 e per le B0 che "*l'edificabilità* (risultava) *è limitata alle sole aree libere di estensione non superiore ai 1000 mq, in quanto per aree più estese è necessaria la redazione del piano attuativo. "Ciò vale non solo per Mondello ma per tutte le B0. Il piano attuativo potrà essere redatto delle sole aree di opere purché queste siano coinvolte nella loro interezza.* **E continuava così:**

"In analogia con quanto previsto per le zone Cb, nel caso in cui il lotto sia inserito in un'area libera di dimensione compresa fra mq 1000 e mq 5000, è sufficiente l'approvazione di un planivolumetrico. Per aree di dimensione superiore a metri quadri 5000 permane l'obbligo della pianificazione particolareggiata. I settori in indirizzo nelle procedure di applicazione della norma, dovranno rispettare quanto sopra riportato.

Zone Cb

Relativamente alle zone Cb, il decreto in più parti afferma che è possibile realizzare solo edifici con tipologia a casa isolata. È pertanto necessario inserire in conclusione del comma uno dell'articolo 12 la dicitura "con tipologia a casa isolata" erroneamente non trascritta.

Nel merito dell'approvazione dei planivolumetrici, in quanto assimilabili a progetti edilizi e non a piani urbanistici, non necessitano dell'approvazione del Consiglio comunale. La cessione delle aree a servizi dovrà essere garantita dall'atto d'obbligo da allegare alla concessione edilizia. Anche per le zone Cb i Planivolumetrici saranno pertanto approvati dal settore edilizia privata previo parere favorevole del settore urbanistica. (Omissis) *nel merito della possibilità, in zone Cb di effettuare ampliamenti di edifici esistenti, questi sono autorizzati nei limiti di densità della zona l'ampliamento è autorizzato con concessione diretta nei casi in cui il lotto sia inferiore a*

metri quadri 2500. Per lotti di dimensione superiore è necessario presentare un planiviolumtrico o un piano di lottizzazione rispettivamente nei casi in cui il lotto è inferiore o superiore ai metri quadri 5000.

In considerazione che, con la stessa nota sopra richiamata, l'Assessorato territorio e ambiente ha disposto l'eliminazione al comma cinque dell'articolo 12, in quanto si tratta di "norma procedurale", è necessario chiarire che per ricorrere al rilascio della singola concessione, per "aree di limitata estensione" possono essere intese quelle libere da edifici con superficie inferiore a mq 2500 in quanto in aree di dimensioni superiori, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 è necessaria l'approvazione di un planivolumetrico. Relativamente alla individuazione del perimetro dell'aria libera, può essere inteso come "contesto edificato" quello contenente lotti con densità edilizia pari o superiore a 0,20 mc/ mq.

In considerazione che il comma 5 dell'articolo 12 va inteso come "norma procedurale" nel rinvio al comma 3 dell'articolo 8, si ritiene opportuno utilizzare l'indice di copertura massima pari al 25% della superficie del lotto, in luogo della superficie massima di copertura di metri quadrati 150, e la densità edilizia massima pari a 1 m^3 per metro quadro in … del volume massimo realizzabile di metri cubi 600. Il settore urbanistico è pertanto onerato di predisporre le necessarie varianti di effettuare le seguenti correzioni delle norme tecniche di attuazione.

-Inserire la dicitura, e "con tipologia case isolate" conclusione del comma uno dell'articolo 12;

-Eliminare la cura di casi il lotto massimo ai metri quadri 1002" dal comma quattro dell'articolo 12,

-Eliminare il comma cinque dell'articolo 12.

Le correzioni effettuate dovranno essere trasmesse al Consiglio comunale per la presa d'atto.

Relativamente alle altre disposizioni di carattere procedurale, invitano i settori in indirizzo a rispettare quanto sopra riportato.

Come pure sopra anticipato, **la storia della circolare Schemmari si lega alla delibera** (n. 125) **con cui il 14 giugno del 2006 il Consiglio comunale dichiarava di** prender atto della medesima circolare e che veniva inviata alla Regione, senza che questa rispondesse e senza alcun altro tipo di esito (il dato è pacifico ed è stato ampiamente dibattuto dalle difese e valutato dai consulenti tecnici di parte).

Considerazioni del Tribunale. Il Tribunale innanzitutto deve rilevare che il Planivolumetrico, cui fa riferimento la circolare Schemmari, come d'altronde ricordato nella stessa, non ha né la funzione né i contenuti di uno strumento urbanistico, quali sono il PPE e il Piano di Lottizzazione (descritti nei contenuti della l. 1150/1942 e dall'art. 9 della legge reg. 71/1978 etc., e che hanno la funzione di definire un ordinato ed armonico disegno architettonico delle urbanizzazioni dei luoghi su cui si deve intervenire edificando, e prima dell'approvazione eventuale dei progetti delle nuove edificazioni, nel rispetto degli standard urbanistici ed edilizi del DM 1444/1968, e che per la loro pregnanza vanno approvati dal Consiglio comunale a seguito di un processo partecipativo e di controlli endoprocedurali).

Infatti, il Planivolumetrico è un semplice grafico che descrive la sagoma degli edifici ed i suoi volumi, e a cui le norme tecniche affidano la funzione di allegato integrativo a completamento del progetto edilizio o di un piano attuativo, e non si accompagna dunque alle procedure e alle convenzioni proprie di un piano attuativo. Ha la funzione pratica di offrire una prefigurazione spaziale dell'involucro e della disposizione degli edifici progettati.

Esattamente l'**art. 2 al punto 16 del Regolamento edilizio di** Palermo ne dà la seguente definizione:

16. Planivolumetrico "a)

L'elaborato tecnico costitutivo degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle

costruzioni; (omissis) nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta concessione.

In sostanza i passaggi della circolare Schemmari che in questa sede vengono in rilevo affermavano la necessità di dovere colmare le incongruenze riscontrate all'atto pratico dagli Uffici tecnici ad adattarsi alle prescrizioni che l'Assessorato regionale aveva dettato con riferimento alle zone B1, B0 e non solo Mondello, ed assumeva che così come previsto per le zone Cb (la classificazione B0 era stata assegnata dal piano del Comune alla quasi totalità delle aree delle numerose borgate, di cui si compone storicamente il territorio del comune di Palermo -e si trovano campite nelle tavole del PRG col retino rosso) per l'edificazione dei lotti fino a 5.000 mq non sarebbe stata necessaria l'approvazione di un Piano di Lottizzazione ma un planivolumetrico, che, spiegava entrando in un circolo vizioso, non essendo uno strumento urbanistico poteva essere approvato col sistema della concessioni edilizie singole, accompagnate dalla convenzione relativa ai Piani di Lottizzazione dall'Ufficio Edilizia privata.

Come anche il Pubblico ministero in udienza ha notato, tale lettura data dalla **circolare Schemmari** costituisce una palese distorsione della lettura delle prescrizioni imposte nel decreto assessoriale. Tanto disarticolata e contorta è l'esposizione della circolare Schemmari, rileva il Collegio, tanto evidente è il suo fine di consentire di aggirare le previsioni di legge che in modo assolutamente chiaro condizionano l'espansione urbanistica e gli interventi edilizia che aggravano i carici urbanistici della zona alla previa pianificazione (sia nelle aree libere che un PRG può definire B0a o B0b, come nel caso di Palermo, che nelle zone C, destinate all'espansione) attraverso piani particolareggiati, di ampio respiro a garanzia del diritto dei cittadini alle aree a servizi essenziali alla vivibilità e alle attività produttive e alla razionale atteggiarsi degli assetti della città e quindi dell'ambiente e delle sue risorse.

La sottigliezza dello sviamento di potere cui tendeva la circolare, sta nel fatto che essa interveniva dietro il paravento dell'esercizio del mandato cogente ricevuto dai decreti della Regione del 2002, che demandavano al Comune di deliberare formalmente le correzioni prescritte delle NTA del Piano da lui adottato (es. le perimetrazioni delle borgate, le riqualificazioni delle zone B1 in C, le riperimetrazioni delle zone A delle borgate e il disegno dei relativi perimetri e l'adozione per esse dei PPE, etc..). Dietro queste spoglie la circolare manipolava le previsioni degli stessi decreti della Regione, prevedendo per le zone B0 qualcosa di diametralmente opposto ai PPE prescritti e cioè l'edificabilità per mezzo di concessioni singole in assenza di un vero piano urbanistico attuativo per lotti fino a 5.000 mq.

La circolare Schemmari ignorava non solo le suddette differenze ontologiche di legge tra le zone B e C e la prescrizione del PPE imposto dalla Regione per tutte le borgate della città, a partire dalle B0 dall'area perimetrata di Mondello (si è visto ché la Regione avesse disposto il PPE in quella zona proprio per rimediare agli artifici o errori del piano del Comune e fare in modo che attraverso i PPE si potessero dotare le aree dei dotazioni come da standard), ma surrettiziamente scansava i differenti regimi che il PRG -come legalmente approvato dalla Regione e poi deliberato nel 2004 dal Consiglio comunale- prevedeva per le zone B0b e per le zone C del territorio.

Sebbene il tema abbia molto impegnato le difese e i consulenti di parte è fuori discussione che una **circolare** non possa stravolgere un quadro legislativo, e per di più in una materia delicata e dalle molteplici implicazioni di rango costituzionale come l'urbanistica, e il sistema costituzionale della gerarchia delle fonti normative, nemmeno se finge di interpretare il sistema stesso e di voler venire incontro a degli scontenti, e nemmeno se riceve il plauso del Consiglio comunale, come è avvenuto nel caso esaminato di Palermo. Ciò per il basilare principio costituzionale di legalità,

che regola l'azione della pubblica amministrazione (legittima fin tanto ch'è esercitata nei limiti e per le finalità attribuitevi dalla legge), scolasticamente noto.

In sostanza la circolare e il Consiglio comunale, col la delibera n. 125 del 14 giugno 2006 nella arte in cui dichiara di recepirla, si sono posti di fronte alla legge in una posizione eversiva dell'ordine costituzionale, prestando un paravento alle speculazioni ed alla prevalenza degli interessi di parte, proprio laddove l'ente superiore nell'esercizio dei suoi poteri di controllo e prescrittivi l'aveva voluta impedire con la prescrizione dei Piani attuativi.

Per il principio di legalità, nella fattispecie solo un percorso modificativo del PRG, rispettoso della procedura stabilita dalla legge, avrebbe potuto apportare una variante al PRG e solo se detta variante fosse stata conforme ai principi fondamentali della legge urbanistica, contenuti nelle citate leggi 1150/1942, 765/1967 nel DM 1444/1968, nella legge reg. n. 71/1978 e in varie altre, sarebbe valida ed attuabile.

Il tema della validità della circolare Schemmari e della delibera del Consiglio comunale, si ripete, ha costituito uno di quelli su cui principalmente si sono cimentate le difese, mettendo in evidenza anche che il sistema della "***lottizzazione semplificata a mezzo di Planivolumetrico***" è divenuto a Palermo un sistema, al punto che 40 casi di Planivolumetrici sono stati inseriti nel 2015 nello Schema di massima redatto a cura dell'Area della Pianificazione Urbana e del Territorio, che presenta le linee del PRG del futuro di Palermo, sottoscritta dal sindaco, dall'assessore all'urbanistica dal capo area e dal coordinatore PRG (v. produzioni allegate alle memorie conclusive depositate delle difesa del 5-6, 8-7, e 1, 14) .

c) Alla pratica edilizia si sovrapponeva quella relativa al vincolo paesaggistico

Il 25 ottobre 2005 T presentava il Piano di lottizzazione (così scriveva) alla Soprintendenza di Palermo Sez. Beni Paesaggistici, per averne il parere preventivo,

allegando 1) grafici, 2) relazione tecnica, 3) documentazione fotografica. L'istanza era datata 28.9.2005, e su di essa veniva apposto "pervenuto il 25 ottobre 2005 e dato il n. di protocollo 19.624" (v. doc. n. 38 prod. del Pm).

La teste G, della Soprintendenza (sentita all'udienza del 26 aprile 2017) ha spiegato di avere ricostruito consultando gli atti della pratica che **il 6 febbraio 2006** alla stessa istanza di T veniva attribuito un nuovo numero di protocollo, il 2917/P, e **che veniva "rettificata"** come istanza di parere su **planivolumetrico.** Quindi in relazione a tale istanza lo stesso settore della Soprintendenza rispondeva ad T **il 18 aprile 2006**, esprimendo di approvare il suddetto planivolumetrico, a condizione che venissero trasmessi al medesimo Ufficio per il parere paesaggistico preventivo, ai sensi dell'art. 146 dl 42/2004, i progetti dei singoli edifici (che non erano allegati al planivolumetrico) e che , ha spiegato la teste, in genere potrebbero contenere piccole variazioni rispetto al medesimo planivolumetrico che ha un carattere molto generale afferente alle sagome e alle tipologie etc.. (v. trascr. ud. cit. p. 8, e doc. 38 prod. del Pm). E' per questo, ha aggiunto la teste, che i progetti dei singoli edifici devono essere dotati di una approvazione paesaggistica ad hoc.

Il 10 maggio 2006 arrivava allo stesso ufficio della Soprintendenza l'istanza relativa al progetto di tre ville plurifamiliari, in oggetto, in cui si premetteva che era già stato rilasciato "*vostro parere per il planiovolumetrico relativo, con prot. 2917/P del 18.4.2006". Si* allegavano 1) grafici, 2) relazione tecnica, 3) documentazione fotografica e 4) copia N.O. BBCCAA (v. doc. n. 39 prod. del Pm).

Prescrizioni della Soprintendenza di cui alla nota del 13 ottobre 2006

Il 13 ottobre 2006 (quando i lavori erano già iniziati dall'11 settembre) la Soprintendenza avrebbe risposto con nota a tale ultima istanza, dichiarando di approvare i progetti delle ville condizionandoli però ad importanti limitazioni: la non realizzazione di chiostrine aperte alla quota del piano seminterrato, la realizzazione di aperture soltanto in alto, l'indiana (l'intercapedine esterna di contorno al piano

cantinato), ove necessaria, non doveva avere una larghezza superiore agli 80 o 100 centimetri e doveva essere chiusa in alto da una griglia di areazione. Ulteriore condizione posta in tale atto della Soprintendenza era il divieto di modifiche delle quote dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto ai grafici del progetto presentati (cnfr. atto citato, doc. 39 prod. del Pm, ed altresì immagini fotografiche degli esterni degli appartamenti, doc. da n.1 a n. 10 della prod. iniziale del Pm, sulle dimensioni nella realtà assunte da tali "piani cantinati" e dalle loro "indiane" duranti i lavori strutturali. V. anche relazione tecnica di accompagnamento relativa alla unità abitativa, presentate all'Ufficio tecnico del Comune e alla Soprintendenza per l'istanza di concessione in sanatoria avanzata nell'aprile del 2009, in cui ci si sofferma in particolare modo sui volumi degli scantinati). Va notato che l'atto timbrato 24 ottobre 2006 -ma protocollato 13 ottobre 2006, esitato da quell'Ufficio nelle persone della Soprintendente Y e di un funzionario che firmava per il Dirigente arch. Sergio W, afferma che la ditta T aveva trasmesso il progetto in data 5/05/06 ai sensi dell'art. 146 dlg 42/2004.

Contro dette prescrizioni dettate dalla Soprintendenza, T e il costruttore 10 il 19 dicembre 2006 avrebbero presentato insieme **ricorso al TAR**, assumendo che la risposta della Soprintendenza essendo stata data dopo oltre 120 giorni era tardiva e che quindi sui loro progetti con chiostrine e aperture al piano (più ampie di 1 metro) si era formato il silenzio assenso, ai sensi dell'art. 47 l. reg. 17/ 2004. Ricevevano ragione dal TAR, con sentenza del 7 marzo 2017 (v. doc. 41 prod. del Pm).

Nel ricorso al TAR i due si definivano promittente acquirente e promittente venditore, ed esponevano che T il 25 ottobre 2005 aveva attivato il procedimento di NO paesaggistico-ambientale, inviando alla competente Soprintendenza (Palermo) un progetto "Planivolumetrico" avente ad oggetto la realizzazione di tre ville plurifamiliari e che tale progetto aveva ricevuto con nota prot. 2917/p del **18 aprile 2006** una preliminare approvazione, condizionato alla trasmissione per il parere

preventivo paesaggistico dei progetti dei singoli edifici, e che quindi T stesso, avendo trasmesso il progetto richiesto alla Soprintendenza il **5 maggio 2006** e non avendo ricevuto risposta nei 120 giorni successivi e ritenendo pertanto approvato tacitamente dalla Soprintendenza tale progetto nella sua interezza, aveva proseguito l'iter per l'edificazione, comunicando all'Ufficio Edilia privata del Comune la formazione di tale silenzio (sul parere paesaggistico), ai sensi dell'art. 47 l. reg. 17/ 2004, e quindi comunicato l'inizio dei lavori l'11 settembre 2006, che, aggiungevano, erano effettivamente iniziati con lo sbancamento del terreno per la realizzazione delle chiostrine - piano seminterrato.

Il Tar accoglieva il ricorso di T con sentenza del **6 febbraio 2007**, assumendo che il ricorso fosse manifestamente fondato *sotto l'assorbente profilo, legato all'avvenuta formazione del silenzio assenso cui all'articolo 46 legge regionale 17 2004, già il 5 luglio 2006*[17]"

Incidentalmente va ricordato che l'art. 46 della L.r. n.17/2004 dispone che "Le autorizzazioni ad eseguire opere in zone soggette a vincolo paesistico sono rilasciate o negate, entro il termine perentorio di 120 giorni. Le competenti Soprintendenze possono interrompere i termini dei 120 giorni solamente una volta per la richiesta di chiarimenti o integrazioni. Alla presentazione della documentazione richiesta gli uffici avranno l'obbligo entro i successivi 60 giorni di esprimere un proprio parere. Trascorso il termine perentorio di cui sopra si intende reso in senso favorevole.

---

[17] Nella motivazione della sentenza del TAR si affermava in particolare sull'art. 46 leg. r.17/2004 : *"Tale disposizione peculiare alle autorizzazioni di cui all'articolo 146 dlg 42/2004 nella Regione siciliana, potrebbe dare adito, de iure condendo, a qualche perplessità, quanto meno di tipo sistematico rispetto al modulo procedimentale previsto dalla norma statale, atteso che il giudizio di compatibilità* ***che il silenzio assenso deve sostituire, deve essere supportato da ampia e compiuta istruttoria in ordine alla rilevanza così consistente dei beni paesaggistici da tutelare unitamente alle possibili forme di mitigazione degli interventi richiesti*** **(*Tar Sicilia Palermo Sezione prima, 28.9.2005 n. 1671*),** *giacché deve riguardare la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo e la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area indicati dalla dichiarazione e dal piano paesaggistico.* ***Tuttavia la medesima norma regionale nella sua chiara formulazione non lascia spazio ad altre interpretazioni che quella dedotta nel motivo del ricorso in esame***".

Osserva a tale proposito questo Tribunale che al riguardo la Corte di Giustizia amministrativa e il TAR di Palermo hanno affermato anche l'ovvio principio che la disciplina di cui all'art. 46 della l.r. n.17/2004, **non può trovare applicazione** con riferimento ad opere abusive, realizzate cioè in contrasto con la legge il PRG o la disciplina paesaggistica. Nella fattispecie il silenzio assenso sul progetto di T, ex art. 46 l.r. 17/2004, non poteva formarsi, stante la sua contrarietà alla previsione del PRG che per l'attuazione prevedeva l'approvazione di un PPE (cnfr. Cga e T.A.R. Sicilia Palermo 24 maggio 2013, n. 1540 "*nella fattispecie non poteva formarsi il silenzio-assenso ex art.46 della L.r. n.17/2004, perchè detta disposizione riguarda esclusivamente la procedura autorizzativa per la realizzazione di opere nuove,* ***giammai quelle abusive***"**).**

Altro inciso che è opportuno aprire riguarda la motivazione dell'atto amministrativo: la giurisprudenza amministrativa e della Suprema Corte di Cassazione mettono in rilievo che mentre quando la Soprintendenza o l'Ufficio tecnico del Comune rigettano un'istanza rilevando il contrasto del progetto dell'opera con i divieti di legge o le prescrizioni del PRG e o le prerogative tipiche di pregio ambientale legate alla tipologia della zona, le motivazioni, a seconda del livello di evidenza del caso, possono essere anche brevemente enunciative (perché "trattandosi di situazioni *conformate dal potere pubblico all'esigenza di tutela di un interesse sensibile", l'obbligo della motivazione subisce un evidente affievolimento*", cnfr. C.G.A. 27 aprile 2009, n. 310) [18], al contrario la motivazione di un atto di tali autorità amministrative che ammette l'opera in zona vincolata o di pregio storico deve dar conto specificamente della sua compatibilità con le peculiarità

[18] non dovendosi dare carico di spiegare per filo e per segno ad es. delle ragioni per cui l'eliminazione di un fregio, l'arretramento del portone d'ingresso...siano incompatibili con le ragioni di tutela, e non dovendo quindi la motivazione costituire una sorta di uniforme valida per ogni evenienza, tale da obbligare l'amministrazione a inseguire il privato in qualsiasi iniziativa, dovendosi invece intendersi come un obbligo condizionato e graduato dal tipo di conformazione impressa in concreto alle diverse situazioni giuridiche, basato, in altre parole, su molti distinguo" .

paesaggistiche e di pregio speciale dei luoghi e non può limitarsi a formule di stile inconsistenti, pena la sua invalidità.

Nel caso oggetto del presente processo la zona era stata dichiarata di notevole interesse pubblico paesaggistico, ai sensi dell'art. 1 della legge 1495 del 1939, ora art. 136 d.lg 42/2004, e quindi sarebbe stato necessario, soprattutto successivamente, un provvedimento della Soprintendenza autenticamente motivato, e le stessa caratteristiche avrebbe dovuto avere il provvedimento dell'Ufficio tecnico del Comune di risposta prima all'istanza di T di lottizzazione (sotto le spoglie del Planivolumetrico) e poi all'istanza di concessione edilizia per il progetto "delle tre ville".

Non può nemmeno trascurarsi che la sentenza del TAR, nonostante gli equivoci creati dalla norma procedimentale sul silenzio assenso, non potesse comunque riferirsi anche alla necessaria autorizzazione paesaggistica prescritta espressamente dell'art. 146 dlg 42/2004.

In linea generale va ricordato che la competenza al rilascio **dell'autorizzazione paesaggistica** è attribuita dall'art. 146 cit. alla Regione -la quale la esercita attraverso il competente Assessorato -ovvero all'ente locale eventualmente delegato. La norma prevede che l'amministrazione entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione della richiesta di autorizzazione, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla Sovrintendenza. Quest'ultima è, poi, tenuta a comunicare il parere di compatibilità entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di autorizzazione.

La Sovrintendenza, come detto, deve fondare il proprio giudizio su di un'ampia e compiuta istruttoria in ordine alla rilevanza e consistenza dei beni paesaggistici da tutelare.

Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del suddetto parere, l'amministrazione può, comunque, assumere le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione (cfr. comma 7, art. 146 d. lgs n. 42/2004).

Va ancora ricordato che l'art. 146 DLgs 42/2004 qualifica l'autorizzazione paesaggistica come "***atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico***". Pertanto, si tratta di due apprezzamenti aventi il medesimo oggetto ma con distinti e separati procedimenti: uno di compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio, l'altro di conformità del medesimo alla disciplina e ai parametri urbanistico-edilizi.

Ciò induce la giurisprudenza anche amministrativa più attenta alle ricadute pratiche di interpretazioni che non attribuiscono preminenza ai presidi amministrativi di tutela ambientale, in cima alla scala costituzionale, a ritenere che l'autorizzazione paesaggistica, ferma restando la sua autonomia, è condizione di validità e non soltanto di efficacia del permesso di costruire e che quindi *il nulla osta paesaggistico possa considerarsi una mera condizione integrativa dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio. Ne deriva l'illegittimità di un titolo edilizio rilasciato in assenza di previa autorizzazione paesaggistica.* L'argomento di carattere normativo si ricava dall'art. 5 DPR 380/2001 t.u. edil. secondo cui gli atti di assenso delle amministrazioni preposte alla tutela paesaggistica sono condizione per il rilascio del permesso di costruire, che dal successivo art. 20 dello stesso DPR il quale condiziona il rilascio del permesso di costruire al previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (disponendo che, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, nell'ipotesi in cui l'autorità preposta al vincolo neghi il proprio assenso, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta). Analoga disciplina è applicabile agli interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività per cui, ai sensi dell'art. 22 del testo unico, se tali interventi riguardano immobili sottoposti a tutela storico –

artistica o paesaggistica – ambientale, la loro realizzazione è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Pertanto, l'autorizzazione paesaggistica, ferma restando la sua autonomia, è condizione di validità e non solo di efficacia del permesso di costruire con la conseguenza che il titolo edilizio rilasciato in assenza della stessa è invalido.

Ciò posto, all'art.46 della l. reg. 28 dicembre 2004, n.17 (legge finanziaria 2005), recante *"**Autorizzazioni opere a zone soggette a vincoli***", non potrebbe attribuirsi il valere di sostituirsi in toto alla disciplina e soprattutto alla ratio della legge nazionale in materia ambientale, che in sostanza pretende un esame autentico da parte della amministrazione chiamata ad esprimersi sul progetto ed una correlativa motivazione autentica, incompatibile con qualsiasi meccanismo di silenzio assenso, inteso in maniera radicale, come potrebbe indurre a credere una lettura poco attenta all'intero quadro normativo e ai valori in gioco in materia ambientale.

Tralasciando ulteriori approfondimenti al riguardo, che coinvolgerebbero anche la legge dello stato sul silenzio assenso e la materia ambientale e la serie di note pronunce della Corte costituzionale sulla medesima materia, deve osservarsi che il citato art. 46 delle l. reg. non riferisce il meccanismo del silenzio assenso al provvedimento di autorizzazione paesaggistica, anche se ne prevede la perentorietà, ma **al "proprio parere"** (endo-processuale) che la Soprintendenza deve esprimere entro 60 gg. dalla ricezione della documentazione eventualmente richiesta (in sede di valutazione dell' autorizzazione paesaggistica) ad integrazione dell'istanza dell'interessato :

*l**e autorizzazioni** ad eseguire opere in zone soggette a vincolo paesistico o su immobili di interesse storico-artistico **sono rilasciate o negate, ove non regolamentate da norme specifiche dalle competenti Soprintendenze entro il termine perentorio di 120 giorni.***

2. Le competenti Soprintendenze possono interrompere i termini dei 120 giorni solamente una volta per la richiesta di chiarimenti o integrazioni. ***Alla presentazione della documentazione richiesta gli uffici avranno l'obbligo entro i successivi 60 giorni di esprimere un proprio parere. Trascorso il termine perentorio di cui sopra si intende reso in senso favorevole****".*

Soltanto tale lettura procedurale rende la norma compatibile con le ragioni sostanziali a sostegno del meccanismo amministrativo disciplinato dall'art. 146 dlg. 42/2004, non potendosi certo sostenere che in Sicilia non debba attuarsi la verifica della compatibilità ambientale al di fuori dei casi di interventi marginali, così come sempre stabilito dalla normativa statale del settore.

***

I progetti di T e dei 10-11 per i dieci appartamenti, ricevevano anche parere favorevole dall'Asl 6 Unità di prevenzione prot. 794 /P del 9.2.2007 e nulla osta del Genio civile n. 17573-17581 del 20.10.2006 e n. 21907 del 21.12.2006 (doc. della produzione del Pm, richiamati anche nella relazione della consulente tecnica ing. Antonella De Francesco).

Tornando alla parallela pratica **edilizia, Il 7 dicembre 2005** T e il progettista 11, come anticipato, una volta ricevuta quella rassicurante risposta dal Settore Urbanistica (parere preventivo favorevole al Planivolumetrico), presentavano all'Ufficio Edilizia privata la più volte rievocata istanza di **unica** concessione edilizia per l'intero progetto delle "tre ville plurifamiliari", cui venivano allegati il medesimo progetto, la relativa relazione tecnica, documentazione fotografica e il suddetto parere del Settore Urbanistica e il **"Planivolumetrico"** del progetto edificatorio.

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

Però, è importante ribadire da parte del Collegio, T e il 10 enunciavano il parere del Settore Urbanistica come se si trattasse di un parere definitivo e privo di quelle condizioni che in realtà, almeno sulla carta, vi era state dettate (v. doc. 22 prod. del Pm: istanza di concessione edilizia, come inserita nel libretto istruttorio della pratica, predisposto presso l'Ufficio Edilizia, recante la dizione "ricevuta n. 29337 del 7.12.2005").

Un altro dato importante da rilevare è che l'istanza di concessione edilizia era ancora sfornita, oltre che dei pareri paesaggistici che devono precedere l'inizio delle opere, di cui alla disciplina all'art. 146 dlg 42/2004, addirittura del titolo di proprietà o di altro titolo che avrebbe potuto legittimare la richiesta di T, e in essa non si faceva menzione della convenzione relativa al vincolo a parcheggio e alle opere di urbanizzazione e delle aree da cedere al Comune, che deve accompagnare qualsiasi istanza di concessione edilizia.

Un altro dato di rilievo è che in relazione alla suddetta convenzione col Comune, appena **il 13 dicembre 2005** (dopo 4 giorni dalla ricezione della istanza di concessione edilizia di T) il dirigente dell'Edilizia privata Servizio Concessioni e autorizzazioni, ing. **Vincenzo K**, sul cui foglio intestato si legge "*responsabile delle concessioni edilizie…: Arch. 1*", scriveva ad T invitandolo a presentarsi in Ufficio per stipulare, a completamento dell'istanza del 7 dicembre 2005, la convenzione di cui al**l'art.12 comma 4 delle NTA,** sintetizzando così l'oggetto della sua nota: "*Planivolumetrico per l'edificazione in lotto ricadente in ZTO B0b del PRG, redatto ai sensi del comma 4 dell'art. 12 NTA, in via Miseno, Mondello, per le particelle 1483 e 1866 fg mappa n.3 NCT del Comune di Palermo, Ditta : T Pietro*".

L'ing. K si rivolgeva ad T citando la convenzione prevista dalle NTA del PRG per l'edificazione dei lotti fino a 2.500 mq ricadenti nelle zone C e non nelle B0b (ma che il sistema lottizzatorio semplificato col metodo del "Planivolumetrico" di cui alla

circolare Schemmari del 20 febbraio 2005, intendeva estendere anche ai lotti fino a 5.000 mq, sia delle zone Cb che delle B0b e anche in caso di prescrizione di PPE).

Va pure evidenziato che quando K scriveva così ad T ancora non era intervenuta la delibera del Consiglio comunale che avrebbe sposato la circolare Schemmari (delibera emessa il 14 giugno 2006).

Ed ancora, il K rivolgendosi al T, in sintonia con le modalità falsificatorie della sua istanza (e dei 10-11) premetteva che il Settore Urbanistica aveva espresso il 21 giugno 2005 sul suo Planivolumetrico parere favorevole ("*espresso parere favorevole sul Planivolumetrico in oggetto*" .. *"invita a presentarsi presso lo Scrivente Ufficio* ***per la stipula dell'atto d'obbligo per la cessione gratuita delle aree a servizi****, così come previsto dal comma 4 dell'art.12 delle NTA del PRG") .*

Rileva ancora il Collegio che l'esame degli atti della pratica fa constatare che T insieme alla istanza di concessione edilizia **non aveva trasmesso un regolare atto d'obbligo** né nelle forma né nel contenuto, ma un atto del notaio 9 **dell'8 settembre 2006** che assicurava che l'atto d'obbligo di T era in suo possesso e che lo avrebbe registrato. Che il contenuto non fosse conforme alla convenzione prevista dalla legge per le lottizzazioni in zona C (cui si ispirava il metodo adottato nell'occasione dall'Ufficio Edilizia privata) si rispecchia anche in diverse note inviate ad T con cui veniva invitato a vincolare almeno un posto auto per ognuna delle dieci unità abitative.

Successivamente, come si desume dalla lettura contemporanea di una serie di atti, con molto ritardo l'atto pubblico citato dal notaio 9 veniva fornito all'ufficio tecnico ma T e il direttore dei lavori 10 non vi davano attuazione in quanto le particelle del lotto destinate alle urbanizzazioni venivano cedute agli acquirenti.

Questa situazione dava luogo ad una serie di sollecitazioni a vuoto e di rinvii da parte dell'ufficio tecnico, prima ad T e poi agli abitanti del lotto, che nel 2015 assumeva forme parossistiche. **Ciò impediva il rilascio dei certificati di abitabilità**

(vedi anche doc. 56 prod. del Pm, nota **13 dicembre 2005** cit., cui è allegata la nota del responsabile del procedimento arch. **13** del 12 settembre 2008, con cui quest'ultimo ingiungeva perentoriamente ad T di presentare entro 30 giorni altra copia conforme del vincolo a parcheggio ed obbligo alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria nonché due note conformi della relativa nota di trascrizione, concludendo con la comunicazione che l'Ufficio scrivente aveva verificato il conteggio degli oneri concessori rilevando un versamento in eccesso che a richiesta della Ditta sarebbero stati restituiti. V. anche doc. n. 6 allegato alla relazione ispettiva, **nota del 18.9.2006** del geometra **J**, che ingiungeva ad T tra l'altro la determinazione grafica di almeno un posto auto ad appartamento da vincolare all'interno delle proprietà delle U.I. ai sensi dell'articolo 33 del Regolamento edilizio; doc. n. 12 all. relazione ispettiva, **nota del 3/12/2007** della responsabile del procedimento architetta Z, che con riferimento alla documentazione prodotta da T l'11 settembre 2006, relativa alla comunicazione dell'inizio dei lavori, lo invitava a produrre il prospetto del calcolo degli oneri di urbanizzazione a dimostrazione del pagamento degli oneri concessori, l'atto di vincolo a parcheggio, redatto ai sensi art. 40 l. reg. 19/72, in sostituzione del certificato prodotto **dal notaio 9 l'8 settembre 2006**, e l'atto d'obbligo, ai sensi del comma 4 dell'art. 12 NTA "*il quale malgrado prodotto non risulta allegato alla documentazione integrativa da Voi trasmessa*". V. inoltre doc. n. 13 all. alla relazione ispettiva, comunicazione **del 16 luglio 2008** del progettista 1011di integrazione relativa alla concessione assentita, con la tabella del calcolo del contributo di concessione, la quietanza del versamento del contributo a saldo e l'atto di vincolo a parcheggio e atto d'obbligo per cedere le aree al Comune. V. anche doc. n. 18, **nota del 4 giugno 2013** a firma del dirigente H**,** il quale si rivolgeva ad T, 16, 7 a 20, facendo

richiamo all'atto d'obbligo dell'8 settembre 2006 stipulato presso il notaio 9 con cui T si era impegnato alla cessione al Comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, invitando i suddetti a far pervenire con estrema urgenza all'elaborato grafico con l'evidenziazione dell'area a parcheggio e a verde. Nella stessa nota il H ricordava che la Ditta si era impegnata irrevocabilmente ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente all'intervento edilizio e comunque non oltre il termine di validità della concessione edilizia rilasciata. Avvertiva che il rilascio del certificato di abitabilità era **subordinata alla cessione delle arie al patrimonio comunale**. **V. infine doc. 19** allegato alla relazione ispettiva, **nota del H del 23 febbraio 2015** diretta a tutti i dieci nuclei familiari acquirenti degli appartamenti, con cui ribadiva che T si era impegnato a cedere le opere di urbanizzazione e l'area di sedime e sulle quali le stesse doveva essere compiute, particella n. **2599** del fogl. di mappa n. 3 del Comune di Palermo, considerato che dopo la nota del 4 giugno 2013 con cui l'Ufficio aveva chiesto ad T di perfezionare gli obblighi in oggetto non era pervenuta alcuna comunicazione, aggiungendo che quindi dalla verifica dei documenti, relativi alla richiesta di concessione edilizia, era risultato che la particella 2599 non era più nella disponibilità di T in seguito agli atti di trasferimento stipulati dallo stesso. A conclusione il dirigente **H** invitava i destinatari della sua nota, **nella qualità di nuovi proprietari**, a prendere contatto con l'Ufficio "al fine di porre in essere tutti gli adempimenti relativi alla cessione della particella 2599". Invitava anche gli uffici in indirizzo, dell'Area tecnica e dell'Aria del Verde e della Vivibilità Urbana a verificare con urgenza le opere di urbanizzazione realizzate sulla particella 2599, di cui all'elaborato grafico che allegava).

Il 6 aprile 2006, vale a dire dopo 120 giorni dalla presentazione dell'istanza di concessione edilizia (7 dicembre 2005) e quindi dopo l'invito dell'ing. K per stipulare la convenzione, T e 10 conseguivano il **silenzio assenso** ai sensi del comma dell'art. 2

l. reg. 17/1994 (4 aprile 2006) e ciò sanciva, ai sensi del comma successivo, la possibilità per i due di comunicare l'Inizio dei lavori, così come avrebbero fatto l'11 settembre 2006 (v**edi** tra gli altri **doc. 13** prod. Pm, dove l'istanza del 7 dicembre 2006 di T è uno degli allegati alla nota che poi il 24.1.2007 veniva scritta ancora dal dirigente dell'Ed. privata ing. K, rispondendo al Settore Affari Legali, che gli chiedeva informazioni sulla pratica edilizia di T utili per valutare il ricorso al TAR presentato dallo stesso e da 10 contro il parere della Soprintendenza sui singoli edifici, sopraggiunto tardivamente, il 13 ottobre 2006, che non aveva approvato le aperture esterne dei seminterrati e gli spazi esterni prospicenti ad essi. Alla sua nota di risposta all'Avvocatura il K allegava la nota di T dell'11 settembre 2006 con cui questi comunicava l'inizio del lavori e che contemporaneamente: 1. aveva conseguito il "NO - assentito- BBCCAA", e che forniva 2. la Perizia giurata dell'arch. 10 sul progetto, 3. la ricevuta di versamento del contributo di concessione, 4. il certificato notarile di vincolo a parcheggio e 5. il titolo di proprietà).

Il 4 settembre 2006, più precisamente, dal frazionamento dalla particella n. 1483 si facevano derivare le particelle 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593 e 2594 e dalla particella n. 1866 le particelle 2595, 2596, 2597, 2598, **2599**, 2600, 2601, 2602 e 2603;

Silenzio assenso e interventi del funzionario 1

L'11 settembre 2006, si ripete, avveniva la comunicazione dell'inizio dei lavori ma, come già detto, ancora prima di allora e della data del frazionamento T e 1011aveva compiuto ben altre operazioni propedeutiche alla comunicazione dei lavori, ed ancora prima erano stati compiuti sotto banco preliminari di vendita e di appalto a titolo oneroso e le relative somme erano state incassate in nero da T e dal costruttore (si rimanda ancora alle dichiarazioni ed alla documentazione fornita dalla difesa della 22 da 17).

Il 28 febbraio 2007 a distanza quindi di circa cinque mesi dalla comunicazione dell'avvio dei lavori T stipulava gli atti pubblici, tutti officiati dal notaio 9, delle compravendite delle sole particelle di terreno, con un primo gruppo di cinque acquirenti: l'architetto 1, il funzionario a capo della Unità operativa concessioni e autorizzazione dell'Edilizia privata sotto le cui cure, come si vedrà in dettaglio, il 4 aprile 2006 si era maturato il silenzio assenso sull'istanza di concessione edilizia (unica per tutti i dieci appartamenti con lottizzazione); U Giorgio, 2 e la moglie, 4 e i 17-19.

Sulla particella di solo suolo comprata dal 1il 28 febbraio 2007 già da cinque mesi la casa a lui destinata era in costruzione, così come quelle degli altri quattro acquirenti sulle particelle da ciascuna rispettivamente acquistate.

Nel volgere di pochi mesi altre quattro famiglie, 20 e 21, i coniugi 5, 6 e 7, 8 e 16 col marito, acquistavano le particelle restanti del lotto, mentre si ripete, i fabbricati erano in avanzato stato di realizzazione e 10 ed T avevano concluso già in realtà delle altre vendite e degli altri accordi non ufficiali con contenuti diversi da quelli che assumevano ufficialmente negli atti notarili suddetti (secondo la ricostruzione dalle scritture private e le ricevute di pagamento tra 10 e U Giorgio, prod. Difensore della 22, avv.to M. Longo di cui infra).

Le particelle, oggetto di ogni singola vendita dunque corrispondevano all'area dei dieci appartamenti e alle aree di terreno di loro pertinenza e alla stradella interna al lotto, unica parte di fruizione comune.

Tra l'altro ciascuno di questi nove atti redatti dal notaio 9 riportava la previsione del PPE per l'area in cui ricadono le particelle cedute in vendita e anche l'apposito certificato di conformità urbanistica rilasciato dal Comune che attesta il PPE e tutte le altre previsioni urbanistiche e la presenza del vincolo paesaggistico (cnfr. i nove atti pubblici cit., prod. Pm).

Il notaio 9, T e gli acquirenti, anche quelli che aveva già versato sostanziosi acconti al 10, omettevano di dichiarare che già sul terreno oggetto di ciascun atto fossero presenti gli immobili in costruzione (rispetto a ciascuno degli appartamenti in costruzione, tra l'altro, si era formata la concessione edilizia unica assentita col silenzio assenso già dal 4 aprile 2006 ed unico titolare ne sarebbe stato T Pietro, e non anche essi acquirenti).

La notizia che al momento della conclusione degli atti notarili di compravendita delle particelle di terreno tra T e ciascuna parte acquirente i lavori relativi ai fabbricati fossero in uno stato di notevole avanzamento, ricorda il Tribunale, si apprende con chiarezza dalla doglianza che gli stessi T e 10 avevano rivolto al TAR allorquando nel mese di ottobre del 2006 la Soprintendenza aveva comunicato ad T di dare parere favorevole al progetto dei singoli immobili ma ponendo la condizione, tra le altre, che le intercapedini esterne ai piani interrati non superassero gli 80 o 100 cm di larghezza e che si realizzassero in quei piani aperture solo in alto e non si abbassassero le quote del terreno da progetto. Con le doglianze rivolte al TAR , si ricorda altresì, i due avevano adotto innanzitutto la formazione del silenzio sia sull'istanza paesaggistica che su quella edilizia e il conseguente avvio dei lavori, ai sensi dell'art. 2 della l. reg. 17/1994, e avevano rappresentato che pertanto gli sbancamenti per la creazione delle chiostrine degli interrati, per come erano state progettate, erano già stati compiuti e che adeguarsi alle prescrizioni restrittive della Soprintendenza avrebbe comportato un grave danno economico ad entrambi.

Gli appartamenti anche dopo la loro edificazione rimanevano sconosciuto al fisco, all'Ufficio del Registro e al Catasto dei fabbricati.

Tra l'altro, va pure sottolineato, veniva ceduta agli acquirenti, in ragione di 1/10 ciascuno, la particella **n. 2599** che già T con l'atto pubblico rogato l'8 settembre 2006 dallo stesso notaio 9 si era obbligato a cedere al Comune per le urbanizzazioni (v. i

nove atti di compravendita e l'atto di divisione parziale dell'11.3.2009 tra le eredi di U Giorgio, doc. n. 58 e da n. 61 a n. 69 della produzione del Pm).

Il prezzo per le particelle di terreno cedute a ciascuno, nell'atto riguardante il 1veniva indicato in euro 41.880,00, nell'atto riguardante 2 e 3 in euro 48.840,00, nell'atto relativo a 4 in euro 22.680,00, nell'atto con i 17-19 - 18 - 19 in euro 27.430,00, nell'atto con U Giorgio in euro 43.860,00. Nell'atto del 13 marzo 2007 con 20 ed 21 il prezzo delle particelle cedute veniva indicato in euro 37.200,00; nell'atto del maggio con i coniugi 5 e Velardo il prezzo delle particelle era fissato in euro 36.960,00; nell'atto concluso il 9 maggio da 7, moglie del tecnico di fiducia dei coniugi 5, il prezzo delle particelle veniva indicato in euro 51.240,00 (doc. prod. Pm); nell'atto con la 16 il prezzo era indicato in euro 52.020,00.

Dunque, come si è già diverse volte notato, il prezzo era dimensionati non al valore economico degli immobili in costruzione ma, appunto, al valore del solo suolo. Inoltre tali prezzi non erano nemmeno quelli che nelle realtà gli acquirenti avevano convenuto col 10 e T, almeno nei casi documentati del 22 e del 17-19 (gli altri imputati, tra gli acquirenti, non hanno rilasciato dichiarazioni o fornito documentazione al riguardo).

Acquirenti. Nota il Tribunale che la mancata redazione tra T e i nove acquirenti o tra questi ultimi e il costruttore 10 di atti scritti e registrati, che valessero a mettere in chiaro il prezzo della vendita degli immobili o dell'appalto per la loro realizzazione e a fornire almeno una prova della disciplina delle obbligazioni assunte reciprocamente dalle parti, che potessero tutelare ciascuna dai rischi di inadempimento della controparte, appare univocamente indicativo, nel contesto delineato, di una palese consapevolezza da parte di tutti costoro della illiceità del complesso dell'operazione, anche dal punto di vista della regolarità urbanistica, alla quale stavano prendendo parte in reciproca complicità. A ciò si salda la circostanza che gli accordi col costruttore prevedevano la trasgressione del progetto sottoposto all'Ufficio Edilizia

privata la prima volta al momento della richiesta di concessione edilizia e poi all'atto della comunicazione dell'inizio lavori, essendo al di fuori della realtà che prima di sobbarcarsi nell'acquisto e nel notevole impegno economico che comportava non avessero assunto informazioni sulle prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche riguardanti il lotto e che al riguardo non avessero ricevuto e rassicurazioni .

Per quanto riguarda il notaio non può sfuggire che questi oltre ad effettuare con la stipulazione di quei nove atti pubblici di compravendita la più tipica operazione cartolare di lottizzazione abusiva, e quindi a produrre degli atti nulli, essendo pur troppo evidente che i frazionamenti già posti in essere e i trasferimenti che egli officiava preludessero ad una operazione immobiliare, aveva già attivamente partecipato alla formazione di un atto che lo aveva reso edotto della progettazione edilizia, consistente nell'atto d'obbligo redatto l'8 settembre 2006 per il vincolo e parcheggio e per la cessione delle aree che T ed il 10 dovevano utilizzare come allegato all'atto di comunicazione dell'inizio dei lavori dell'11 settembre 2006.

Si desume agevolmente che quindi il notaio 9 all'atto della conclusione delle compravendite partecipasse ad un'operazione contrattuale che fungeva da paravento cartolare dietro cui si nascondeva la realtà dei rapporti e degli impegni negoziali e l'acquisizione da parte degli acquirenti oltre che del terreno delle "ville", che dovevano restare ignoti al fisco, al registro e al catasto.

Non può non notarsi che al di fuori della 16 e della 22 nessuno degli altri imputati ha accettato di sottoporsi all'esame che ne avevano chiesto i difensori nel corso dei quali avrebbero potuto dare spiegazioni riguardo agli accordi negoziali e ai pagamenti.

Il 3 ottobre 2008 il geometra 10, comunicava all'Ufficio Edilizia privata il "Fine dei Lavori" dichiarando che mancavano soltanto talune opere di finitura interna, "*eccezione fatta per talune opere di finitura interna, relativo al progetto presentato a codesto spettabile settore .. il 7/12/2005 prot…per richiesta rilascio concessione edilizia*

e successiva comunicazione di inizio lavori" (v. doc. n. 14 allegato alla cit. relazione ispettiva). **M**a come pure già accennato, tale atto non corrispondeva alla verità perché l'unità immobiliare della 16 era ancora interessata ad una serie di consistenti lavori abusivi, anche rispetto al progetto, che prevedevano tra l'altro uno sbancamento in aderenza al muro del piano interrato profondo 3 metri (v. immagini fotografiche scattate dalla Pg il 9 aprile 2009 e poi a gennaio del 2013, e la già citata nota del 9 giugno 2009 a firma del geometra 14, del responsabile del procedimento 13 e della dirigente del servizio 15 descrittiva dello stato dei luoghi anche con riferimento alla unità della 16, il 2 aprile 2009).

L'11 novembre 2008 il legale delle eredi di Giorgio U chiedeva il rilascio di una concessione assentita e a seguito di ciò T otteneva dal Settore Concessioni in data **21 gennaio 2009** tale provvedimento, che sarà poco più avanti esaminato (oggetto del capo 4).

Il 31 marzo 2009 giungeva sui luoghi la Polizia municipale chiamata da alcuni vicini (v. teste A). Questi primi accertamenti della Polizia giudiziaria si protraevano fino al 9 aprile ed avvenivano con l'ausilio del tecnico del Comune geometra 14 e portavano alla luce, oltre che la lottizzazione non autorizzata, abusi edilizi, rispetto al progetto, di svariate tipologie ed entità.

Atti dal 2009 al 2012.

Da quel momento, nota il Tribunale, si aprivano scenari concentrici, tutti registrati negli atti che compongono le istanze e le pratiche concessorie, e in altri atti forniti dalle parti nel corso del processo, che formavano una catena ininterrotta di equilibristici aggiustamenti delle pratiche stesse. Le verifiche compiute dalla Polizia giudiziaria insieme al geometra 14 dell'ufficio tecnico, e condivise con molti distinguo all'Ufficio tecnico, nelle persone del 14, 13 e 15 portarono ad un processo per gli abusi edilizi, le violazioni paesaggistiche e la normativa riguardante il Genio civile solo nei confronti tra tutti gli abusanti della 16 (v. nota cit. del 9 giugno 2009

descrittiva delle emergenze del sopralluoghi e dei controlli degli atti della pratica edilizia che giaceva presso l'Ufficio tecnico).

La 16 però ben presto fu ammessa alla pratica di concessione in sanatoria e a distanza di due anni, nell'ottobre del 2011 (nelle more dello stesso processo penale) otteneva dallo stesso ufficio la concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 l. 47/1985, fatta valere davanti al Tribunale; veniva condannata perla violazione paesaggistica e per la violazione relativa al Genio civile, mentre abuso edilizio veniva dichiarato estinto, per la sanatoria, v. sentenza del Trib.di Palermo Sez. III del 24.1.2012, verbale dell'ud. dell'22.10.2011, sentenza della Corte d'Appello del 17.5.2013, doc. 35 e 71 prod. Pm e prod. Ud. 12.5.2016 avv.to Gaja Bonafede).

Sempre a distanza di due anni dal sopralluogo della PG (e dalle verifiche espletate dal 14 dal 13 e dalla 15), o meglio nello stesso ottobre 2011, ottenevano la concessione in sanatoria gli acquirenti 6 e del marito 5 e ancora dopo sei mesi circa 7, moglie di 8, tecnico di fiducia nonché collega di studio del 5, che aveva redatto le relazioni di accompagnamento delle istanze di sanatoria sia per casa sua e della moglie sia per quella dei coniugi 5. 5 in occasione di una relazione paesaggistica inserita nell'istanza di sanatoria per casa sua, usava la stessa carta intestata alla BB usata dal 8 per le sue relazioni tecniche (le violazioni più eclatanti, si è già evidenziato, riguardano la realizzazione di piani sottomessi fuoriuscenti dalla sua sagoma uno di 88 mq e l'altro di 44 mq e davanti ai quali erano stati creati, attraverso pesanti sventramenti del terreno, dei vasti fronti a cielo aperto cui si accedeva dalla quota del piano di campagna scendendo larghe scale -v. album fotografici di tutti gli appartamenti ed in particolare le foto che ritraggono quanto descritto, e capi d'accusa nella parte descrittiva degli abusi rilevati negli appartamenti di 16, 7, 5 e 6 e degli altri imputati. Tutti i seminterrati erano stati resi abitabili tranne che quello delle 20-21).

Le indagini proseguirono anche dopo il dissequestro ben presto ottenuto dalla 16 (ciò si desume oltre che dalle dichiarazioni del teste di Pg A sul sopralluogo effettuato

nel gennaio del 2013 per l'immobile della 16, dal fatto che nel 2014 il Gip rigettava la richiesta di archiviazione che era stata avanzata sugli stessi fatti di questo processo dal Pm; la richiesta del Pm e l'ordinanza del Gip sono state acquisite nel dibattimento in accoglimento delle rispettive richieste delle difese e del Pm).

Occorre focalizzare che, indipendentemente dalla esteriorità dei fatti, che in modo eloquente denotano gli elementi essenziali del reati di lottizzazione abusiva, nella fase cartolare e reale, contestate al direttore dei lavori-costruttore, al progettista, al notaio e a tutti gli acquirenti, **il Pm ha offerto durante il dibattimento** tra gli altri atti interni dell'ufficio Edilizia privata **il libretto istruttorio della pratica edilizia** in oggetto, dell'ufficio Edilizia privata, che, rileva il Tribunale, non è soltanto una conferma degli arbitri che furono commessi e delle complicità già rilevate, ma apre altri gravi scenari sulle modalità spregiudicate e complici della gestione amministrativa del caso.

IV.

Il reato di lottizzazione abusiva anche in relazione con la prescrizione operata nella fattispecie del PPE. L'analoga ampia casistica nella giurisprudenza. Elementi e caratteristiche del Caso di specie.

"*Variante in corso d'opera*" e *volumi tecnici*. Giurisprudenza.

Però prima di passare alla parte riguardante il rilascio delle suddette concessioni, tra il 2009 e il 2012 (relativa alle imputazione di abuso d'ufficio) ad esaminare con l'analiticità che meritano gli sviluppi di tale pratica edilizia, portata avanti col sistema del silenzio assenso di cui all'art. 2 della l. reg. n. 17/1994, conviene soffermarsi sul reato di lottizzazione abusiva, anche in riferimento alle ipotesi di prescrizione del Piano particolareggiato esecutivo.

Si è detto che il tema del PPE per Mondello e della circolare Schemmari del febbraio 2005 e della delibera del consiglio comunale del 14 giugno 2006, è stato invero assunto dalle difese e dai consulenti di parte a fulcro del processo, sostenendone la

legittimità e facendovi discendere la regolarità amministrativa della lottizzazione e la liceità delle condotte degli imputati. In altri termini secondo gli assunti difensivi la prescrizione del PPE disposta dai Decreto regionali di approvazione del PRG di Palermo non sarebbe stata inderogabile e quindi, per via degli atti enunciati, la circostanza che la lottizzazione della via Miseno fosse avvenuta in assenza del PPE assumerebbe una portata **dirimente** in ordine alla contestazione dell'essere coautori del reato di lottizzazione abusiva, di cui all'art. 30 DPR 380/2001.

Lottizzazione abusiva. Il reato è infatti contestato agli imputati sul presupposto della violazione nella fattispecie del divieto di suddivisione ed edificazione del lotto in assenza del Piano urbanistico esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, preliminari all'intervento di edificazione residenziale (redatto a norma di legge).

Il Collegio ha già rilevato che il PPE o altro piano attuativo è sempre necessario in ipotesi di interventi di trasformazione urbanistica in ragione dei "carichi urbanistici" che comportano in rapporto alle dimensioni dell'intervento e dell'assetto dei luoghi, ma per di più nel caso di specie il PPE costituiva una condizione di legittimità della lottizzazione innanzitutto perché così prescriveva il PRG regolarmente approvato dalla Regione e già vigente dal 13 marzo 2002. Detta approvazione avveniva a conclusione di un tormentato iter durato anni all'esito del quale la Regione valutava in dettaglio le ragioni che imponevano la prescrizione del PPE per Mondello e tutte le altre borgate della città di Palermo. Per quanto riguarda l'invalidità o l'inefficacia della circolare Schemmari la illegittimità della delibera consiliare del 14 giugno si rimanda a quanto già osservato sopra nel commentare i medesimi atti.

Attraverso la criminalizzazione della condotte di lottizzazione abusiva previste e punite dall'art. 30 DPR 380/2001, la situazione a presupposto che il legislatore vuole impedire sono tutte quelle che portano alla frantumazione dei terreni non

autorizzata dal Comune attraverso il compimento di attività e od opere che ledano la potestà pubblica di pianificazione. Pertanto che la condotta di lottizzazione abusiva può consistere, prima ancora che in atti materiali sui luoghi, in atti giuridici che preludano ad una modificazione edilizia od urbanistica dei terreni, in una zona non adeguatamente urbanizzata.

La trasformazione urbanistica attuata al di fuori di un controllo di conformità al piano, conferisce, stravolgendola, ad una porzione di territorio comunale un assetto differente, ovvero in totale difformità dalle prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati e determina la necessità di predisporre o integrare le opere di urbanizzazione (**tra le molteplici** Cass. III 30.4.2004 n. 20390; Cass. III del 10.5.2017 *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 sui costruttori l'obbligo di controllare la conformità dell'intera lottizzazione e delle singole opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di pianificazione;* Cass. III n. 6629 del 07/01/2014 *: In materia edilizia, il reato di lottizzazione abusiva è configurabile con riferimento a zone di nuova espansione o scarsamente urbanizzate relativamente alle quali sussiste un'esigenza di raccordo con il preesistente aggregato abitativo e di potenziamento delle opere di urbanizzazione, quando l'attività edificatoria è eseguita in assenza di un piano attuativo dello strumento urbanistico generale, in quanto l'approvazione del piano di lottizzazione o di un suo equipollente, salvo diverse e specifiche indicazioni dettate dalla legge o dall'atto di pianificazione generale,* ***si pone come condizione di legittimità per il rilascio dei singoli permessi di costruire;*** Cass. III n. 618 del 20/09/*2011 Il reato di lottizzazione abusiva (art. 44, comma primo, lett. c), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) è configurabile anche in presenza dell'autorizzazione della P.A., nel caso in cui*

quest'ultima contrasti con gli strumenti urbanistici vigenti **;** Cass. III del 4.11.2014 *"Ai fini della integrazione del reato di lottizzazione abusiva, il frazionamento di un terreno non deve necessariamente avvenire mediante apposita operazione catastale che preceda le vendite o gli atti di disposizione, ma può realizzarsi con ogni altra forma di suddivisione fattuale dello stesso, essendo sufficiente un insieme di opere che comportano una trasformazione urbanistico-edilizia a scopo edificatorio in grado di conferire all'area un diverso assetto del territorio.* (Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto immune da vizi la sentenza impugnata che aveva giudicato penalmente rilevante la materiale suddivisione di un fondo attraverso la realizzazione di muretti e recinzioni per separare i singoli lotti dall'area in cui era stato abusivamente realizzato un edificio).

I più tipici atti giuridici che preludono alla lottizzazione materiale sono il frazionamento, le vendite 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 l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto agli elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Lotto intercluso e sufficiente urbanizzazione. Posto che la ratio che ha indotto il legislatore a vietare innanzitutto da un punto di vista amministrativo e poi anche a criminalizzazione dette condotte è che la lottizzazione conferendo un diverso assetto ad una porzione del territorio comunale, interferisce snaturandola con la potestà di programmazione dell'uso del territorio stesso delineata dallo strumento urbanistico generale, è pacifico presso la giurisprudenza amministrativa e ordinaria civile e penale, che debba ritenersi **inconferente** ogni riferimento all'incidenza delle nuove costruzioni sullo stato di urbanizzazione esistente ed al c.d. lotto intercluso (tra le molteplici, TAR Campania Sez. VIII n. 4240 del 4 settembre 2017 *"A mente dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001, costituisce regola generale ed imperativa, in materia di governo*

del territorio, il rispetto delle previsioni del P.R.G. che impongono, per una determinata zona, la pianificazione di dettaglio e che sono vincolanti e idonee ad inibire l'intervento diretto costruttivo. Corollari immediati di tale principio fondamentale sono: a) che quando lo strumento urbanistico generale prevede che la sua attuazione debba aver luogo mediante un piano di livello inferiore, il rilascio del titolo edilizio può essere legittimamente disposto solo dopo che lo strumento esecutivo sia divenuto perfetto ed efficace, ovvero quando è concluso il relativo procedimento; b) che, in presenza di una normativa urbanistica generale che preveda per il rilascio del titolo edilizio in una determinata zona l'esistenza di un piano attuativo, non è consentito superare tale prescrizione facendo leva sulla situazione di sufficiente urbanizzazione della zona stessa; c) l'insurrogabilità dell'assenza del piano attuativo con l'imposizione di opere di urbanizzazione all'atto del rilascio del titolo edilizio").

La mera esistenza di infrastrutture (strade, spazi di sosta, fognature, reti di distribuzione del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica, scuole, ecc.) all'interno, e, vieppiù, all'esterno, del comparto attinto dall'attività edificatoria assentita senza previa approvazione dello strumento attuativo non implica anche quell'adeguatezza e quella proporzionalità delle opere rispetto all'aggregato urbano formatosi, le quali soltanto sarebbero idonee a soddisfare le esigenze della collettività, pari agli standards urbanistici minimi prescritti, ed esimerebbero, quindi, da ulteriori interventi per far fronte all'aggravio derivante da nuove costruzioni.

Ed invero, i piani particolareggiati hanno lo scopo di garantire che all'edificazione del territorio a fini residenziali corrisponda l'approvvigionamento delle dotazioni minime di infrastrutture pubbliche, le quali, a loro volta, garantiscono la normale qualità del vivere in un aggregato urbano. Diversamente opinando, col rilascio di singoli permessi di costruire in area non urbanizzata, gli interessati verrebbero legittimati ad utilizzare l'intera proprietà a fini privati, scaricando interamente sulla

collettività i costi conseguenti alla realizzazione di infrastrutture per i nuovi insediamenti (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 3 marzo 2004 n. 1013; cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 22 maggio 2006 n. 3001; 4 dicembre 2007 n. 6171; T.A.R. Lazio, Latina, 27 ottobre 2006 n. 1375; T.A.R. Puglia, Lecce, 2 febbraio 2005 n. 4403; 15 marzo 2007 n. 1037).

E' evidente che, ove si tratti di asservire ad insediamenti edilizi aree non pianificate e verificate che obiettivamente richiedano, per il loro armonico raccordo col preesistente aggregato abitativo, la realizzazione o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria volte a soddisfare le esigenze della collettività – si rende necessario un piano esecutivo quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire

Deve essere quindi rigorosamente rispettata la cadenza, in ordine successivo, dell'approvazione del piano regolatore generale e dello strumento urbanistico attuativo, in modo da garantire una pianificazione razionale e ordinata del futuro sviluppo del territorio dal punto di vista urbanistico. Il piano esecutivo, previsto dallo strumento urbanistico generale come presupposto dell'edificazione, non ammette, cioè, equipollenti, nel senso che, in sede amministrativa o giurisdizionale, non possono essere effettuate indagini volte a verificare se sia tecnicamente possibile realizzare costruzioni, che, ad avviso del legislatore, incidono negativamente sul razionale assetto del territorio, vanificando la funzione del piano attuativo

Rileva ancora il Tribunale che la giurisprudenza penale e quella amministrativa riguardo a casi del tutto analoghi a quello oggetto del presente processo sottolinea che gli uffici tecnici competenti **debbano procedere all'annullamento** di atti autorizzativi che siano stati rilasciati, permettendo una lottizzazione, **in assenza della previa pianificazione attuativa**, riguardante il governo di una zona residenziale, e che avrebbe dovuto essere estesa ad un intero ambito territoriale.

Ciò per l'esplicitata esigenza, già evidenziata con rifermento al caso di specie, di salvaguardare l'equilibrato sviluppo del territorio, attraverso un'urbanizzazione attuata in maniera qualitativamente e quantitativamente conforme alle esigenze recepite nella previsione di piano, in modo da garantire alla collettività la concreta fruibilità delle infrastrutture necessarie nel comparto. E ciò indipendentemente dalle gravi illegittimità dell'attività edificatoria assentita e dallo sconvolgimento degli indici edificatori, di cui oltre.

In altri termini, a fronte di un'attività edilizia palesemente illegittima, la concomitanza di una sana e specifica esigenza di ripristino della legalità non lascia adito a dubbi sul rispetto delle condizioni basiche per l'adozione dell'atto autoannullativo.

In particolare, nella fattispecie non esiste un affidamento da tutelare. In linea di principio il rilascio di provvedimenti autorizzativi garantisce chi li ottiene sulla legalità del proprio agire ma non può esime dall'onere di effettuare responsabilmente le verifiche necessarie, in ragione del canone generale di diligenza e di solidarietà sociale di cui all'art. 27 Cost., che non ammette condotte intrinsecamente connotate da colpevoli illegalità.

Nel caso in esame, l'ordinaria diligenza avrebbe dovuto comportare un'attenta vigilanza e non la supina adesione all'accoglimento di una richiesta palesemente esorbitante dai limiti legali; circostanza che si ribadisce rende l'intera fattispecie inidonea a ingenerare legittimi affidamenti.

E' nota anche la giurisprudenza secondo cui un titolo abilitante sopravvenuto eventualmente potrebbe legittimare un'opera edilizia che ne costituisce l'oggetto, ma non potrebbe condurre ad una valutazione di conformità di tutta la lottizzazione alla pianificazione urbanistica.

Il rilascio di una pluralità di concessioni edilizie nell'area interessata da una lottizzazione abusiva non solo non rendere lecita una lottizzazione che non lo è ma, nel caso in cui i dirigenti e o i funzionari abbiano rilasciato o abbiano concorso all'emissione di quelle concessioni prestando con leggerezza o dolo pareri favorevoli, espletando istruttorie con trascuratezza **o per favorire coscientemente gli abusanti, assumeranno la stessa posizione nel reato in base ai principi del concorso di persone nel reato, alla stessa stregua del notaio** che si presti a delle operazioni negoziali che attuino la lottizzazione abusiva. La concessione o l'atto pubblica di compravendita non hanno, infatti, una funzione strumentale urbanistica di pianificazione dell'uso del territorio (tra le plurime cnfr. Cass. III, 5.3.2008, n. 9982; Cass. 33051 *del* 10/05/2017 : "*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 sui costruttori l'obbligo di controllare la conformità dell'intera lottizzazione e delle singole opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di pianificazione*"; Cass. III *Sez.* 3, ***Sentenza*** *n.* 48346 *del* 20/09/2017 Rv. 271330, **Bortone e altri "** Il momento consumativo *del reato di lottizzazione abusiva "mista" si individua, per tutti coloro che concorrono o cooperano nel reato, nel compimento dell'ultimo atto integrante la condotta illecita, che può consistere nella stipulazione di atti di trasferimento, nell'esecuzione di opere di urbanizzazione o nell'u*ltimazione dei manufatti che compongono l'insediamento; *ne consegue che, ai fini del calcolo del tempo necessario per la prescrizione, per il concorrente non è rilevante il momento in cui è stata tenuta la condotta di partecipazione,* ***ma quello di consumazione del reato, che può intervenire anche a notevole distanza di tempo****"*; Cass. III del 28/02/2012 "*La contravvenzione di lottizzazione abusiva è reato progressivo nell'evento, che sussiste anche quando l'attività posta in essere sia successiva agli atti di frazionamento o alle*

opere già eseguite, ***non esaurendo tali iniziali attività il percorso criminoso e protraendosi quest'ultimo attraverso gli interventi successivi incidenti sull'assetto urbanistico;*** Cass. III, *n.* 14053 *del* 20/02/2018: *la contravvenzione di lottizzazione abusiva è reato a forma libera e progressivo nell'evento, che sussiste anche quando l'attività posta in essere sia successiva agli atti di frazionamento o all'esecuzione delle opere, posto che tali iniziali attività non esauriscono l'"iter" criminoso,* ***che si protrae attraverso gli ulteriori interventi*** *che incidono sull'assetto urbanistico, con ulteriore compromissione delle scelte di destinazione ed uso del territorio riservate all'autorità amministrativa competente;* Cass III Imputato **Bon. :** *In materia edilizia, il reato di lottizzazione abusiva si configura nonostante il rilascio del provvedimento amministrativo abilitante quando l'atto autorizzativo è da ritenere sostanzialmente mancante in quanto frutto di un reato* -nella specie un accordo corruttivo-; Cass. III n. 3911 del 05/07/2016 : n*el caso di lottizzazione abusiva c.d. mista, trattandosi di reato progressivo al quale si applica la disciplina del reato permanente, il termine di prescrizione inizia a decorrere solo dopo la ultimazione sia dell'attività negoziale, sia dell'attività di edificazione, e cioè, in quest'ultima ipotesi,* ***dopo il completamento dei manufatti realizzati sui singoli lotti oggetto del frazionamento***.; Cass. III **Ordinanza** n. 24985 del 20/05/2015 : *Nel caso di lottizzazione abusiva c.d. mista, trattandosi di reato progressivo al quale si applica la disciplina del reato permanente, il termine di prescrizione inizia a decorrere solo dopo la ultimazione sia dell'attività negoziale, sia dell'attività di edificazione, e cioè, in quest'ultima ipotesi,* ***dopo il completamento dei manufatti realizzati sui singoli lotti oggetto del frazionamento***. Cass. III *n.* 35968 *del* 14/07/2010 est. Fiale ***"****Il momento consumativo del reato di lottizzazione abusiva "mista" si individua, per tutti coloro che concorrono o cooperano nel reato, nel compimento dell'ultimo atto integrante la condotta illecita, che può consistere nella stipulazione di atti di trasferimento, nell'esecuzione di opere di urbanizzazione o* ***nell'ultimazione dei manufatti che compongono l'insediamento***". **Cass.** Cass. Sez. III

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

n.24985.del.16.giugno : *In materia urbanistica, la contravvenzione di lottizzazione abusiva configura un reato progressivo nell'evento, che sussiste anche quando l'attività posta in essere sia successiva agli atti di frazionamento o ad opere già eseguite, atteso che tali iniziali attività, pur integrando la configurazione del reato, non esauriscono il percorso criminoso che si protrae con gli interventi successivi, incidenti sull'assetto urbanistico, in quanto la esecuzione di urbanizzazione primaria e secondaria compromette ulteriormente le scelte di destinazione e di uso del territorio, riservate alla competenza pubblica* -Cass. S.U.24/4/1992,Fogliani- Cass. 11/5/2005, n. 36940; Cass. 28/2/2012, n. 12772-. *Ne consegue che l'illecito lottizzatorio si realizza allorquando sia al completo dei requisiti necessari e sufficienti per la integrazione della fattispecie incriminatrice e il momento consumativo perdura nel tempo fino a quando l'offesa tipica raggiunge, attraverso un passaggio graduale da uno stadio determinato ad un altro ad esso successivo,* ***una sempre maggiore gravità; in ciò la lottizzazione, quale reato progressivo nell'evento, partecipa alla medesima disciplina del reato permanente, anche mutandone ricadute giuridiche, e del quale ha in comune la struttura unitaria, la instaurazione di uno stato antigiuridico ed il suo mantenimento, ma ha in aggiunta un progressivo approfondimento dell'illecito attraverso condotte successive, dirette ad aggravare l'evento del reato****. Nella ipotesi di lottizzazione mista la permanenza del reato si protrae finché dura l'attività negoziale o di edificazione, e cioè,* ***in tale ultima ipotesi, fino al completamento dei manufatti realizzati sui singoli lotti, oggetto del frazionamento*** -Cass. 13/6/2014, n. 25182; Nella fattispecie la Cassazione riteneva la eccezione di prescrizione sollevata infondata, in quanto il fabbricato dei ricorrenti risultava essere a rustico e non ancora ultimato-. **Cass. III** n. 51710 del 03/12/2013 : *In tema di confisca di immobile oggetto di lottizzazione abusiva, non può ritenersi automaticamente sussistente* ***la buona fede dell'acquirente*** *per il solo fatto che si sia rivolto per il rogito della compravendita* ***ad un notaio,*** *il cui intervento - sia per la possibilità di incomplete o mendaci dichiarazioni o documentazioni a lui rese o prodotte al fine di non fare*

emergere l'intento lottizzatorio, sia per l'eventualità di un contributo, doloso o colposo, del pubblico ufficiale alla realizzazione dell'evento illecito - non fa venir meno l'originaria illegalità dell'immobile, nè può consentire all'acquirente, in dolo o in colpa, di godere di un bene di provenienza illecita e al costruttore abusivo di conseguire il proprio illecito fine di lucro -Conf. Sez. 3, 28104/2013 non massimata.

Cass. III n. 15981 *del* 28/02/2013 *La buona fede del* ***terzo acquirente*** *di immobile abusivamente lottizzato, quale presupposto di esclusione di operatività della* ***confisca,*** *non può farsi discendere dal solo fatto dell'avvenuta stipulazione di atto pubblico* ***notarile,*** *essendo indispensabile, per affermare l'esistenza della stessa, l'esame specifico dell'atto traslativo e della documentazione ad essa allegata in una corretta prospettiva di verifica dell'esistenza di un'aspettativa di esattezza giuridica dei provvedimenti amministrativi su cui il privato possa fare affidamento*. -In motivazione la Corte ha precisato comunque che incombe sul notaio rogante, che non è esonerato da responsabilità per il solo fatto della trasmissione al Comune dell'atto "sospetto", l'onere di verificare il rispetto delle prescrizioni legislative e di piano-. **Cass. III n. 41479 del 24/09/2013** *Nel reato di lottizzazione abusiva assumono rilievo non solo le condotte consistenti nella realizzazione di interventi edilizi additivi o che, comunque, aggravino lo stravolgimento dell'assetto attribuito al territorio dagli strumenti urbanistici, ma anche ogni altra condotta* ***che tenda a consolidare le trasformazioni già attuate mediante modifiche, migliorie o integrazioni del preesistente****, posto che l'aggressione alla sistemazione del suolo si protrae finché perdurano comportamenti che compromettono la scelta di destinazione e di uso riservata alla competenza pubblica.* Cass. III *n.* 38001 *del* 16/05/2013 *Integra il reato di lottizzazione abusiva anche il frazionamento di edifici già costruiti, quando lo stesso si pone in contrasto con le scelte programmatiche sull'uso del territorio compiute dalle competenti autorità locali..* **Cass. III n. 20363 del 16/03/2010** *Integra il reato di lottizzazione abusiva l'artificiosa suddivisione dell'attività edificatoria complessiva,*

attuata mediante il conseguimento di titoli abilitativi per le singole opere edilizie che concorrono a realizzarla, in quanto, ai fini dell'individuazione del titolo abilitativo necessario per la sua realizzazione, l'intervento edilizio deve essere considerato unitariamente nel suo complesso, senza possibilità di scindere e considerare separatamente le sue componenti- Nella specie gli interventi edilizi, assentiti da d.i.a. preventiva, consistevano nella realizzazione di fognature ed impianti di distribuzione elettrica ed idrica, in realtà costituenti opere di urbanizzazione primaria necessitanti del permesso di costruire poiché rientranti nel concetto di nuove costruzioni-.

Cass. n. 34881 del 22/04/2010 : *In tema di lottizzazione abusiva, il trasferimento dei terreni lottizzati in proprietà al Comune, conseguente al passaggio in giudicato della sentenza che ha disposto la confisca,* ***non viene meno per effetto del successivo adeguamento degli immobili acquisiti agli standard urbanistici già vigenti o della adozione di nuovi strumenti urbanisti***ci.

Cass. n. 48924 del 21/10/2009 *Integra un contributo causale alla illecita condotta del venditore di un immobile o di un terreno abusivamente lottizzato* ***il comportamento dell'acquirente che ometta di acquisire ogni prudente*** *informazione circa la legittimità dell'acquisto, così ponendosi colposamente in una situazione di inconsapevolezza*.

Cass. 17865 *del* 17/03/2009 *Nel reato di lottizzazione abusiva cosiddetta negoziale, avente ordinariamente* ***natura plurisoggettiva e la cui struttura unitaria è caratterizzata dall'intimo nesso causale che lega le condotte dei vari partecipi****, l'acquirente del lotto frazionato non può considerarsi, solo per tale qualità, terzo estraneo, potendo tuttavia il medesimo dimostrare di avere agito in buona fede, senza rendersi conto, cioè, di partecipare ad un'operazione di illecita lottizzazione e, in tal modo, di contribuire causalmente alla concreta attuazione del disegno criminoso dell'alienante* -conf. Sez. III, n. 17866 del 2009, non massimata-. Cass. III *n.* 37472 *del* 26/06/2008 *In materia edilizia, è configurabile* ***la responsabilità dell'acquirente*** *di*

un terreno abusivamente lottizzato a fini edificatori ove questi non acquisisca elementi circa le previsioni urbanistiche e pianificatorie di zona, in quanto con tale imprudente e negligente condotta egli si pone colposamente in una situazione di inconsapevolezza che apporta un determinante contributo causale all'attività illecita del venditore.

In breve, osserva il Collegio, è comprensibile che qualsiasi attività che precostituisca i presupposti per agevolare un insediamento residenziali al di fuori del controllo del Consiglio comunale e in violazione delle legge, confligge col potere di pianificazione della città rimesso a questo organo, poiché nella migliore delle ipotesi ne condiziona le scelte urbanistiche relative alla distribuzione degli spazi da adibire a servizi pubblici e al loro rapporto con l'edificato e stravolge sfregiandolo il territorio.

Tanto è vera la necessità imprescindibile di un progetto esecutivo nei termini precisati che da tempo la giurisprudenza ha evidenziato lo stretto nesso che intercorre tra il concetto di lottizzazione e quello di **carichi urbanistici, con cui può coincidere :**

le Sezioni Unite (n. 12878, 20 marzo 2003) hanno chiarito che la nozione di carico urbanistico "...deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento c.d. primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas) che deve essere proporzionato all'insediamento primario ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolte.
Quindi, il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio.
Si tratta di un concetto in concreto preso in considerazione in vari istituti di

diritto urbanistico: a) negli standards urbanistici di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444 che richiedono l'inclusione, nella formazione degli strumenti urbanistici, di dotazioni minime di spazi pubblici per abitante a seconda delle varie zone; **b)** nella sottoposizione a concessione e, quindi, a contributo sia di urbanizzazione che sul costo di produzione, delle superfici utili degli edifici, in quanto comportino la costituzione di nuovi vani capaci di produrre nuovo insediamento; **c)** nel parallelo esonero da contributo di quelle opere che non comportano nuovo insediamento, come le opere di urbanizzazione o le opere soggette ad autorizzazione; **d)** nell'esonero da ogni autorizzazione e perciò da ogni contributo per le opere interne (art. 26 L N. 47/1985 e art. 4 comma 7 L. 493/1993) che non comportano la creazione di nuove superficie utili, ferma restando la destinazione dell'immobile; **e)** nell'esonero da sanzioni penali delle opere che non costituiscono nuovo o diverso carico urbanistico (art. 10 L. n. 47/1985 e art. 4 L 493/1993)".

In diverse pronunce, vengono indicate ipotesi specifiche di incidenza dei singoli interventi sul carico urbanistico, richiamando, ad esempio, il contenuto dell'articolo 41-sexies Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dalle leggi 122/89 e 246/05, che richiede, per le nuove costruzioni ed anche per le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, **la esistenza di appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione** (Sez. III n. 28479, 10 luglio 2009); la rilevanza di nuove costruzioni in termini di esigenze di trasporto, **smaltimento rifiuti**, viabilità etc. (Sez. III n. 22866, 13 giugno 2007); l'ulteriore domanda di strutture ed opere collettive e le prescritte dotazioni minime di spazi pubblici per abitante nella zona urbanistica interessata (Sez. III n. 34142, 23 settembre 2005).

Veniva conseguentemente affermato il principio secondo il quale l'incidenza di un intervento edilizio sul carico urbanistico deve essere considerata con riferimento all'aspetto strutturale e funzionale dell'opera ed è rilevabile anche nel caso di una

concreta alterazione della originaria consistenza sostanziale di un manufatto in relazione alla volumetria, alla destinazione o alla effettiva utilizzazione tale da determinare un mutamento dell'insieme delle esigenze urbanistiche valutate in sede di pianificazione con particolare riferimento agli standard fissati dal D.M. 1444/68 (v. Sez. III n. 36104, 5 ottobre 2011 cui si è successivamente conformata Sez. III n. 6599, 17 febbraio 2012; v. Cass. pen. III, 12.09.13, n. 37383, pres. Squassoni, rel. Ramacci).

Per completezza va ancora ricordato che è concetto consolidato presso la Suprema Corte ed le giurisdizioni amministrative che la lottizzazione abusiva costituisce **la forma più estrema di abusivismo e di aggressione arbitraria del territorio** poiché, per giunta in modo scientificamente pianificato, è diretta a travolgere l'assetto del territorio preesistente attraverso un nuovo insediamento abitativo che, si ribadisce, paralizza e rende impraticabile la futura attività di programmazione del territorio (Consiglio di Stato sez IV 8 maggio 2003 n. 2455, CdS 1 giugno 2010 n 3475, CdS 4 dicembre 2008 n. 6570 "*Qualunque intervento costruzione non autorizzato pur se compiuto in tempi diversi che sia* ***idoneo a stravolgere l'assetto del territorio*** *rendendolo* ***impraticabile*** *integra la* ***lottizzazione abusiva, anche la apposizione in una strada di un cancello*** *comportandone un mutamento dell'uso dei luoghi costituisce opera urbanistica che necessita di un titolo abilitativo tanto più qualora essa sia destinata a permettere il transito da e verso singoli lotti*).

Ciò che si focalizza in giurisprudenza è la tipologia unitaria del fenomeno della lottizzazione abusiva che cioè trascende dalla consistenza delle singole opere di cui si compone potendo anche prescinderne del mutamento di destinazione d'uso degli immobili, e assume rilevanza sociale e giuridica proprio per l'impatto che determina sul territorio, interferendo si ripete con la corretta attività di pianificazione conservazione dei valori paesistici e ambientali, dotazione dimensionamento degli standard, al punto che la diversa arbitraria conformazione materiale dei pezzi di città che deriva dall'attività di lottizzazione , se non rimosse, da un lato impedisce la

realizzazione del diverso progetto urbanistico stabilito dagli organi preposti al governo del territorio, dall'altra impone l'adeguamento delle infrastrutture esistenti e la realizzazione di nuove per far fronte al carico urbanistico derivante dalla lottizzazione.

Anche il Consiglio di Stato che ha chiarito ribadendo un concetto già consolidato che la verifica della conformità della trasformazione realizzata e la sua rispondenza o meno alle previsioni delle norme urbanistiche vigenti deve essere effettuata con riferimento non già alle singole opere in cui si è compendiata la lottizzazione, eventualmente anche regolarmente assentite, bensì alla complessiva trasformazione edilizia che di quelle opere costituisce il frutto, sicché essa conformità ben può mancare anche nei casi in cui le singole opere facenti parte della lottizzazione sia stato rilasciato il permesso di costruire. Ancora in base ad altre definizioni del Consiglio di Stato lottizzazione abusiva è sotto il profilo eminentemente amministrativo un illecito permanente e insanabile perché produce una deviazione degli scopi stabiliti per la pianificazione urbanistica che è essenziale prerogativa comunale della programmazione in materia di governo del territorio. Ha dunque una potenzialità lesiva più grave di quella dei singoli abusi perché incide sull'interesse pubblico primario alla corretta urbanizzazione del territorio (CdS 12 febbraio 2013 n.834; CdS 2010 n. 6870).

In dottrina è stato osservato anche che la violazione tipica della lottizzazione abusiva determina un danno alle condizioni dell'esistenza della popolazione residente, alterandone le condizioni soggettive e oggettive di vita la cui protezione è determinata dall'art. 9 della Costituzione (i casi più tipici, in cui ciò si mostra in tutta la sua evidenza sono quello dei quartieri periferici, non dotati delle infrastrutture minime di legge e degli standard urbanistici, rapportati al numero ed alle esigente concrete degli abitanti, e quello delle zone di pregio ambientale attaccate da "*edificazioni puntiformi realizzate in assenza della necessaria pianificazione*" -per

utilizzare l'espressione usata nei decreti regionali del 2002 a proposito di Mondello e della prescrizione conseguente del PPE- , anche in contesti di lottizzazioni, prive del necessario strumenti urbanistici, che stravolgono le caratteristiche dei luoghi).

Quanto alle responsabilità individuali, di venditori , notai, responsabili degli uffici tecnici che hanno rilasciato autorizzazioni o pareri inutili e forvianti, nella direzione favorevole alla operazione lottizzatoria, la Cassazione penale ravvisa, come si è visto, la configurabilità oltre che ovviamente della cooperazione dolosa anche della cooperazione colposa. Infatti il reato di lottizzazione abusiva punito come contravvenzione ricade nella regola generale dell'art. 42 comma quattro c.p., e quindi la cooperazione colposa è configurabile ai sensi dell'articolo 113 codice penale.

La giurisprudenza osserva che la legge impone a chi acquista un fondo per edificare massima cautela, di informarsi delle previsioni urbanistiche di pianificazione, diversamente si pone in un atteggiamento non corretto e fornisce un contributo causale all'attività illecita delle venditore, del notaio, del funzionario pubblico colluso e di tutti coloro che nella catena anteriormente ha gettato le basi dando un proprio contributo al verificarsi della lottizzazione.

La condotta dell'acquirente, dal punto di vista del venditore, del costruttore, del direttore dei lavori, del notaio, i quali che hanno contribuito a conferire all'operazione una facciata di legalità (e quindi alla sua più agevole realizzazione) non è un evento per loro imprevedibile ma è proprio l'evento voluto, inserendosi in modo determinante nell'attuazione del disegno criminoso. **La giurisprudenza evidenzia** anche che per la cooperazione dell'acquirente è sufficiente una semplice adesione e non necessariamente il previo concerto o un'azione concordata col venditore. Soltanto l'agire in assoluta buona fede potrebbe mostrare l'estraneità in quanto quel caso la condotta del venditore sarebbe un subire incolpevole. Invece la consapevolezza dell'abusività o il non curarsene con adeguati approfondimenti lega la

condotta con quella del venditore determinando una fattispecie unitaria diretta al consolidamento dall'aggravamento della lottizzazione.

E' altresì noto che la Cassazione e i Giudici amministrativi individuano come circostanze altamente significative del carattere cooperativo delle condotte la brevità del tempo in cui si attuano gli acquisti e le edificazioni nel terreno già ripartito in piccole particelle, nonché nell'acquisto delle particelle stesse in prossimità delle della realizzazione dei fabbricati. Sono infatti questi inequivocabili sintomi di un accordo fra i vari soggetti coinvolti nella realizzazione della lottizzazione. Quanto al **notaio, può ancora aggiungersi che** ripetutamente i supremi giudici, anche in sede civile, hanno osservato che il suo ruolo di pubblico ufficiale e per i suoi obblighi professionali, non può avallare patti illegali non può fungere da loro ripulitura, che il ruolo in altri termini non è soltanto quello di rivestire di fede pubblica ciò che attesta essere avvenuto in sua presenza o ciò che egli afferma di aver compiuto nell'esercizio delle sue funzioni, ma anche quello di conformare e adeguare la volontà delle parti ai dettami della legge, impedendo, si ripete, con l'obbligo del rifiuto del proprio ministero, la statuizione di patti illeciti.

Osserva nuovamente il Tribunale che nel caso di specie la contemporanea realizzazione di opere non previste nel progetto da parte dei singoli acquirenti e la circostanza che ciascuno degli acquirenti assistesse al compimento delle opere abusive degli altrui andando avanti contemporaneamente negli abusi in casa sua, affermava nei singoli **un intimo sentimento di impunità di gruppo, fondata anche sulle qualità** professionali di alcuni di loro (v. la significativa deposizione di 16) .

"VARIANTE in corso d'opera" e *"volumi tecnici",* giurisprudenza.

Poiché a tutti i profili passati in rassegna della lottizzazione abusiva nella fattispecie si collega in particolar modo anche quello degli abusi edilizi di grande impatto relativi ai seminterrati degli appartamenti, cui si è fatto più volte richiamo, e poiché

nelle istanze e nelle pratiche di sanatoria riguardanti l'appartamento dei coniugi 5 e l'appartamento della 7 e del marito 8 (consistenti, si ricorda, in ampliamenti dei piani sottomessi rispettivamente di 88 mq e 44 mq, fuoriuscenti dalle sagome del piano di sopra, con le aperture sugli affacci a cielo aperto pure creati abusivamente, già descritti), al termine di questo capitolo è bene richiamare anche la giurisprudenza, che esclude che tecnicamente interventi di tale natura e portata possano configurarsi come varianti in corso d'opera o inteventi non essenziali ai fini del calcolo della cubatura : **Cass. pen. III n. 2574 del 18/02/1997** : *Possono essere definiti varianti in corso d'opera tutti gli interventi edilizi in lieve difformità dal progetto, che si rendano necessari nel corso dell'edificazione per ragioni tecniche non previste o non prevedibili al momento della redazione di esso. Debbono però sussistere dei requisiti, positivi e negativi, espressamente richiesti dall'art. 15 legge 28 febbraio 1985, n. 47: in particolare, le varianti debbono essere, anzitutto, conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti; non debbono essere in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi adottati, ne' comportare modifiche della sagoma, della destinazione di uso e delle superfici utili dell'edificio e delle unità immobiliari di cui esso si compone; non debbono, in ogni caso, riguardare immobili vincolati, ne' interventi di restauro a norma dell'art. 31 legge 5 agosto 1978, n. 457,* ***e la loro approvazione deve essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.*** *In presenza e nel rispetto di tutte tali condizioni ci si può trovare in presenza di "varianti" in senso tecnico e giuridico, che non costituiscono illecito amministrativo ne' penale, tanto che ad esse - come espressamente previsto dal comma primo dell'art. 15 citata legge n. 47 del 1985 - non si applicano le sanzioni amministrative ne' quelle penali di cui all'art. 17 legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'art. 20 medesima legge n. 47 del 1985.* (Nella specie la Corte ha dichiarato che il giudice avesse correttamente escluso che le opere abusivamente realizzate dall'imputato fossero da qualificare come varianti in corso d'opera, dato che **la realizzazione di scantinati collegati da apposite scalette ai soprastanti appartamenti non**

costituisce intervento edilizio in lieve difformità dal progetto, resosi necessario nel corso dell'edificazione per ragioni tecniche non previste o non prevedibili al momento della redazione di esso ed ha determinato una modifica della destinazione d'uso e della superficie utile delle singole unità immobiliari.

Cass. III, ***Sentenza*** *n.* 9922 *del* 20/01/2009 Ud. (dep. 05/03/2009) Rv. 243103 : *In tema di reati edilizi, rientrano nella nozione di "varianti" e, in quanto tali, possono costituire oggetto del cosiddetto "permesso in variante", soltanto le modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, che siano tali da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione*.

Cass. III 24.3.2010 *n.* 24236 *del* 24/03/2010 Ud. (dep. 24/06/2010) Rv. 247687 In tema di edilizia, rientrano nella nozione di "varianti leggere o minori", soggette al rilascio di mera denuncia di inizio dell'attività da presentarsi prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso a costruire. (Fattispecie di rivestimento, in corso d'opera, della facciata di un fabbricato con materiali di diversa natura e colorazione rispetto a quanto originariamente assentito).

Possono ancora tra le molteplici riportarsi le massime ch seguono :

Cass. III, *n.* 41752 *del* 27/10/2010 Cc. (dep. 24/11/2010) Rv. 248702 : *Il permesso di costruire è necessario in caso di varianti in corso d'opera che comportino modifiche volumetriche tanto in aumento quanto in diminuzione, non essendo queste ultime assentibili, al pari delle prime, in base a mera denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, comma secondo, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.* (In motivazione la Corte ha aggiunto che, parimenti, anche le modifiche alla forma ed alle dimensioni del tetto, in quanto alterano la sagoma dell'edificio, necessitano del permesso di costruire e non sono assentibili con d.i.a.);

Cass. III, *n.* 7241 *del* 09/02/2011 Cc. (dep. 25/02/2011) Rv. 249544 : *Integra il reato di esecuzione dei lavori in totale difformità dal permesso di costruire la*

realizzazione di interventi edilizi su di un preesistente manufatto, comportanti modifiche della sagoma ed incrementi di superficie o volumetrici, non essendo detti interventi inquadrabili tra le cosiddette varianti "leggere o minori" (art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) soggetti a mera denuncia di inizio attività;

Cass. III, *n.* 48478 *del* 07/11/2013 Ud. (dep. 04/12/2013) Rv. 258352 *Presidente:* **Fiale A.** *Estensore:* **Gazzara S.** *Relatore:* -Dichiara inammissibile, App. Palermo, 31/05/2013. ; *La costruzione abusiva, su un manufatto preesistente, di un solaio di interpiano e di una apertura per la realizzazione di un balcone, integra il reato previsto dall'art. 44 del d.P.R. n. 380 del 2001, trattandosi di intervento volto a creare nuovi volumi abitativi, superfici utili e modifiche dei prospetti, con la conseguenza che deve escludersi anche l'applicazione della disposizione dell'art. 9 della legge Regione Sicilia n. 37 del 1985, secondo la quale "non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni le opere interne che non comportino modifiche della sagoma della costruzione né incremento delle superfici utili*";

Cass. III n. 42453, 7/05/2015, *Presidente:* **Fiale A.** *Est.* **Aceto A. :** *È configurabile il reato di cui all'art. 44, comma primo, lett. b), d.P.R. n. 380 del 2001, commesso mediante il mutamento abusivo, con opere, della destinazione d'uso di un immobile, quando viene effettuata la predisposizione di impianti tecnologici sottotraccia all'interno di un vano autorizzato come "**vuoto tecnico**", in quanto tale tipologia di intervento costituisce circostanza idonea per ritenere la destinazione abitativa dell'immobile.* (In motivazione, la Corte ha altresì osservato che, nel caso di modifica della destinazione d'uso realizzata mediante l'esecuzione di opere edili, il reato si consuma sin dall'inizio dei lavori, non essendo necessario attenderne il completamento).

V.

Libretto istruttorio della pratica madre e annotazioni del funzionario 1 del geometra J e del dirigente ing. K dal gennaio 2006 al maggio 2007 del 1……..

V.

Libretto istruttorio della pratica madre e annotazioni del funzionario arch. 1, del geometra J e del dirigente ing. K da gennaio 2006 al maggio 2007.

La sintesi delle sequenze sopra esposte, non può esimere il Tribunale dal dar conto dei contenuti delle annotazioni del libretto istruttorio della pratica edilizia di T Pietro, per la loro pregnanza ai fini del processo.

Il libretto istruttorio, nota il Tribunale, traccia con immediatezza l'operato degli imputati e di altri soggetti coinvolti all'interno all'Ufficio che poi con coerenza

immancabile si riflette nella somma di anomalie degli atti portati all'esterno e di quelli che assumono vera e propria veste di provvedimenti amministrativi.

In particolare il libretto istruttorio rivela che il funzionario 1 fu la persona che dapprima assunse il ruolo di vera e propria regia dell'andamento della pratica, facendo i modo che non venisse istruita per quei 120 giorni dalla presentazione dell'istanza di T e di 10 di concessione edilizia, che consentirono la formazione del **silenzio assenso** sul progetto, ai sensi dell'art. 2 della l. reg. 17/1994, che avrebbe permesso quindi al costruttore direttore dei lavori di comunicare l'Inizio dei lavori e di avviarli, e poi a distanza di tempo avrebbe consentito il rilascio di un attestato di conformità unico intestato all'unica persona T Pietro, in modo che continuasse a non apparire nella documentazione afferente all'immobile la presenza sua e quella degli altri acquirenti.

Non si tratta di una congettura del Tribunale ma di una evidenza dal momento che il suo acquisto della casa restò inesistente per l'Ufficio del Registro e inesistente per il Catasto, né tanto meno venne da lui comunicato agli stessi uffici tecnici del Comune di essere subentrato nella titolarità del lotto insieme a tutti gli altri acquirenti, fornendo gli atti pubblici di compravendita officiati dal notaio 9.

Nemmeno dopo che T ottenne la concessione assentita dalla dirigente 15 fu chiesta da 1 la voltura della concessione (e detta concessione rilasciata il 26 gennaio 2006 menzionerà le sedici nuove particelle registrate da T al catasto dei terreni a settembre 2006 -e non anche la n. 1483 e la n. 1866, oggetto dell'istanza che lo stesso aveva chiesto a quell'Ufficio il 7 dicembre 2005- e nel medesimo atto concessorio non fu nemmeno inserito alcuna indicazione della data e dell'atto di frazionamento).

Rivela altresì il libretto istruttorio che in un secondo momento, il cui inizio almeno apparentemente coincide col giorno dell'intervento della Polizia giudiziaria sui luoghi, il 31 marzo 2009 (la Pg portava alla luce le anomalie relative ai titoli giuridici di natura civilistica ed amministrativa sia i gravi abusi edilizi che erano stati

perpetrati in quel lotto e specialmente nelle unità del 5 e di 7 moglie del 8), i funzionari e i dirigenti che gestirono la pratica, 14, 13, 15 (e successivamente anche la 12) invece di condurre l'istruttoria cui erano obbligati dalla notizia e di predisporre i provvedimenti sanzionatori di cui gli artt. 27 e segg. Dpr 380/2001 nei confronti di tutti gli abusanti e innanzitutto del titolare della concessione edilizia T Pietro **e del direttore dei lavori 10 e del direttore dei cementi armati 11** (gli abusi principali riguardavano le fondamenta degli immobili ed erano quindi stati commessi dal costruttore direttore dei lavori e ne rispondeva il committente dei lavori nonché titolare della concessione), predisposero a distanza di due mesi un provvedimento di sospensione dei lavori relativamente ai soli abusivi verificati nei confronti di 16 e quindi concentrarono tutte le loro energie in modo che perdurasse l'omissione delle ingiunzioni di demolizione e di ripristino e di favorire il buon fine dell'istanza di concessione in sanatoria dei coniugi 5, presentata nel medesimo momento dell'intervento della Polizia, assecondando i contenuti della relazione tecnica di accompagnamento redatta dal 8 (5 redigeva invece le relazioni per la Soprintendenza), che in palese contrasto con la realtà rappresentavano come ampliamento in corso d'opera dei "volumi tecnici" lo stravolgimento del progetto che era stato compiuto costruendo, sotto le spoglie del piano seminterrato, abnormi volumi fuori uscenti dalla sagoma del piani sovrastante adibiti a locali abitativi, e opera interna o precaria un ampliamento del piano superiore (13 firmava anche la DIA falsa relativa alla piscina. Altri abusanti presentarono delle istanze di sanatoria che non risultano esitate, con l'eccezione della 7 che si accodò ai 5 con una relazione sottoscritta dal marito 8). Tali profili si esamineranno in un successivo paragrafo.

Tornando alle annotazioni sul libretto che riguardano il 1,

leggendo innanzitutto l'istanza di concessione edilizia presentata da T il 7 dicembre 2005 presso l'Ufficio Edilizia privata si constata che il 7 gennaio 2006 una nota

apposta sulla stessa istanza ne assegnava la trattazione al responsabile C/A ("*Al responsabile C/A"*-concessioni autorizzazioni- con sigla), che era il funzionario 1.

-Ciò si ricava dall'annotazione immediatamente successiva siglata dal 1e datata 30.1.2007, con cui questi da mandato "Al Gruppo USIP x visura ed istruttoria" (doc. n. 22 prod. inziale del Pm). Nota il Tribunale che l'attribuibilità della nota manoscritta alla persona del 1si ricava univocamente dall'incrocio dei contenuti e dalla grafia dell'insieme delle annotazioni del libretto che recano la stessa sigla (doc. n.22 ora cit.)
.

Si ricorderà che già il 13 dicembre 2005 il dirigente dell'Ufficio Edilizia privata Servizio Concessioni e autorizzazioni, ing. **Vincenzo K**, sul cui foglio intestato si legge "*responsabile delle concessioni edilizie…: Arch. 1*", scriveva ad T affermando che il Set.Urb. aveva dato il suo parere favorevole al Planivolumetrico e invitandolo quindi a presentarsi in Ufficio per stipulare, a completamento della sua istanza del 7 dicembre 2005, la convenzione di cui al**l'art.12 comma 4 delle NTA,** sintetizzando così l'oggetto dell'argomento : "*Planivolumetrico per l'edificazione in lotto ricadente in ZTO B0b del PRG, redatto ai sensi del comma 4 dell'art. 12 NTA, in via Miseno, Mondello, per le particelle 1483 e 1866 fg mappa n.3 NCT del Comune di Palermo, Ditta : T Pietro*". **L'ing. K si rivolgeva cioè ad T citando la convenzione prevista dalle NTA del PRG per l'edificazione dei lotti fino a 2.500 mq ma che la circolare Schemmari aveva voluto estendere anche ai lotti fino ai 5000 mq se circondati da lotti con edifici non abusivi**. Si è pure evidenziato che quando K scriveva così ad T ancora non era intervenuta la delibera del Consiglio comunale n. 124 del 14 giugno 2006, che avrebbe "preso atto" della nota circolare Schemmari .

-Con l'annotazione successiva, datata 20.2.2006, tutta dattiloscritta e siglata sotto il nome del**l'*arch. TT Salvatore*** (che si desume essere del gruppo USIP cui aveva rinviato il 1**),** registrava a chiare lettere in neretto che il lotto ricadeva in zona

sottoposta a vincolo paesaggistico e prescrizione del PPE ed assegnava e rimetteva per competenza la pratica all'arch. UU:

"*Pratica n. 4972/05*

Visti gli allegati deliberativi del consiglio comunale (delle CC n.7 del 21/1/2004) con cui si prende atto delle prescrizioni imposte alla variante generale al PRG nei decreti di approvazione n. 124 e 558 /DRU/ 2002 , trasmessi al Settore Urbanistica con nota prot. n. 1956/2015 del 25/2/2004, si esplicita quanto segue.

L'immobile ricade in zona B0

inoltre lo stesso ricade all'interno

Vincolo paesaggistico –D.L. 490/99 (oggi sostituito Dlg. 42 22/1/04) art. 139 ex legge 1497 1939 (opposizione al vincolo…..)

perimetrazione per cui il D regionale urbanistica del 13/3/2002 ha prescritto la redazione di un apposito piano particolareggiato località Mondello

20.2.2006 arch. TT Salvatore

20.2.2006 Arch. UU per competenza"

Di particolare rilievo, nota il Collegio, risulta il vuoto di cinque mesi che intercorre tra tale ultima nota (20.2.2006) e l'annotazione successiva datata 1 agosto 2006 con cui 1riassegna al geometra **J l'istruttoria**, che era stata affidata all'arch. UU dall'arch. TT ("*Sig. Geom. J" 1/8/06*).

Il rilievo, nota il Tribunale, è conferito alla eloquente mossa del 1 di omettere che già sull'istanza di approvazione del progetto di T quattro mesi prima si era formato l'assenso di quell'ufficio tecnico, ai sensi del comma 5 dell'art. 2 della legge reg. 17/1994, e che quindi casomai andavano espletate le verifiche di conformità di cui al comma 8 art. 2 stessa legge, secondo cui nei casi di assenso per effetto del decorso dei 120 giorni gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia (entro il termine ordinatorio di 30 giorni dalla comunicazione dell' inizio dei lavori) e qualora venga accertata la

mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede all' annullamento o revoca della concessione assentita (ai sensi del comma 5) e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l' applicazione delle richiamate disposizioni.[19]

[19] Si riporta per intero il testo degli **artt. 2 e 3 della legge reg. sic. 17/1994 :**

ART.2 Procedure per il rilascio delle concessioni edilizie :

1. I comuni sono tenuti a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato.
2. L' ufficio comunale competente, all' atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all' interessato il nome del responsabile del procedimento.
Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall' ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti.
3. Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.
4. Il sindaco adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni. Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini di cui al comma 3, il sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.
5. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro **centoventi giorni** dal ricevimento dell' istanza, attestato con le modalità di cui al comma 2, non venga comunicato all' interessato il provvedimento motivato di diniego.
6. Il titolare della concessione edilizia assentita con le modalità di cui al comma 5 **può iniziare i lavori** dandone comunicazione al sindaco, **previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 7, e salvo conguaglio**, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.
7. Per quanto previsto al comma 5, prima dell' inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al sindaco **una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie**, nonchè il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l' ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.
8. Nei casi di applicazione delle disposizioni di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. **Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede all' annullamento o revoca d**ella concessione assentita ai sensi del comma 5 e compie gli atti necessari a far valere le eventuali **responsabilità** penali, civili, **amministrative e disciplinari** di quanti abbiano concorso a determinare l' applicazione delle richiamate disposizioni.
9. Le autorizzazioni, pareri o nulla - osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia, di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti, ed in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di cui all' articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10. I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro, nonchè dai termini per il rilascio della concessione edilizia.
10. E' abrogato l'articolo 38 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71

ARTICOLO 3 Procedure per il rilascio dei certificati di abitabilità, agibilità e conformità

1. I certificati di abitabilità , agibilità e conformità si intendono rilasciati ove, entro sessanta giorni dalla richiesta, non venga data al richiedente diversa comunicazione.

-L'annotazione successiva datata appena 2 agosto 2006 rivela che già in quella data il geometra J avesse predisposto una nota e che poneva in archivio la pratica in attesa dell'integrazione richiesta. Va notato che su questa nota sono apposti segni di cancellatura ("02.08.06 *Archivio A/C predisposta nota. Archiviare in attesa di integrazione*").

Seguiva ulteriore annotazione dello SSS datata 3 agosto 2006 secondo cui la nota con richiesta di integrazione, non era stata spedita in quanto il tecnico (evidentemente 11) aveva chiesto un incontro in ufficio: "*Lettera di cui sopra non spedita, in quanto chiesto un ufficio* con il tecnico".

-Relazione tecnica del geometra J del 30 agosto 2006. Sul libretto è poi consecutivamente allegata la relazione dattiloscritta, datata 30 agosto 2006, sui dati del progetto di T, sottoscritta del Geometra J, e rivolta al suo superiore arch. 1, che rileva il Tribunale, si caratterizza per il concentrato di incongruenze che assomma:

annotando i dati catastali del lotto, i dati urbanistici (zona Bob, 0,75 mc/mq, PPE prescritto dai decreti regionali del 13.3.2002 e 29.7.2002), il vincolo paesaggistico, i dati metrici del lotto "*secondo relazione*", indicava in mq 3.082 mq anziché in mq 3.080 la superfice del lotto, e, va evidenziato, determinava le cubature, sia quelle da progetto sia quelle calcolate dal medesimo J, in base ad un criterio difforme da quello

---

2. Alle richieste di cui al comma 1 deve essere allegata una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico - sanitarie e ad ogni altra norma di legge o di regolamento, connessa all' oggetto della richiesta.
3. **Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento dell' istanza**. In tal caso, i termini di cui al comma 1 decorrono dalla data di integrazione della documentazione.
4. In caso di applicazione della disposizione di cui al comma 1, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l' esame delle relative domande entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
5. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio dei certificati, il sindaco provvede all' annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti ai sensi del comma 1, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l' applicazione della richiamata disposizione. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente agli immobili con destinazione residenziale.

dettato dal Regolamento edilizio, in quanto ai fini del calcolo non venivano preliminarmente detratti dai mq del lotto i mq per le urbanizzazioni;

inoltre annotava che la superficie coperta fosse di mq 562,40, che ogni corpo di fabbrica era accessibile dalla stessa stradella interna vincolata a parcheggio (metri quadri 288 viabilità di piano), che la superficie di parcheggio da vincolare in corrispondenza della viabilità di piano fosse pari a metri quadrati 240,77;

annotava poi che a seguito del parere del Settore Urbanistico che chiedeva la verifica della legittimità dei manufatti esistenti, il tecnico presentava perizia giurata nella quale citava solamente le concessioni di cui era a conoscenza ed ancora che relativamente ai distacchi, i Planivolumetrici derogano alle distanze dettate dal D.M. 1444/1968.

Annotava ancora che era presente il NO della Soprintendenza sul Planivolumetrico ma mancava il parere della Soprintendenza riguardante i singoli corpi (*visto il planivolumetrico approvato dalla Sovrintendenza e presentato presso quest'ufficio, visto il NO della Sovraintendenza solamente per il Planivolumetrico ma non completo di N.O. dei singoli corpi).* .

Concludeva lo J, nonostante le violazioni di legge e le lacune documentali sostanziali da lui stesso rilevate (distacchi non conformi al DM 1444/1968 e mancata verifica della regolarità amministrativa dei fabbricati dei lotti circostanti, che, nota il Tribunale, il Settore Urbanistica nella nota del 21 giugno 2005 aveva rimesso all'Ufficio Edilizia privata in quanto "in possesso degli atti", mancanza del parere della Soprintendenza per gli edifici) con le "Considerazioni" :

*Visto il Parere del S.U., Visto il Planivolumetrico approvato dalla Soprintendenza e presentato presso l'ufficio dell'edilizia privata, Visto il NO della Sovrintendenza solamente per i Planivolumetrici, ma non completo di Nulla Osta dei singoli corpi, Visti gli elaborati di progetto, si ritiene "**accoglibile in concessione il su detto progetto in***

quanto è previsto dalla delibera 125 del Consiglio comunale del 14 giugno 2006*".*

Delibera quest'ultima che, va ricordato, nelle more dalla presentazione dell'istanza di T aveva dato il suggello del Consiglio comunale alla "circolare Schemmari" del 20 febbraio 2005, prendendone atto (Vedi doc. 22, libretto istruttorio, della prod. del Pm)[20].

-Segue sul libretto istruttorio l'annotazione del 1datata **6 settembre 2006**, con cui questi disponeva l'invio della relazione del geometra J al Sig. Dirigente "***con proposta di parere favorevole, visto il Planivolumetrico approvato dal S.U.*** (Settore Urbanistica*), con note x il SIP e x la Ditta*".

Si impone un'altra volta a questo punto il rilievo della non autenticità dell'affermazione secondo cui il Settore Urbanistica avesse espresso parere favorevole, poiché, come è stato già analizzato, nella nota del 21 giugno 2005 del Settore Urbanistica, cui 1allude (e prima di lui l'ing. K, il geometra J nella sua relazione tecnica, 10 nell'istanza del 7 dicembre 2005 e 11 nella perizia giurata sullo stato dei luoghi del 23 maggio 2006), il parere favorevole al Planivolimetrico di T era stato condizionato all'esito positivo delle verifiche di conformità amministrativa della pratica edilizia e soprattutto dei controlli di regolarità amministrativa dei fabbricati costruiti sui lotti circostanti a quello oggetto del progetto speculativo di T.

Secondo la stessa già arbitraria circolare Schemmari comunque in caso di immobili abusivi nei lotti circostanti a quello interessato all'intervento di nuova edificazione, le superfici di questi si sarebbero dovute sommare a quelle del primo e se avessero

[20] Lo stesso libretto istruttorio risulta allegato alla relazione ispettiva disposta dal Segretario generale I. Il Teste I, escusso in udienza del dicembre 2017 ha spiegato che egli in quanto Segretario generale del Comune aveva competenze ispettive relativamente ai dirigenti e non ai funzionari coinvolti, vale a dire 13, 14, 1 e 5. Il teste ha anche ricordato che questi ultimi due imputati nel 2015, sul finire della fase delle indagini già rese note dagli organi di stampa, venivano selezionati come dirigenti dal Sindaco di Palermo, 5 diventava dirigente dell'Edilizia privata e 1 dirigente del SUAP. I ha anche riferito che all'esito dell'ispezione spedì gli atti alla Procura della Repubblica, stante la somma di speciosi elementi che il loro esame aveva portato alla luce.

superato i 5.000 mq sarebbe stato necessaria l'attuazione del progetto attraverso un Piano urbanistico esecutivo, che andava sottoposto al Consiglio comunale.

Per di più lo stesso geometra J, come si è visto, aveva relazionato al 1che la verifica non era stata condotta perché il tecnico di T aveva presentato una perizia giurata in cui "***citava" le sole concessione edilizie di cui era a conoscenza.***

Al riguardo non può farsi a meno di sottolineare che la planimetria dell'area allegata alla prima pagina del libretto istruttorio, mappa una fitta rete di lottizzazioni edilizie seriali tutto interno al lotto, che quel progetto dei 10-11 andava a colmare. Come già notato poi, le fotografie allegate alla relazione del progettista 1011 mostrano la catena di fabbricati a più piani che già circondavano il lotto stesso prima della realizzazione del progetto di T e dei 10-11, preso in esame dal funzionario 1 e dal geometra J e prima ancora dall'arch. R del Settore Urbanistica, allegate alla relazione tecnica del progettista arch. 11 (vedi anche doc. 20 prod. iniziale del Pm, relazione illustrativa del progettista datata 18.1.2005 e allegata relazione tecnica datata 15 settembre 2005 in cui in Premessa, si dichiarava che la zona è completamente urbanizzata, sotto il titolo Stato di fatto, si descrive la forma del lotto edificato dichiarando che è privo di alberature di pregio e che i lotti circostanti com'è verificabile dalle foto sono edificati, sotto il titolo Progetto tra l'altro si recita "*il progetto prevede l'edificazione di tre corpi di fabbrica di cui due suddivisi in tre unità immobiliari a due elevazioni compreso interrato e il terzo suddiviso in quattro unità immobiliari anch'esso a due o tre elevazioni. Tutte le unità immobiliari hanno destinazione prevalentemente residenziale con relative pertinenze esterne abbastanza ampie relazionate in modo diretto con gli spazi interni; fanno da filtro alcuni porticati che a parte la valenza architettonica sono elementi di collegamento all'interno all'esterno. Risultano evidenti richiami all'architettura tipica del Mediterraneo, soprattutto a quella spagnola contemporanea, attenta alle articolazioni di volumi semplici e alle condizioni di clima e di luce. La dimensione e la forma delle aperture*

obbedisce più alla funzionalità interna, con un'attenzione particolare all'esposizione solare, che alla ricerca di una uniformità fine a se stessa. Il piano rialzato rispetto alla quota del giardino, i porticati sono raggiungibili attraverso un sistema di scale, le cui direzioni individuano i percorsi che attraverso i porticati conducono gli accessi. Ingressi sono previsti nella zona giorno dalla quale si accede alle zone di servizi igienici. Gli altri ambienti della casa sono raggruppati in: una zona hobby e cantina posta al piano seminterrato di una zona notte posta al primo piano. Della zona notte fanno parte due camere ed un servizio igienico opportunamente disimpegnati. Anche l'ambiente destinato alla cucina, in prossimità dell'angolo pranzo, data la possibilità di usufruire di uno spazio esterno di pertinenza, raggiungibile dal giardino attraverso una rampa di scale…. Le rifiniture esterne richiameranno le tonalità calde del cotto. Nel giardino verranno impiantate essenze tipiche della flora mediterranea, mentre prevista la sistemazione di percorsi pedonali, definiti con elementi lapidarie carrabili,.

Sotto la voce dati di PRG così recita *"**zona B0b in analogia alle zone Cb, lotto minimo metri quadri 600 cubatura massima realizzabile 0,75, superficie** coperta non superiore al 25% della superficie dell'otto altezza massima 7,20 distacchi minimi dal confine di metri cinque superficie dell'otto 3082, superficie coperta metri quadri 562,40 inferiori a mq 637 (pari al 25% della superficie fondiaria uguale metri quadri 2659. Cubatura di progetto mc 2285,4 inferiori a 2310",* datato 15 settembre 2005 firmato il progettista ")[21].

[21] E' agli atti la "**Consulenza extragiudiziale nell'interesse del Sig. T Pietro**" datata 23 maggio 2006 del progettista 11, sullo stato dei lotti circostanti. Preliminarmente spiegava in essa il progettista 11 che essendo il lotto di mq 3080 e quindi di superficie superiore a quella massima che consentiva il rilascio di una concessione per singolo lotto, era stato necessario redigere un PLANIVOLUMETRICO "già approvato dal Comune di Palermo Settore Urbanistica e dai BBCCAA della Regione". Dichiarava, "allo scopo di fare conoscere agli uffici preposti lo stato di fatto del lotto in oggetto" che il lotto in questione era un **lotto intercluso** e che le aree limitrofa, come rappresentate nella planimetria allegata con le lettere A B C D erano tutte edificate: il lotto A in forza della concessione n. 34 del 28/1/1992 intestata a 10 n.q.; il lotto B con concessione n. 384 del 1984 rilasciata ad Amato Agostino Macaluso R.; il lotto C con concessione n. 383 del 1984 rilasciata ad Amato Agostino Amato Salvatore; il lotto D con concessione rilasciata all'ingegnere Mineo in data al sottoscritto ignota; del lotto E non era stato possibile reperire notizie alcuna, ma si trattava comunque di corpo basso molto probabilmente corpo accessorio; il lotto F essere era stato edificato con concessione rilasciata a Lo Baido Pietro intorno agli inizi degli anni 80. Il lotto in oggetto, infine dichiarava, confinava poi con la via Miseno dal suo lato sud.

Si ricorderà che l'11 settembre 2006 T e il costruttore-direttore dei lavori 10, avendo conseguito già il 4 aprile 2006 la concessione assentita silenziosamente, comunicavano **l'inizio dei lavori** a partire da quel giorno, richiamando il progetto allegato all'istanza di concessione edilizia del 7 dicembre 2005. Con tale atto i due dichiaravano che il progetto era stato redatto dall'architetto 11, residente in via Miseno 38, che la direzione dei lavori veniva assunta dal geometra 10, che inoltre l'architetto 11 avrebbe assunto "la direzione dei lavori dei cementi armati" e che i lavori sarebbero stati assunti dall'impresa edile V costruzioni, con sede in Palermo in via Miseno 36, di cui era titolare 10.

T e 10 nel comunicare l'inizio lavori dichiaravano di avere conseguito il "prescritto NO (assentito) dei BBCCAA", e allegavano la ricevuta del versamento del contributo di concessione, la perizia giurata del progettista, il titolo di proprietà, il Certificato di atto di vincolo permanente a parcheggio ai sensi articolo 40 della legge regionale 19 1992 e l'Atto d'obbligo per la cessione dell'area destinata ad urbanizzazioni primarie.

Nell'allegata perizia giurata extragiudiziale del progettista, redatto ai sensi art. 2 l. reg. 17/1994, veniva attestata la piena conformità del progetto alla legge e al PRG e, con riferimento al contributo di concessione ai sensi della l. 10/1977 si precisava che il volume fuori terra degli erigendi edifici era pari a **metri cubi 2285,04** e la superficie interna delle dieci abitazioni pari a **mq 562,40** (v. doc. 13 e suoi allegati e inoltre doc. 54 stessa prod. Del Pm).

Nell'allegato atto notarile del Notaio 9 intitolato "*Atto di vincolo a parcheggio ed obbligo alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria*", datato **8 settembre 2006** attestava che T dichiarava: **A)** di impegnarsi a vincolare a parcheggio al servizio dell'erigendo complesso la complessiva area di **mq 240,77**, a condizione del rilascio della concessione edilizia, esplicando che quei mq erano dati dalla somma di

---

Sull'autenticità di tale "Consulenza" il 11 il 30 maggio 2006, giurava in Tribunale di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidategli, "consapevole del giuramento che assumeva davanti a Dio e agli Uomini". La consulenza e il giuramento venivano protocollati presso l'Ufficio Edilizia privata il 7/6/2006 (v. allegati al doc. n. 56 della produzione iniziale del Pm).

pezzettini ricadenti in sette particelle, particella n.2593 are 0,63, n.2596 are 1,69, n. 2592 are 1,48, n. 2598 are 1,18, n. 2588 are 2,68, n. 2594 are 3,53, n. 2601 are 3,07; **B)** di impegnarsi irrevocabilmente anche per gli eredi successori gli aventi causa ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria necessarie, contemporaneamente all'intervento edilizio e non oltre il termine di validità della concessione edilizia stessa e di eseguirla secondo il progetto, di cedere gratuitamente al comune di Palermo le opere eseguite e le relative superfici nella misura che il Comune stesso avrebbe stabilito. Si impegnava inoltre a cedere gratuitamente al comune l'area pari a metri quadri 188, reali 199, dichiarando che l'area interessata da tali opere era quella di cui alla **part. 2599** di mq 188 catastali, reali 199, meglio rappresentata nella planimetria. La cessione delle opere eseguite delle aree di pertinenza sarebbe avvenuta su semplice richiesta dell'amministrazione comunale nel termine assegnato.

Tale atto notarile **veniva trascritto il 14 settembre 2006** (v. doc. n. 54 prod. Pm).

Si è già notato che ancora al momento di quell'integrazione dell'11 settembre 2006 fatta dal progettista 11 il progetto non era dotato del parere igienico sanitario (vedi annotazione sul libretto del 3/10/2006), inoltre che il versamento per gli oneri era di 5.906,5 oneri, rispetto ad un intervento di 2285,04 m^3, ancora, il certificato notarile che allegava, dell'8 settembre 2006 del notaio 9, indicava delle particelle (relativamente alla superficie da vincolare a parcheggio, di mq 240,77), diverse da quelle oggetto dell'istruttoria che erano ancora da n. 1483 e la n. 1866, indicate nell'istanza di concessione di T. Lo stesso con riferimento alle particelle che nello stesso atto notarile si dichiarava di dover cedere gratuitamente al Comune *di quadri 188 reali 189*; e tra l'altro lo stesso atto ometteva di indicare le modalità di esecuzione dei lavori relativi, da eseguirsi prima della cessione dell'area.

-Tornando alla lettura del libretto istruttorio, il **12 settembre 2006**, all'annotazione del 1 del 6 settembre 2006 (della propria opinione favorevole al progetto di T)

seguiva l'annotazione del **dirigente K**, che esprimeva **parere favorevole** all'istanza di approvazione del progetto di T, e disponeva di acquisire il parere igienico sanitario e l'Archiviazione della pratica, in attesa di integrazione (gli atti di cui si è dato conto sopra rendono chiaro che mancasse la convenzione per i parcheggi e le urbanizzazioni).

Seguiva la nota cui si è già fatto cenno del 18 settembre 2016 del geometra J con cui questi esplicitava quali fossero i documenti mancanti, e che avvertiva T che avrebbe sospeso i lavori che sarebbero ripresi a decorrere dal deposito della documentazione mancante richiesta (documento 6 all. alla relazione ispettiva).

Tale documento merita una particolare attenzione poiché, rileva il Tribunale denota **la grossolana** incompletezza dell'istanza di T e delle modalità di agire del direttore dei lavori e del progettista 11, e l' arbitrarietà della condotta dello SSS e del 1che palesemente agivano in accordo. Invero, nella nota del 18 settembre 2006 il geometra J, pur non essendo un dirigente comunicava ad T che la pratica sarebbe stata *dichiarata improcedibile e rimessa al Servizio Abusivismo Edilizio per i provvedimenti di cui alla legge 47/85 capo I se non avesse presentato : 1. N.O. definitivo della Soprintendenza 2. relazione tecnica comprovante la titolarità del diritto per l'inoltro della richiesta di concessione edilizia, con allegata copia autentica del titolo di proprietà o legittimante; 3.determinazione grafica di almeno un posto auto ad appartamento, da vincolare all'interno delle proprietà delle U.I. (art. 33 reg. edilizia).*

Il geometra J, osserva questo Giudice, benché lui non fosse un dirigente con poteri di sospensione dei lavori, chiudeva l'avviso ad T, dichiarando "*La presente costituisce interruzione dei termini di inizio dei lavori, essi continueranno a decorrere con l'avvenuto deposito della documentazione richiesta*" (doc. 6 allegato alla relazione ispettiva cit.).

La documentazione mancante sarebbe stata richiesta ad T il 3 dicembre 2007 (doc. 12) e T l'avrebbe inviata il 16 luglio 2008 (doc. 13 all. alla relazione ispettiva).

-Seguiva sul libretto l'annotazione datata 3.10.2006 secondo cui l'integrazione era pervenuta l'11.9.2006 (data della comunicazione dell'inizio dei lavori, con le allegate integrazioni di cui prima) e di rimettere in archivio in attesa di Parere Sanitario Igienico Preventivo.

-Seguiva altra annotazione, datata 13.11.2006, siglata allo stesso modo della precedente, che era pervenuto il parere della Soprintendenza del 24.10.2006, e che disponeva nuovamente di rimettere la pratica in archivio in attesa parere SIP.

A quest'ultima seguiva l'annotazione datata 15.2.2007, secondo cui era pervenuto il ricorso al TAR Sicilia, del 12.1.2007 e di rimettere la pratica all' Unità per ulteriore iter per la concessione.

-Quindi seguiva l'annotazione che rimetteva il tutto al Sig. Responsabile delle Concessioni, per il proseguo del seguente tenore "al signor responsabile delle concessioni per il proseguo come da relata del signor dirigente del C.A. del 17/4/2007 annotata nella nota protocollo 23446 del 12/01/2007 .

-Il 9 maggio 2007 sopraggiungeva l'astensione del 1 (dopo che il dirigente K sulla nota trasmessagli dall'Avvocatura del 17.4 2007, relativa alla notizia del ricorso al TAR contro il parere della Soprintendenza prescrittivo del divieto di apertura delle chiostrine dei seminterrati, annotava la restituzione della pratica allo stesso 1 per definirla -doc.11-), il quale faceva presente al Sig. Dirigente di avere un interesse diretto sull'immobile di che trattasi e di affidarla ad altri:

"*Le rimetto la presente pratica, chiedendo di affidarla ad altro tecnico, ovvero al competente gruppo oneri per il prosieguo, evidenziando l'avvenuto inizio dei lavori*

dell'11 settembre 2006, corredato dalla relazione tecnica prescritta dell'art. 2 LR 17/1994 e ciò in quanto lo scrivente ha interesse diretto sull'immobile di che trattasi".

Sebbene non lo mettesse per iscritto l'interesse diretto di 1sull'immobile nel processo è reso visibile dall'atto di compravendita che aveva concluso il 28 febbraio 2007 acquistando le particelle già frazionate insieme ad una cordata di altre quattro parti acquirenti.

Con ciò si chiudeva la parentesi delle annotazioni del 1 sul libretto, tra il 2006 e il 2007.

A quell'epoca sulla frazione del lotto che 1aveva acquistato da T si stava costruendo la casa a lui destinata così come quella di tutti gli altri acquirenti, il 5 e il 8 con la moglie, i quali stavano già facendo compiere gli sbancamenti e gli abusi di cui sopra si è già detto (v. anche la rubrica del capi d'accusa n. 1 e la più volte citata relazione del 8 di aprile 2009, in cui da tecnico incaricato per la pratica di concessione in sanatoria espone che dopo l'acquisto del terreno avvenuto nel maggio del 2007 la committente signora 6 aveva confermato l'appalto già conferito da T alla V del 10 e fatto compire alcuni adattamenti al progetto comodi alle sue necessità. Identico tipo di relazione inoltre il 8 allegava alla istanza di concessione in sanatoria presentata dalla moglie 7, su cui ci si soffermerà più avanti.

Osserva il Tribunale che pertanto prima che 1rassegnasse al suo dirigente, ing. K, la sua dichiarazione di volersi astenere dal continuare a trattare la pratica di T, erano avvenute molte cose ed erano stati compilati molti atti <u>che avevano creato le condizioni che consentivano, almeno in apparenza, il rilascio di un attestato di conformità alla legge del progetto assentito</u>.

VI

A) Note inviate e Annotazioni sul libretto istruttorio successive al 9 maggio 2007 ancora relative alla necessità di colmare l'istanza di concessione edilizia di T…… ……p.118

B) Provvedimento di concessione assentita del 26 gennaio 2009, abuso d'ufficio di cui al capo 4.....p.121
C) Intervento e accertamenti della Polizia municipale sui luoghi, dal 31 marzo al 9 aprile 2009, con l'ausiliario tecnico del Comune geometra 14. Teste commissario A……p.125
D) Capo 5 : Spedizione alla Polizia della nota del 9 giugno 2009 a firma 14, 13, 15, e mancata esatta configurazione degli abusi ……p.134
E) Incrocio tra gli abusi edilizi relativi all'ampliamento oltre la sagoma del piano sovrastante e alla adibizione a locali abitabili dei seminterrati di cui alla lottizzazione della via Miseno e la circolare del Dirigente coordinatore del Settore Urbanistica arch. N del mese di febbraio del 2009…….p.136
F) Incrocio tra l'intervento preannunciato della Polizia municipale e le istanze dei 5. ……p.138
G) Falsità della DIA… ……p. 144
H) Istanza di concessione in sanatoria della 6 del 10 aprile 2009..p.146
I) Nota della 15 del 20 maggio 2009……..p.155
L) nota del 9 giugno 2009. ……..p.159
M) "Rettifica" della concessione assentita ad T……..p.164
N) Seguito delle annotazioni, iter delle concessioni in sanatoria……p.164
O) Seguito iter pratica di sanatoria dei 5. Esito……..p.165
Concessione in sanatoria a favore di 16 ……..p.169
Concessione in sanatoria per 7…… ..p. 173

VI.

Note inviate e Annotazioni sul libretto istruttorio successive al 9 maggio 2007, ancora relative alla necessità di colmare l'istanza di concessione edilizia di T.

Note del responsabile del procedimento 13 e della dirigente 15 sull'iter che sfocia nel rilascio dell'attestato di concessione assentita a T Pietro.

Dal libretto istruttorio si apprende inoltre che lo stesso **9 maggio 2007**, dopo l'astensione di 1, il dirigente K riassegnava la pratica edilizia per proseguire nel suo stentato iter. -Quello stesso 9 maggio dava mandato al *Sig. responsabile* ***dell'Unità Oneri*** *x le verifiche di competenza, attesa la comunicazione di inizio lavori protocollo 447306 del 11/9/2006*".

-Quindi al geometra ZZ il 22 novembre 2007, per istruttoria.

-Sempre stando alle annotazioni del libretto, il geometra ZZ, incaricato del controllo della parte relativa agli oneri, il 28 novembre 2007 comunicava all'architetto Z che la documentazione integrativa prodotta al riguardo dalla Ditta l'11 settembre 2006 (da 11) al momento della comunicazione dei lavori **era carente** della seguente documentazione : 1) *prospetto di cui all'art. 11 dm 10.5.77 e il calcolo degli oneri di urbanizzazione a dimostrazione di quanto versato dalla Ditta per oneri concessori, con quietanza di euro 5906,15 del 11 settembre 2006; 2) atto di vincolo a parcheggio ai sensi art. 40 l.reg. n.19/ 1972 reg. e trascritto in duplice copia in sostituzione del certificato di vincolo a parcheggio* (del notaio 9) *allegato all'integrazione; 3) Atto d'obbligo per la cessione delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, con allegate integrazione. Si rimette la pratica con allegata nota per la ditta.*

-Un'annotazione successiva, datata 3 dicembre 2007, attestava che in quella data veniva inoltrata la nota di sollecitazione di cui sopra.

L'annotazione successiva datata **27 .02. 08** dava atto della trasmissione del fascicolo come era stato richiesto il 26.2.08, *collegare alla pratica 333/97.*

13

-Va rilevato che l'annotazione successiva sul libretto istruttorio è del 17 settembre 2008 e di pugno dell'architetto **13** che in qualità di responsabile del procedimento incaricava per il prosieguo dell'istruttoria il geometra Lorenzo JJ.

Ed invero il **12 settembre 2008 13** aveva già inviato una raccomandata ad T Pietro, scritta su carta intestata del Settore Urbanistica e Edilizia e Dirigente del Servizio Concessioni ed Autorizzazioni edilizie, in cui il suo nome compariva come "**responsabile del procedimento**" e quello del geometra Lorenzo JJ come responsabile del procedimento istruttorio, ed in cui l'oggetto indicato era: *richiesta di concessione edilizia per la realizzazione di tre corpi di fabbrica da sorgere in via Miseno foglio 3 particelle 1483 e 1866 Protocollo n. 30 24 54 del 7 dicembre 2005, pratica n.*

4972 2005. La nota, spedita ad T in via Aiace ingiungeva ad T di presentare entro 30 giorni altra copia conforme del vincolo a parcheggio ed obbligo alla esecuzione di opere di urbanizzazione primaria nonché due note conformi della relativa nota di trascrizione, concludendo con la comunicazione che l'Ufficio scrivente aveva verificato il conteggio degli oneri concessori rilevando un versamento in eccesso che a richiesta della Ditta sarebbero stati restituiti (vedi anche doc. 56 prod. del Pm).

-Seguiva annotazione del JJ dello **stesso 17 settembre 2008** che rispondeva al responsabile dell'Unità Operativa 2, **13,** registrando la notizia dell'annullamento del Planivolumetrico dalla Sovrintendenza BBCCAA e della sentenza del TAR S n. 75 del 2007, ed ancora che l'integrazione prodotta dalla Ditta era carente di una copia di atto di vincolo, della nota di trascrizione, e l'invio di nota alla ditta con richiesta relativa. Aggiungeva che dal conteggio degli oneri fosse emerso che la ditta aveva eseguito un versamento di euro 62.609,76 a fronte di euro 54.846 determinata dall'ufficio e che pertanto aveva diritto al rimborso di euro 7762,00 e che l'errato conteggio deriva dall'errata considerazione della zona.

-La nota successiva di pugno dell'arch. **13**, sempre del **17 settembre 2008**, è rivolta alla signora YY e dispone di protocollare la nota e poi in archivio in attesa di quanto richiesto.

-Segue annotazione di **13** del 28.10.2008 che registra la posizione agli atti in attesa di quanto richiesto con nota 63 23 99 del 17/9/2008.

Con nota dell'11.11.2008 l'avv.to O, per conto degli eredi 22, chiedeva l'attestato di concessione assentita, che, come si comprende dalle annotazioni successive, l'architetto **13** predisponeva.

-Seguiva infatti la nota del 19 dicembre 2008 di 13 rivolta al geometra VV con cui lo incarica di verificare la documentazione ed eventualmente di predisporre **il provvedimento**.

-La nota successiva, del 7 gennaio 2009 di VV è diretta alla geometra WW x la trascrizione del vincolo.

Di seguito è annotata la risposta del geometra VV diretta al Signor Arch. **13,** che rileva le incongruenze suddette relative alle particelle indicate nell'atto d'obbligo ai fini del vincolo a parcheggio.

La nota successiva di 13 datata **16 gennaio 2009** è rivolta al Signor Dirigente del Servizio A/C**, 15**, ed in essa 13 dichiara di ritenere *che a parte l'errata identificazione dell'area vincolata a parcheggio considerato che la stessa risulta dall'unica area campite nell'allegato, la quale peraltro viene identificata con la scritta area a parcheggio, la stessa possa ritenersi quella da vincolare, pertanto qualora la signoria vostra la condivida si intende procedere in questo senso*.

Con la l'annotazione successiva lo stesso 16 gennaio 2009 la 15 comunicava all'architetto 13 di condividere la sua proposta di procedere con l'istruzione della pratica.

Di seguito sempre il 16 gennaio 2009 13 annotava per il signor Geom. WW "*si condivide pertanto procedere come sopra disposto"*

-Con l'annotazione successiva datata 19/1/2009 13 rivolto alla dirigente 15 registrava di averle trasmesso il testo del provvedimento di concessione ad T *che se condiviso poteva essere da Lei rilasciato.*

Il 26 gennaio 2009 la 15 annotava per 13 di restituirgli il provvedimento di concessione assentita firmato.

B) Provvedimento di concessione assentita del 26 gennaio 2009 e abuso d'ufficio di cui al capo 4.

Il provvedimento di concessione assentita del 26 gennaio 2009 forma oggetto dell'imputazione di cui al capo 4, sotto cui viene contestato l'abuso d'ufficio alla 15 e

ad 13. Effettivamente lo stesso provvedimento, indipendentemente dall'incongruenza costituita dal fatto che veniva rilasciata a richiesta di una parte diversa da T, che era colui che aveva chiesto la concessione edilizia (aveva poi comunicato inizio e fine dei lavori), e in assenza di titolo negoziale che attestasse l'acquisto (non esistente né in capo ad T né in capo alle dieci parti acquirenti chè avevano comprato con atto pubblico solo le particelle di nuda terra) e a parte la circostanza essenziale che T non aveva adempiuto l'atto d'obbligo relativo alla cessione al Comune delle aree (pena la non abitabilità degli immobili), e a parte la forma raffazzonata, al punto che poi ne dovettero emettere un altro "rettificato", la 15 col supporto del parere favorevole del 13 stava assentendo una lottizzazione radicalmente e visibilmente abusiva perché in contrasto con le NTA del PRG sotto svariati profili e prima ancora con la legge in attuazione della quale le prime erano state redatte.

Il provvedimento veniva rilasciato ai sensi dell'artt. 2 comma 6 legge reg. 17/1994, e dava atto formalmente del silenzio assenso formatosi allo spirare dei 120 giorni dalla presentazione dell'istanza di approvazione del progetto edilizio, presentata dallo stesso T all'Ufficio Edilizia privata il 7 dicembre 2005. Non faceva richiamo ai contenuti progettuali né alla descrizione delle opere realizzate, di cui dichiarava la conformità alla legge e al PRG, pur citando i Decreti della Regione del 13 marzo e del 29 luglio 2002 che prescrivevano per la zona il PPE e non si curava nemmeno di valutare se per quella lottizzazione che si stava assentendo fosse stata necessario un piano di lottizzazione e della conformità delle costruzioni al progetto, nonostante le anomalie grossolane del comportamento del costruttore- direttore dei lavori e del titolare della concessione, che avevano costellato l'andamento della pratica, rendessero come minimo indispensabile un sopralluogo per andare a verificare anche la conformità degli immobili costruiti al progetto assentito. Va notato che tale provvedimento del 26 gennaio 2009 di attestazione di regolarità edilizia non faceva

menzione della delibera consiliare n. 125 del 13 giugno 2006, che aveva avallato la "circolare Schemmari".

Tra le altre incongruenze: vi si indicava come titolo di proprietà l'atto di compravendita del 28.2.2008 delle particelle del lotto acquistato dal U Giorgio, oggetto del frazionamento catastale del lotto registrato da T il 4 settembre 2006, e non il titolo attestante la proprietà di T; si indicavano le molteplici particelle catastali di cui il lotto si componeva a partire da tale frazionamento, **senza** indicazioni né sull'atto né sulla data del frazionamento delle originarie particelle n.n.1483 e 1866 (che erano state indicate da T nell'istanza di concessione del 7 dicembre 2005); erano errati la descrizione dei piani dei tre corpi di fabbrica e il nome del direttore dei lavori -che dopo l'intervento della Polizia municipale sarebbero stati rettificati-; l'atto non faceva alcun riferimento ai contenuti progettuali né ad alcun sopralluogo dell'Ufficio tecnico, ché evidentemente non vi era stato.

Testualmente la 15 e 13 attestavano:

"*devono intendersi autorizzate le opere eseguite sull'immobile sito in via Miseno località Mondello, identificato in catasto al foglio di mappa n.3 part.2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2507, 2598,* ***2599****, 2600, 2601, 2602, 2603,* ***ex particelle 1483 e 1866****, in conformità ai grafici di progetto presentati il* ***7 dicembre 2005*** *e successive integrazioni, sotto la direzione tecnica delle architetto* ***11****, consistenti nella costruzione di tre corpi di fabbrica d'uso residenziale di cui due suddivise in tre unità immobiliari in uno e due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato e il terzo suddiviso in quattro unità immobiliari, anch'esso a una o due elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato".*

Valutazioni del Tribunale. A questo punto della presente disamina può senz'altro affermarsi che vi fu già in questa fase da parte di 13 e della 15 non solo la consapevolezza delle plurime violazioni di legge che l'atto da loro sottoscritto integrasse, sia dal punto di vista sostanziale che formale ma il palese deliberato intento di favorire emettendo un atto viziato sia T e gli eredi 22 che ne stavano

facendo richiesta ma soprattutto l'intera operazione di lottizzazione illegale, nella consapevolezza di ciò e quindi la volontà di favorire tutti gli acquirenti.

Nella sostanza la 15 e 13 stavano legittimando un progetto edificatorio urbanistico già attuato che costituiva un insieme inestricabile di illegalità, e per rendersene conto non sarebbe stato necessario nemmeno un sopralluogo ma era sufficiente dare un'occhiata alle istanze e alle relazioni tecniche di accompagnamento ed ai grafici progettuali dell'architetto 11 (che 13 come responsabile del procedimento, come visto, aveva avuto plurime occasioni di verificare) per constatare immediatamente che si trattasse di una speculazione edilizia affatto illegale, poiché il progetto per le sue caratteristiche di edificazione con sfruttamento intensivo del lotto violava platealmente la prescrizione del PPE, e non era nemmeno stato preceduto da una convenzione ai sensi dell'art. 12 comma 4 delle NTA (così come addirittura avevano indicato già nel dicembre del 2005 l'ingegnere K nel rivolgersi ad T) e non era stata nemmeno seguita l'indicazione data dal R, dirigente del Settore Urbanistica, nella nota del 20 giugno del 2005, che rifacendosi alla nota circolare Schemmari aveva precisato che ove la verifica della regolarità amministrativa degli edifici dei lotti circostanti non fosse stata positiva, dal regime del "planivolumetrico" si sarebbe passati a quello relativo ad un piano urbanistico attuativo, che come tale andava approvato dal Consiglio comunale (e che comportava almeno la convenzione del piano di lottizzazione e tra l'altro la cessioni delle aree al Comune delle misure di cui al Dm 1444 del 1968, in misura molto più elevata rispetto a quelle che T e 10 avevano indicato e nemmeno cedevano). L'esame degli atti della pratica agevolmente avrebbe portato chiunque un minimo addentro alla materia a constatare che tale verifica di regolarità degli immobili delle aree circostanti non era stata effettuata appositamente e che ciò era scritto limpidamente nelle risposte date al riguardo dal progettista 11.

Si ricorderà che, infatti, già tale ignoranza della regolarità dei fabbricati dei lotti interno era stata evidenziata nel libretto istruttorio, nella relazione del geometra J,

nel lontano agosto del 2006, allorquando lo stesso scriveva, rivolgendosi al suo superiore arch. 1 che gli aveva affidato l'istruttoria tecnica, che il progettista 11 aveva spiegato di non sapere riferire delle concessioni edilizie rilasciate per tutti gli immobili limitrofi ma solo di alcuni, di cui aveva personale conoscenza! E che, rileva il Collegio, a questa grave constatazione non seguiva da parte dello J o del 1 una verifica d'ufficio. L'assenza di tale verifica era rilevabile attraverso agli atti della pratica, della cui conoscenza il 13 e la 15, in ragione della loro posizione, erano responsabili, vieppiù data la delicatezza e la natura sensibile dei profili urbanistici ed ambientali in gioco, di diretto e diffuso interesse della collettività e dell'impatto del genere di intervento che stavano consentendo.

Sono dunque presenti nella condotte dei due imputati, così come accertate tutti gli elementi del reato di abuso d'ufficio previsto e punito **dall'art. 323 c.p.. p**erché in concorso tra loro e nelle rispettive suddetta qualità violando la legge generale sul procedimento amministrativo non conducevano la diligente necessaria istruttoria prima di rilasciare la concessione assentita, violavano l'art. 12 del DPR 380 2001 ai sensi del quale il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizie della disciplina urbanistica edilizia vigente, violavano l'art.2 comma 8 della l. reg. n.17/94 che, in caso di concessione formatasi col silenzio assenso, nel caso in cui emergano le contrarietà alla legge dell'intervento assentito deve essere attivata **una istruttoria diretta ad accertare gli estremi dell'annullamento o della revoca della concessione** che poi in caso positivo andranno disposti. Si ripete così operando la 15 e 13 intenzionalmente procuravano un ingiusto vantaggio patrimoniale ad T, soggetto che aveva chiesto la concessione il 7 dicembre 2005 ai 1011 direttore dei lavori e progettista che avevano gestito l'operazione illegittima e a tutte le parti acquirenti.

Continuazione. Deve notare il Collegio che la contestazione formulata dal PM sotto il medesimo capo 4 dell'imputazione, nella parte in cui si definisce la permanenza della

condotta è corretta in quanto i contenuti delle loro annotazioni e dei loro atti successivi tracciano non solo che 13 in quella fase nella posizione di responsabile del procedimento continuò ad omettere di segnalare la lottizzazione abusiva e gli abusi edilizi, ma attraverso tale omissione assunse deliberatamente un controllo della pratica che non gli competeva e comunque arbitrario perché, come si vedrà, tutto volto nella direzione di tutelare prima la concessione edilizia già rilasciata insieme alla 15, il 26 gennaio 2009, e in un secondo momento, vale a dire dopo l'intervento della Polizia giudiziaria sui luoghi articolatosi tra il 31 marzo e il 9 aprile 2009 (con l'ausilio tecnico del 14), con la complicità del geometra 14 e sempre della 15, ad avallare una sequela di atti che la moglie del 5 iniziò ad inviare a partire dal 30 marzo 2009, consistenti in una comunicazione di variante in corso d'opera, in una comunicazione di opere precarie, separatamente una DIA per la piscina pertinenziale (che era già realizzata), e una successiva istanza, inviata il 9 aprile 2009, di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 l. 47/85, tutte dirette a ottenere attestati di conformità degli abusi edilizi e corredati artificiosamente da un atto della Soprintendenza del 19.9.2008 tendente a dimostrare autorizzazione paesaggistica preventiva (che recita "visto si approva l'accluso progetto" privo di motivazioni e senza alcun progetto relativo agli ampliamenti di superficie, che come si vedrà, sforavano i limiti delle cubature e delle superfici assentibili e che quindi rendevano insanabili gli abusi da un punto di vista urbanistico ed anche incompatibili sotto l'aspetto paesaggistico **ai sensi dell'art. 146 164 e 181 dlg. 42/2004)**, che la Pg stava portando negli stessi giorni alla luce. Tutti questi atti venivano presentati a nome della 6 moglie del 5 e con lui in comunione dei beni e contitolare dell'acquisto (ma il nome del 5 non vi appariva) ed erano accompagnati dalle asseverazioni e relazioni tecniche dell'architetto 8 che, nota il TRIBUNALE, contenevano rappresentazioni degli interventi abusi difformi dal progetto assentito e dei tempi del loro compimento anche **palesemente e quindi visibilmente false, soprattutto a chi come il geometra 14 aveva fatto le verifiche sui luoghi.**

C) Intervento e accertamenti della Polizia municipale sui luoghi, dal 31 marzo al 9 aprile 2009, con l'ausiliario tecnico del Comune geometra 14.

Teste A

Prima di passare all'esame del lungo e variegato iter della pratica della concessione in sanatoria rilasciata poi il 10 ottobre 2011 ai 5 e alla 16 (a distanza di quattro giorni, il 14 ottobre 2011) e infine alla 7, il 13 aprile 2012, è bene soffermarsi sinteticamente sulla deposizione del teste A, che coi colleghi del nucleo specializzato della Polizia municipale condusse i suddetti accertamenti dal 31 marzo al 9 aprile e poi, dopo il rilascio della concessione alla 16 altri accertamenti su delega della Procura e un sopralluogo il 30 gennaio 2013.

I risultati dei medesimi accertamenti di Pg, sono richiamati in diversi atti del Settore Edilizia privata primi tra tutti nella più volte pure citata relazione del 9 giugno 2009 a firma 14, 13 e 15 del 9 giugno 2009.

In udienza il commissario **A,** ripercorrendo tutte le anomalie che al primo approccio ai luoghi immediatamente balzarono agli occhi degli operanti (e che via via formarono oggetto di approfondimento), ha tra l'altro messo in evidenza che il geometra 14, dopo avere partecipato ai sopralluoghi del 2 e dell' 8 o il 9 aprile 2009, ed avere quindi constatato la natura e le diversi gradi degli abusi consumati, ometteva di trasmettere la notizia al Settore dell'Ufficio tecnico deputato al controllo antiabusivismo. Il Tribunale ha già rilevato (attraverso l'esame degli atti) che al contrario da quel momento l'arch. 13, già coautore dell'attestato di conformità della concessione assentita trattenne la pratica ricevendo e coltivando l'istruttoria relativa alle istanze, già enunciate, presentate dalla 6 per ottenere ulteriori attestati di conformità, questa volta sulle opere compiute in difformità rispetto al progetto, disvelate, si ripete, dalla Pg. **Controllo quello del 14 che, dunque, avrebbe infine portato al risultato del rilascio alla fine del 2011 e nel 2012 delle tre concessioni assentite, in discorso.**

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

Il teste ha ricordato che l'accertamento era scaturito da un esposto presso il suo Comando di Polizia e che il primo intervento, suo con il commissario C, riguardò una delle "villette", del lotto della via Miseno al foglio di mappa 3, particelle ex 1483 e 1866 all'atto del sopralluogo frazionate in 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, a seguire 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603. La prima costatazione, ha dichiarato il teste, fu che il lotto era di mq 3080,00 e ogni particella era sui 200 250 mq. Dopo il primo intervento partecipò al secondo **con loro il geometra 14 del Comune** di Palermo (autore poi della **relazione di sopralluogo di data 9 giugno 2009,** parte integrante della successiva segnalazione che lo stesso comando di Polizia del gruppo edilizia inviò all'epoca alla Procura della Repubblica). Ha rappresentato che il principale autore dei contenuti della relazione del 9 giugno 2009 è il geometra 14 (accanto alla cui firma compaiono quelle che avallano la pratica dell'architetto responsabile del procedimento, 13, e della dirigente del servizio dottoressa 15).

Il teste ha riferito pure specificamente delle omissioni e delle singolarità della condotta amministrativa del 14 e delle omissioni in tale atto del 9 giugno 2009.

Ha rievocato innanzitutto che venne accertato : che il progetto di lottizzazione prevedeva tre corpi di fabbrica divisi in tre unità immobiliari ognuno, con relativa porzione di terreno frazionata materialmente oltre che catastalmente; che quella zona B0b era sottoposta a vincolo paesaggistico e al PPE. Il raffronto col PRG aveva confermato che in quella zona di Mondello fosse possibile costruire con concessione edilizia semplice solamente in lotti liberi o parzialmente impegnati non superiori a 1000 mq e serviti da opere di urbanizzazione esistente con un indice di 0,75 mc/mq. Dagli atti era risultato che vi fosse stata da parte di T la richiesta di una concessione edilizia unica, che aveva seguito il percorso del **silenzio assenso**, *tipo di* ***concessione in cui un po' come per la DIA,*** *quello che* ***vale è la relazione del tecnico di parte***. La prima anomalia che saltò agli occhi, ha ricordato il commissario, fu che il direttore dei

lavori titolare della V costruzioni, 11, **aveva già comunicato il fine lavori nel 2008, mentre ancora d'edificazione dell'immobile della 16 non era finita e molte parti erano ancora da completare e pure con difformità rispetto al progetto, che era stato assentito con atto del 26 gennaio 2009. Inoltre questa stessa** concessione assentita (esibita) era comunque stata rilasciata ad T Pietro, che nell'istanza di concessione aveva indicato le due originarie particelle. Il 4 settembre 2006 queste due particelle erano state frazionate in tante altre, ma l'attestato di conformità riportava queste ultime e non le ex 1483 e 1866. Tali particelle corrispondevano esattamente alla porzione di area di sedime occupata da ogni appartamento. Le particelle pertanto sicuramente individuavano un frazionamento che non era consentito dal PRG. La concessione singola sarebbe stata legittima solo per un lotto fino a 1.000 mq (art. 7 comma 7 NTA), per lotti più estesi sarebbe stata necessario l'approvazione di un piano di lottizzazione, ma quell'area di Mondello era da sottoporre a Piano particolareggiato.

Il teste ha anche ripercorso la vicenda dell'associazione fatta presso l'Ufficio dell'Edilizia privata tra **zone B0b e le zone CB e** del solo **planivolumetrico,** e ricordato il comma 4 dell'art. 12 delle NTA che per le zone Cb, per le estensioni inferiori fino a mq 2500, prevede la possibilità dell'attuazione senza Piano di Lottizzazione, ma che tuttavia è obbligatorio in tali casi l'elaborato planivolumetrico e la cessione delle aree a verde e a parcheggio, sugli allineamenti stradali pubblici confinanti (che si realizza con atto d'obbligo allegato all'istanza). Ripetendo la lettura della norma, il commissario L ha aggiunto che nei suddetti casi l'indice di densità territoriale per la NTA è di 0,75 m/mq, con lotto minimo di 600 mq, limite di accorpamento massimo di due lotti e utilizzazione della tipologia a **case isolate**. L'attuazione delle suddette zone dovrà essere assistita da piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Il teste, riguardo alla delibera del Consiglio comunale 125 del 2006, ha notato che questa intervenne successivamente alla presentazione della richiesta di concessione edilizia di T e quindi alla presentazione della relazione tecnica e che l'istanza di concessione edilizia conteneva comunque i dati delle zone Cb.

Sul presupposto della lettura delle norme, ha considerato che pur volendo tenere presente la norma delle zone Cb, i lotti dopo il frazionamento violavano la prescrizione del lotto minimo di 600 mq. Nelle vendite delle particelle, di cui ha ricordato i nomi degli acquirenti e date, si ometteva di dichiarare il costruendo complesso edilizio e quindi per esse non veniva attivata un percorso di concessione edilizia. Gli immobili costruiti, ha continuato il teste, non erano titolati (e non lo erano nemmeno al momento della sua deposizione). Le aree da cedere al Comune non erano state cedute e nemmeno successivamente, solamente lo spazio antistante da cedere come parcheggio al Comune, una porzione di asse viario interno, era stato adibito a parcheggio, ma nemmeno quello era stato ceduta al Comune, e pertanto gli immobili erano privi dell'agibilità.

Il teste ha altresì ripercorso l'iter del silenzio assenso formatosi sulla richiesta di autorizzazione del progetto alla **Soprintendenza**, del fatto che anche se in ritardo la sovrintendenza si fosse espressa negando la possibilità di chiostrine con intercapedini più larghe di 80 cm 1 metro.

Ha inoltre rievocato la sottoscrizione da parte dell'**architetto 13 responsabile dell'istruttoria e** la dottoressa 15 della concessione assentita, e la vicenda delle tre concessioni ex art. 13, di cui è processo, ed andando indietro che il **notaio 9, aveva officiato sia tutte le vendite delle particelle di terreno ai vari acquirenti sia l'atto d'obbligo per la cessione delle aree al Comune di Palermo dell'8 settembre 2006. Questo atto p**revedeva la cessione delle aree al Comune, proprio una cessione di circa 200 mq rispetto ai 3082, e 200 mq da adibire a parcheggio solo parcheggio (*PRES. : - Per esempio, il verde ...DICH. A : - Non ce n'è. A : - Un attimo.*

Siccome noi dicevamo che l'atto d'obbligo è stato fatto in data antecedente alle vendite delle singole particelle, successivamente ...Successivamente il signor T Pietro quando vende ai soggetti, quindi a partire dal febbraio del 2007, ai soggetti che già avevamo elencato, vende non solo la particella quale area di sedime ma anche porzioni per quote indivisa delle particelle contenute nell'atto d'obbligo quindi da cedere al Comune di Palermo. PRES. : - Di questi 200 mq...A : - Non si potevano più negoziare quella particella perché facevano parte di un atto d'obbligo ed erano aree da cedere...). La comunicazione di **fine lavori era stata fatta il 6 ottobre del 2008, da** parte del geometra 10 nella qualità di direttore dei lavori, e per tutto il complesso, ma all'atto del sopralluogo con il geometra 14 venne accertato che per l'unità immobiliare nella disponibilità di **1** era stata inoltrata una DIA il 10 luglio 2008 per la realizzazione di una piscina pertinenziale al fabbricato, a nome di 1 (che vale ai sensi del D.P.R 380 del 2001 quale variante in corso d'opera); si evidenziava che l'anomalia stesse nella difformità dal progetto e nella diversa intestazione della DIA rispetto al titolare della concessione edilizia assentita, che riguardava anche l'appartamento di cui la piscina era una pertinenza (*A : -la piscina era già realizzata quindi per noi la DIA poteva ..andare bene, a parte il fatto che era presentata da un soggetto diverso rispetto a chi deteneva il titolo della concessione, perché trattandosi di una variante in corso d'opera per la redazione della piscina la poteva presentare solamente il signor T Pietro*).

Per l'unità immobiliare nella disponibilità di **5 e 6,** era stata inoltrata al Settore Edilizia Privata in data 30 marzo 2009, data successiva al fine lavori, una DIA successiva al primo sopralluogo antecedentemente al 30 marzo 2009 e tale DIA immediatamente dopo, in data 10 aprile 2009, veniva sostituita con un'istanza ex articolo 13, quindi una sanatoria, comprendente : la piscina pertinenziale di 30 mq con diversa sistemazione degli spazi esterni , variazione della sagoma dell'immobile nonché della cubatura. In sede di sopralluogo venne accertato unitamente al geometra 14 un ampliamento del piano cantinato al di fuori della sagoma ***del***

superiore piano rialzato, quindi il piano rialzato che poggia sul piano cantinato, il piano cantinato era più grande, di mq 88 circa, rispetto alla superficie assentita nella concessione, di mq 50, per un totale di 138 mq; inoltre era stata collocata una veranda al piano rialzato in alluminio e vetri con tettoia, nella quale però, nella relazione successiva del geometra 14 veniva **omessa la condizione di ampliamento dell'immobile in quanto la veranda era adibita a cucina e risultava unico ambiente con il contiguo soggiorno** (*Perché facciamo anche questa distinzione? Perché la veranda viene sanata con un art. 20 della legge regionale 4 del 2003 ..A : - non si poteva richiamare l'articolo 20 per legittimarla ma* ***bensì doveva essere posta in sanatoria come, come ampliamento della costruzione.*** ***Ma anche l'articolo 13 per*** *l'aumento di cubatura del seminterrato non aveva, non poteva essere rilasciato in quanto tutto il complesso edilizio, quindi parliamo di tutte le costruzioni, avevano lasciato una cubatura irrisoria che non riuscirebbe …avevano lasciato una cubatura residua di edificabilità irrisoria che non consentiva il sanare con l'articolo 13 della legge 47/85 oggi articolo 36 del D.P.R. 380 del 2001, il rilasciare una concessione appunto in sanatoria… A : -* ***Non si poteva rilasciare perché non erano sanabili aumenti di cubatura (0,7 mq/mq).*** *Sì, perché non c'era cubatura residua in quel posto. A : - la cucina ed era unico ambiente con il salone,* ***pertanto risultava essere un ampliamento****. A : - … Una cosa, siccome questo abuso e quindi questa stessa fattispecie di situazione riscontrata anche nell'unità immobiliare di* ***7*** *…Volevo dire che* ***soprattutto per quanto riguarda gli ampliamenti del piano cantinato questo non poteva essere attribuito, questo tipo di intervento ai singoli, cioè quindi fatto successivamente al fine lavori, per un problema strutturale, quindi noi dicemmo che queste variazioni furono*** *…A : -* ***Furono variazioni essenziali fatte in cantiere,*** *cioè* ***durante l'esecuzione della concessione madre****, cioè non potevano essere fatti immediatamente dopo perché la struttura …PRES. : - … ah, lei dice per ragioni proprio tecniche, di logica. DICH. A : - Noi, cioè per ragioni strutturali. A : - Allora, noi, diciamo, che l'istanza di art. 13 è corredata da nulla osta della Sovrintendenza che approva le*

opere fin qui descritte, quindi quelle che avevamo descritto, in data 19 settembre 2008, sebbene in data 13/10/2006 lo stesso ente preposto alla tutela del vincolo al progetto dell'intero complesso dava le seguenti prescrizioni : *non vengano realizzate (no comprensibile) alle quote di calpestio del piano seminterrato e potranno essere realizzate solo aperture alte e l'indiana dove è necessaria dovrà avere una larghezza massima di centimetri 80 o 100 chiusa in alto da griglia di areazione.* ***Questa era una precisazione che però non produce nulla perché sono due nulla osta diversi dati da due funzionari diversi, ora non ricordo chi erano, la soprintendenza ha questa discrezione a seconda del funzionario che rilascia*** …PRESIDENTE- Ce lo può spiegare meglio? A : - *Cioè noi dicevamo in questo punto dell'annotazione di pg che il nullaosta rilasciato in occasione di questo articolo 13 presentato, quindi per questa difformità, era in contrasto con il nullaosta generale che era stato rilasciato per il complesso edilizio, però siccome* …PRES. : - … Ah, perché … Certo, ho capito. Cioè prima era stato necessario richiedere …A : - … *Però siccome rientrava nella discrezionalità del funzionario, a seconda di chi istruisce la pratica ha un suo modo di vedere e non ha seguito nessuna contestazione.* ..PRES. : - Però noi dovremmo sapere esattamente cosa è stato chiesto, come è stata rivolta l'istanza alla Sovrintendenza. Questi atti li abbiamo? A : - (voci sovrapposte) PRES. : - Quando è stata fatta la pratica di articolo 13, questa istanza, ed è stato inviato da parte degli interessati la relativa (voci sovrapposte) A : - *Per l'abuso diciamo, non per il complesso edilizio esatto. PRES. : - Quindi è stata inoltrata la richiesta alla Sovrintendenza che cosa è stato scritto? A : - Noi il nullaosta in questo caso corrispondeva con le opere poste in sanatoria quindi non abbiamo, non abbiamo acquisito poi l'iter di, come si dice, per cui sono arrivati poi al nullaosta, perché …PRES. : - … Ho capito. Cioè voi avete accertato la corrispondenza fra l'autorizzazione, diciamo, l'assenso e il nullaosta*).

Rispetto ad 7 in sede di sopralluogo venne accertato : un ampliamento del piano scantinato al di fuori della sagoma del superiore piano rialzato con aumento di

superficie di mq 44 circa rispetto a quella assentita di mq 62,60, per un totale di mq 106,65; la collocazione di una veranda al piano rialzato in legno, vetri e tettoia, realizzata con perlinato e travi, nella quale però era omessa la condizione di vera e propria ampliamento dell'immobile, in quanto era accertato che detta veranda fosse adibita a cucina e risultava unico ambiente con il contiguo soggiorno. L'istanza ex art. 13 era corredata di nulla osta della Sovrintendenza, che approvava le opere (*Gli appartamenti dovevano essere di circa 65 mq, 63 mq di piano rialzato e seminterrato, il problema, dico, è scritto anche, abbiamo segnalato …PRES. : - … Tutti così piccoli di 60 mq? A : - Sì. In ogni caso* ***tutti gli interrati sono stati resi abitabili, lo segnaliamo, perché la concessione li rilasciava come locali tecnici****., ad esclusione di quelli della 20 21 in violazione di quanto prescritto alla concessione edilizia e come documentato fotograficamente)*.

Presso l'unità immobiliare di **22** si accertava insieme al geometra 14 che erano state realizzate in difformità una cucina in muratura della pertinenza di retro prospetto dell'immobile, due tettoie in legno, tre piccole finestre sul prospetto principale al di sopra della tettoia, un soppalco all'interno dell'abitazione in corrispondenza del soggiorno. Queste opere erano prive del nulla osta del Genio civile e della Sovrintendenza, ed era stata presentata un'istanza ai sensi articolo 13, ma non si avevano notizie del rilascio.

La 16 al piano scantinato, in una zona coperta di una delle chiostrine, aveva realizzata una lavanderia che si trovava allo stato grezzo; era stata trasformata la finestra in vano porta, al primo piano era stato realizzato un piccolo terrazzino, laddove era prevista una copertura a falda con tegole, con ulteriore trasformazione di una finestra in vano porta; ***lungo il perimetro esterno dell'immobile era stato effettuato uno sbancamento di dimensioni in sezione ortogonale del piano di campagna di 2 m di larghezza per 3 m di profondità.*** Tali opere al momento del sopralluogo era in

corso di esecuzione, e anche l'interno non era stato completato, mancavano parte degli intonaci ed altre opere.

L'ultimo sopralluogo, ha ricordato ancora il teste, era stato effettuato presso l'immobile della 16 **il 30 gennaio 2013** e nell'occasione erano state scattate delle fotografia, e i lavori erano in corso **in virtù della concessione edilizia in sanatoria che la 16 aveva ottenuto.**

Il teste, rileva il Tribunale, ha ancora rievocato altre circostanze già pure messe in evidenza nel corso della motivazione :

tutti i lotti sono separati l'uno dall'altro all'interno del lotto complessivo; non ci sono parti comuni all'infuori della strada; il tratto di strada di accesso era chiuso tra due cancelli, e si tratta di un'area che doveva essere ceduta da altri privati, ma non lo è mai stata, e tra l'altro doveva sorgervi una strada pubblica, ma la medesima area non è mai stata espropriata;

l'atto d'obbligo, di T Pietro, prevedeva la cessione dell'area da adibire a parcheggio prospiciente la via Miseno, ma non è accessibile all'esterno perché ci sono i suddetti cancelli (fino all'anno prima della testimonianza i cancelli c'erano). La chiusura era risalente alle precedenti lottizzazioni, rispetto alle quali non vennero attuati gli atti d'obbligo per i quali l'area chiusa dal cancello doveva essere ceduta;

nella fattispecie non sono stati rilasciati certificati di abitabilità (almeno fino al 2015 non c'era abitabilità);

La pratica nonostante tutte queste indagini non fu mai trasmesso al **Servizio controllo del territorio dell'edilizia privata** che irroga le sanzioni. La persona che avrebbe dovuto trasmettere a quel servizio era **13,** come istruttore della pratica, quando firmò insieme al 14 e alla 15 gli atti di cui sopra;

Opere di urbanizzazione, fogne etc..non sono presenti e sono stati ceduti soltanto questi 200 m quadri per il parcheggio, sulla via Miseno, ma il parcheggio sarà utilizzabile soltanto se e quando saranno tolti i cancelli (aree a verde non sono state

cedute perché non era previsto nella concessione). È stata costruito il parcheggio con i cordoli, quindi lo possono utilizzare gli abitanti alle case e degli altri complessi edilizi;

Alle domande rivoltegli sulle posizioni degli imputati 14, 13 e 15 , il commissario A ha riferito che in base al suo ricordo 14, che era un tecnico del Comune, forse all'epoca era stato mandato per il sopralluogo perché era in forza al Controllo del Territorio (ma ha detto di non esserne sicuro), 13 era assegnato all'Unità Operativa 2 che si occupa di concessioni edilizie, la 15 la dirigente del Settore Edilizia privata. All'epoca dei fatti a lei attribuiti la 12 era la dirigente del Settore edilizia privata.

Il teste, sempre rispondendo alle domande delle parti ha ripetuto le circostanze già documentate che successivamente all'interno del complesso avevano comprato 1, che era in servizio presso il Settore Edilizia privata, l'architetto 5, che, ha aggiunto, forse all'epoca lavorava all'Azienda del Gas **e che da un anno circa era divenuto Capo area dell'Edilizia privata** (2015). **1, ha riordato ancora il teste, era diventato dirigente del SUAP** (2015).

Il teste ha riferito, ancora su domanda del Pm, dell'ispezione interna intrapresa dal Comune, a livello amministrativo, il 5 novembre 2015.

Nelle udienze successive il teste A, anche in sede di controesame, ha ribadito le stesse circostanze.

***

Il modo diretto e rigoroso di esporre i fatti del commissario A consegna una percezione più precisa della gravità delle condotte omissive e commissive dell'architetto 13 e della dirigente 15 e quindi del 14. I primi due non solo che non avevano agito attenendosi agli obblighi che su di essi gravavano quando si erano imbattuti negli illeciti e avevano deliberato di non compiere, di fronte a cotanti indici di illegalità della pratica, un'adeguata istruttoria diretta ad un motivato provvedimento di annullamento della concessione silenziosamente formatosi (così

come dettato dalla legge generale sul procedimento amministrativo ma come pure previsto espressamente dallo stesso art. 2 della l. reg. 17 del 1994 che era stato usato per la formazione della concessione assentita) ma che per di più continuarono a coltivare tale omissione e tale opera di copertura nonostante la Polizia municipale, avesse messo in chiaro e nel modo diligente e tecnicamente adeguato e in atti ufficiali spediti alla Procura, la somma di anomalie e la natura abusiva della lottizzazione e l'insieme degli abusi edilizi, cui si è ripetutamente accennato, e a quel punto trovarono la complicità del 14.

Anche dopo di allora persistettero nel non attivare gli obblighi di istruttoria e di annullamento dell'attestato di conformità emesso a gennaio del 2009, ovvero di revoca del medesimo atto, e a ommettere di attivare gli obblighi sanzionatori di cui agli art. 27 e segg. DPR 380/2001 (avrebbero dovuto avvertire degli abusi anche la Soprintendenza e il Genio civile) **e al contrario posero attivamente in essere una distorta vigilanza in modo da agevolare passo per passo il progredire delle istanze in particolare dei coniugi 5 assistite dalle relazioni tecniche del 8,** utilizzando la loro posizione, attraverso atti devianti dai loro doveri per favorire l'operato degli abusivi e la lottizzazione, della cui illiceità si ripete divenivano sempre più gravemente partecipi.

Dopo l'intervento di marzo e aprile 2009 della Pg non si trattò più da parte di tali funzionari di atti estemporanei e frettolosi, come l'attestato di conformità di gennaio, che furono costretti a "rettificare" tanti erano gli strafalcioni, ma di atti ben studiati e coordinati in modo da creare una parvenza di intervento agli occhi della stessa Polizia giudiziaria (che aveva rilevato oltre all'assenza di un piano attuativo una congerie di gravi illeciti a partire dalle responsabilità per il frazionamento e gli atti del notaio finendo coi volumi abnormi degli appartamenti del 5 e dei coniugi 8 e con il mancato adempimento dell'atto d'obbligo etc..) e in effetti a rappresentare una

realtà travisata e a mostrarla come "sanabile", prestando così agli abusanti una continuativa complicità.

In altre parole la somma di abusi continuati commessi e sempre nell'unica direzione di favorire queste parti usando in modo sviato le loro funzioni, si ripete nella piena coscienza della illegittimità dell'intero iter e dell'insanabilità degli abusi, porta a concludere che essi si misero a disposizione in particolare dei 5 e della 16 (rispetto alla quale si trovarono a dover gestire una situazione fortemente analoga a quella dei 5) e poi anche della 7 e del marito 8, che operava con i 5, prestando ai loro immobili ed alle loro condotte un paravento di conformità. Per di più assecondando una serie di falsificazioni clamorose contenute negli attestati tecnici del 8, che erano diretti ad eludere gli inevitabili provvedimenti sanzionatori di legge.

D) CAPO 5 : Spedizione alla Polizia della nota del 9 giugno 2009 a firma 14, 13, 15, e mancata esatta configurazione degli abusi.

Più specificamente dopo l'intervento della Polizia, con la quale il geometra 14 aveva collaborato durante gli accertamenti sui luoghi (inviato, come indica il libretto istruttorio da 13 il 31 marzo, ma poi andato il 2 aprile), la 15 e l'architetto 13 non segnalarono gli atti al Settore deputato gli atti al fine di emettere gli atti sanzionatori di cui all'art. 27 e segg. del d.p.r. 380 2001 ma (come si è già visto passando in rassegna le annotazioni del libretto istruttorio) contemporaneamente :

1) confezionarono una nota da inviare al comando della Polizia municipale, in cui si introducevano una serie di temi che chiaramente manifestavano la volontà di non procedere alla sanzioni di legge (v. libretto istruttorio);
2) rettificavano gli "errori materiali" contenuti nella concessione del 26 gennaio 2009 con un altro provvedimento altrettanto arbitrario, del 29 giugno 2009;

3) emettevano in pari data un provvedimento di sospensione dei lavori nei confronti tra tutti gli abusanti della sola 16, motivando la scelta con la circostanza che nel caso della 16 i lavori non erano ancora terminati e l'immobile era allo stato grezzo e che d'altra parte la stessa polizia giudiziaria aveva potuto per questa ragione procedere al sequestro;

4) soltanto il 9 giugno, dopo avervi ben ragionato sopra, 14, 13 e la 15, inviavano finalmente alla Polizia municipale la suddetta nota di compendio degli esiti degli accertamenti del mese di aprile, e di cui meglio più avanti.

Ma anche la 16 come si vedrà meglio in un apposito successivo paragrafo, il **17 giugno 2009** aveva presentato la sua istanza di concessione in sanatoria, che però stentava ad andare avanti perché, a parte il contrasto stridente degli abusi edilizi e dell'incompiutezza delle opere in questione col progetto di T asseverato dai 10-11 e con la dichiarazione di fine lavori comunicata dal direttore dei lavori 10 cinque mesi prima dell'intervento della Polizia municipale, mancavano nella pratica per potere essere portata a termine il parere preventivo della Soprintendenza, il parere del Genio Civile e quello dell'Asp per gli aspetti igienico sanitario dell'immobile, che poi, osserva il Tribunale, si sarebbero rilevati parecchio carenti (v. parere sanitario del 18 .9. 2009 allegato fascicolo 16 prod. Pm.)

Tra l'altro salta agli occhi come nell'occasione la 15, 13 e il geometra 14 non evidenziarono le responsabilità gravissime del costruttore-direttore dei lavori, che aveva falsamente dichiarato un fine lavori inesistente e falsato anche relativamente alle opere effettivamente compiute (saranno le stesse concessioni in sanatoria poi rilasciate a dichiarare che le opere in difformità al progetto erano state compiute durante e non dopo il fine lavori), né le responsabilità di T Pietro, che risultava l'unico titolare della concessione edilizia assentita che era risultato essere stata violata, e unico committente dei lavori compiuti dal costruttore-direttore 10.

In continuazione 13 insieme al 14 **guidarono poi ininterrottamente le pratiche che portarono a rilasciare le tre concessioni in sanatoria,** a favore di 6 e del marito 5, il 5 ottobre 2011, a distanza di quattro giorni a favore di 16, e poi il 13 aprile 2012 a favore di 7, coniuge del 8, tutte sottoscritte dalla nuova dirigente del Servizio 12, subentrata alla 15.

E) Incrocio tra gli abusi edilizi relativi all'ampliamento oltre la sagoma del piano sovrastante e alla adibizione a locali abitabili dei seminterrati di cui alla lottizzazione della via Miseno e la circolare del Dirigente coordinatore del Settore Urbanistica arch. N del mese di febbraio del 2009.

Occorre aprire un inciso per riferire meglio di tale circolare dell'arch. N, non solo perché essa afferisce strettamente nella tempistica e nell'oggetto alla particolarità degli abusi che si erano consumati nella lottizzazione della via Miseno con riferimento ai seminterrati, ma anche perché con questa circolare la 15, 13 e 14 si trovarono a doversi confrontare, perché se ne l'avessero tenuta in considerazione non avrebbero potuto coltivare e avallare le istanze di concessione in sanatoria dei 5 e nemmeno quelle successive della 16 e dei coniugi 7-8.

Come si è già accennato in precedenza, il 20 febbraio 2009 l'architetto N, allora **Dirigente coordinatore del Settore Urbanistica** del Comune di Palermo, con tale nota circolare dava indicazione a tutti i dirigenti dell'Ufficio tecnico del dovere di non autorizzare, per impedirli, interventi edilizi che prevedessero sbancamenti di interi lotti per la costruzione di villette singole o a schiera per costruirvi dei seminterrati sproporzionati, ritenendoli una abnormità dal punto di vista urbanistico.

La nota del dirigente N, che conviene riportare per la sua eloquenza e per dare un quadro più completo dei fatti (prodotta in udienza del difensore della dirigente 12) rivela, ripete il Tribunale, che la pratica degli sbancamenti simili a quelli operati nei casi descritti, si stava a quell'epoca diffondendo a Palermo, ricevendo una copertura

presso l'Ufficio Edilizia privata del Comune, fondata sulla addotta scarsa chiarezza dell'art. 54 del regolamento edilizio del Comune sui piani cantinati. La stessa nota rivela inoltre che tali pratiche e le deturpazioni ambientali che comportavano erano per l'arch. N motivo di preoccupazione e che voleva pertanto bloccarle :

"*E' abbastanza frequente* –scriveva l'arch. N- *la presentazione di progetti che prevedono la realizzazione di una sagoma più ampia del piano scantinato rispetto a quella dei piani superiori,* (...) che *occorre stabilire con assoluta certezza il limite di tali interventi al fine di non consentire* ***sbancamenti di interi lotti e quindi la realizzazione di piani scantinati dalle dimensioni abnormi e poco giustificati da un punto di vista urbanistico ed edilizio*** *dal momento che questi hanno natura esclusivamente pertinenziale*, lo Scrivente ritiene che, nell'esame dei progetti edilizi, ***i tecnici istruttori devono osservare le seguenti direttive***. In primis occorre fare una netta distinzione tra le diverse tipologie di fabbricati che possono esse ricondotti a due principali : *l'edilizia a villette* e gli edifici multipiano. Per quanto attiene alle prime, cioè *la realizzazione di ville isolate a non più di due elevazioni fuori terra,* ***la prassi vigente era quella di consentire la realizzazione di piani scantinati che non fuori escono dalla sagoma del superiore piano terra*** */rialzato, con esclusione di intercapedini areate necessarie per l'isolamento delle pareti dell'edificio e di modesti locali tecnici che per questioni di opportunità e di sicurezza devono essere piazzati all'esterno della sagoma stessa. Tale prassi oramai consolidata è perfettamente condivisibile ed è quella che va attuata , precisando che tale valutazione rientra nei poteri discrezionali del* ***Comune che può, anzi deve, imporre condizioni circa il rispetto della sagoma dell'edificio*** *. Diverso è il caso degli edifici multipiani che rispetto alla precedente categoria hanno problematiche diverse e legate ad un maggior incasamento ed ad un maggior fabbisogno di spazi da riservare a parcheggi e/o cantinole. In tali casi può essere concessa la realizzazione* di piani scantinati che fuoriescono dalla sagoma dell'edificio, *purchè le parti che fuoriescono vengano vincolate all'edificio stesso come pertinenze. L'atto d'obbligo, da registrare e trascrivere*

nei pubblici registri immobiliari deve essere richiesto ogni qual volta la sagoma del piano scantinato …" .

L'architetto N, **chiamato in udienza a testimoniare** come teste a discarico della 15, a domanda, ha tra l'altro ricordato che tale suo intervento si colloca in un momento prossimo al suo pensionamento e tra le altre circostanze di interesse ha pure riferito che non era la prima volta che mandasse circolari che avessero analoghi obiettivi di razionalizzazione nella gestione dei poteri concessori degli uffici tecnici. Tra l'altro l'architetto N ha ricordato **che i Piani particolareggiati, di cui Palermo è priva , salvo un paio di eccezioni, tutte le volte che venivano approntati dal suo Settore (Urbanistica) si fermavano sulla soglia del Consiglio comunale**. Ha voluto pure rievocare, per rispondere sulla posizione contestata alla 15, la scelta incongruente che fu fatta ad un certo punto di mettere a dirigere quel tipo di uffici tecnici anche personale dirigente, come appunto la 15, privo del tipo di preparazione necessaria.

Più avanti, riprendendo l'ordine cronologico degli eventi in esame, si riferirà come la 15 a maggio 2009 rispose a tale nota del dirigente N (cnfr. **circolare Schemmari** n. 81 del 26.2.2009, con su scritto a penna "vedi prot. 222 del 20.5.2009", spillata alla nota della 15 del 20.5.2009).

F) Incrocio tra l'intervento preannunciato della Polizia municipale e le istanze dei 5.

Le relazioni tecniche del 8

Prima di passare a riassumere la nota del 9 giugno 2009 che la 15, 13 e 14 mandarono alla Polizia giudiziaria, occorre mettere in evidenza l'incipit dell'origine dell'iter che portò al rilascio della concessione edilizia in sanatoria relativo all'appartamento dei 5. Tale iter rende esplicito quanto detto sul controllo attivo che 13, con l'aiuto del 14, volente o nolente accettò di assumere sull'andamento prima

della pratica di concessione edilizia ad T e poi sul da farsi dopo che la Polizia portò alla luce quanto visto (i frazionamenti, la lottizzazione abusiva materiale, i volumi gonfiati, lo sforamento degli indici di densità edilizia, la realtà della appartenenze nascoste degli appartamenti e dei rapporti economici non dichiarati creatisi intorno a quegli immobili, non evidenziata in correlativi atti giuridici, a favore dei coniugi 5, ma anche del 1).

Il 31 marzo 2009 13 annotava rivolto al **geometra 14** l'invito come da accordi verbali con la Polizia municipale, a prendere accordi per il sopralluogo.

Il 30 marzo 2009, 6 (avente titolo di comproprietaria col marito 5 solo delle particelle di terreno acquistate con l'atto pubblico notarile del 9 maggio 2007 ed alcun titolo che attestasse la proprietà della casa e non essendo titolare della concessione edilizia assentita, rilasciata invece al solo T Pietro, il 29 gennaio 2009 dalla dirigente 15 con l'istruttore 13), presentava una DIA relativa alla piscina, di cui si dirà tra breve, e una comunicazione di esecuzione di **opere interne** ***ai sensi dell'art. 26 legge 47/85, sostituito dall'art. 9 l. reg. 37 85 e coperture spazi esterni ai sensi dell'art. 20 l. reg. n. 4 2003 per l'immobile sito in via Miseno 39.*** Non può non notarsi che il 5 non presentando lui questi atti volesse nascondere il suo nome ed utilizzare quelli della moglie e del 8, che comunque si prestavano.

Soffermandosi intanto su tale istanza della 6 e del tecnico 8 **ex art. 26 l. 47/85 ed ex art. 20 l.reg. 4/2003,** il Tribunale nota che **a ben leggere la relazione di accompagnamento ad essa del** 8, si riferisce a opere di poco conto delle quali la più rilevante è la tettoia le cui dimensioni tra l'altro non vengono nemmeno indicate (le altre sono gli spazi esterni con struttura precaria DIA e chiusure a veranda, modifica interna del seminterrato con realizzazione di nuove tramezzatura), senza fare menzione esplicita della superficie del seminterrato. Ora, a tale comunicazioni viene allegato un parere favorevole della Sovrintendenza, che quindi viene in questo primo

momento riferito solo alla tettoia e alla veranda etc..e non alla questione dell'ampliamento del seminterrato.

Occorre anche focalizzare che la Soprintendenza nel mese di ottobre del 2006 aveva già negato la compatibilità paesaggistica delle aperture esterne dei seminterrati e degli sbancanti per allargare lo spazio davanti ad essi per più di 80 cm 1 metro, dando un parere favorevole alla edificazione dell'immobile del progetto ma appunto prescrivendo tale divieto. Anche se poi il TAR aveva annullato queste prescrizioni della Soprintendenza era prevedibile che nel 2009 non potesse (almeno legittimamente) acconsentire alla trasformazione dei seminterrati in locali abitativi ed inoltre per legge non avrebbe potuto dare un parere di compatibilità paesaggistica postumo su opere che costituivano aumenti di superficie e di volumi e cambi di destinazione d'uso e paesaggisticamente comunque non adeguati come aveva già espresso la prima volta (art. 181 dlg 42/2004).

Ora a distanza di due anni da quel pronunciamento della Soprintendenza i 5 avevano il problema di mantenere quel tipo di intervento sul seminterrato e per di più maggiorato di ben 88 mq che fuoriuscivano dalla sagoma del piano superiore e che, nota il Tribunale, erano naturalmente ben visibili dall'esterno e corpi preponderanti dell'immobile e avevano così perso la caratteristica dell'interramento o del volume tecnico, e il problema era quello di dimostrare il possesso di un attestato di conformità della Soprintendenza intervenuto preventivamente all'esecuzione dello stesso ampliamento, strutturale e difforme dal progetto oppure di mostrarlo come un non ampliamento o un ampliamento non rilevante ai fini del computo della volumetria. Diversamente l'intervento sarebbe risultato non conforme e non sanabile urbanisticamente, perché con quel volume abitativo in più si sarebbero superato il coefficiente edificatorio permesso per quel lotto, e non compatibile paesaggisticamente se valutato aumento del volume e della superficie, rimanendo preclusa in tal caso la compatibilità a posteriori ex art. 164 e 181 dlg 42/2004.

Osserva il Tribunale, che dopo qualche giorno la Polizia immortalava le modifiche descritte dalla 6 e dal 8 come tettoia e diversa distribuzione interna, attraverso le foto prodotte in atti (doc. 1 prod. del Pm) che mostrano :

che la c.d. tettoia in realtà facesse parte integrante del locale in muratura della cucina che era tutt'uno col soggiorno, al piano rialzato, e che quindi -nota ancora il Tribunale- non aveva i connotati di una tettoia ma era la copertura di una stanza che non aveva nulla di precario; che il *piano seminterrato* rispetto al progetto presentato da T il 7 dicembre 2005 all'Ufficio edilizia privata, ammesso che quella ambigua comunicazione alludesse al volume del seminterrato e non ad altro, non aveva subito durante la realizzazione dell'opera una semplice *distribuzione interna al piano seminterrato con realizzazione di nuove tramezzatura e conseguenti opere di finitura,* come si dichiarava nella nota del 0ma un enorme ampliamento -che poi la relazione dello stesso 14 del 9 giugno indicava si ribadisce ancora di mq 88 che fuoriuscivano dalla sagoma del piano superiore, indicando che il locale interrato di conseguenza rispetto al progetto di T, presentato nel 2005, aveva assunto una dimensione totale di mq 135 mq-, che aveva creato un ambiente adibito a moderno salotto e soggiorno cui si scendeva da un ampia scala interna rivestita in legno che prendeva luce ed aria da un voluminoso lucernaio e soprattutto dal vasto terrazzamento che era stato creato all'esterno davanti ad esso attraverso un esteso sbancamenti del terreno cui si scendeva dal piano di campagna superiore da una larga scala esterna -v. foto-. Quindi quel "seminterrato" aveva ricevuto anche una radicale modifica della destinazione d'uso e aveva perso i connotati qualitativi di locale e la destinazione d'uso dichiarati sempre nel progetto presentato da T e sottoscritto dal tecnico 11 e dal direttore dei lavori 10.

In particolare la nota del progettista 8 allegata alla suddetta comunicazione della 6 di pari data asseverava : "ASSEVERA "*realizzazione di tettoia su spazi esterni con struttura precaria e chiusura veranda; modifica distribuzione interna al piano*

seminterrato con realizzazione di nuove tramezzatura; conseguenti opere di finitura. Si fa presente che per le opere esterne da eseguirsi è stata rilasciata autorizzazione della Soprintendenza prot. 6938 del 19/9/2008, mentre per le rimanenti opere queste sono da realizzarsi all'interno e quindi non necessitano di altri Nulla Osta. Altresì dichiara che le opere di cui sopra: non sono in contrasto con lo strumento urbanistico e con il regolamento edilizio vigenti; non comportano modifica della sagoma della costruzione né dei fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze; non costituiscono aumenti di superficie utile; non comportano mutamento della destinazione d'uso; non recano pregiudizio alla statica dell'edificio; rispettano le vigenti norme di sicurezza e igienico sanitarie; l'esecuzione delle opere di cui sopra comporta lo smaltimento circa metri cubi quattro dischi fabbricidi presso la discarica autorizzata. Palermo 22/3/2009 firmato *il progettista 8*" (fu protocollata il 30.3.2009 col n. 237030, v. doc. n. 25 prod. Pm).

(v. doc n. 25 prod. Pm; così recita testualmente: "*La sottoscritta 6 di…… residente a Palermo in in Via Milano 39…, In qualità di comproprietaria dell'immobile di cui sopra COMUNICA ai sensi articolo 26 legge 47/85 oltre che dell'art. 20 della l. 4 2003 che in data odierna, nell'immobile di cui in oggetto, darà inizio ai lavori descritti nell'allegata relazione tecnica. A tale scopo dichiara che le opere da eseguire rispondono pienamente alle caratteristiche e alle fattispecie previste dal citato art. 9 della l. reg.37/85); le opere da eseguire rispondono pienamente alle caratteristiche ed alle fattispecie previste dal citato articolo 20 della legge regionale quattro 2003; l'immobile in oggetto è assoggettato alle disposizioni di cui alle Dlg 42/ 2004 e le e per le opere di cui sopra è stata rilasciata opportuno approvazione da parte della sovrintendenza* ***BBCCAA*** *di Palermo; gli sfabbricidi saranno smaltiti presso discarica autorizzata della ditta Schiera……via tasca Lanza 22 Palermo. Alla presente si allega relazione tecnica asseverata; attestazione di versamento degli oneri relativi alle opere di cui alla all'art. 20; autorizzazione rilasciata dalla sovrintendenza. Palermo li 25/3/2009,* A tale dichiarazione sono allegati: una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui

la 6 dichiara che la copia fotostatica dell'autorizzazione della Sovrintendenza BBCCAA n. prot. 6938 del 19 settembre 2008 e che la fotocopia del parere della Ausl 6 di Palermo prot. 1418 dell'11 marzo 2009 sono conformi agli originali in suo possesso; la copia del detto parere della Sovrintendenza datato 19/9/2008 sottoscritto dalla Sopr. Y e dal dirigente Sergio W, assolutamente privo di qualsiasi contenuto motivazionale ed in particolare di una comprensibile indicazione sul progetto a cui dice di far riferimento, che si limita ad affermare che ***in esito al progetto trasmesso l'11 giugno 2008 si approva l'accluso progetto che si restituisce munito del visto di questa Sovrintendenza;*** un parere igienico sanitario privo di data protocollato 1418 indirizzato a 6 e 5, in cui si fa riferimento alla richiesta di parere igienico sanitaria assunto al prot. 6624 relativa agli aspetti igienico-sanitari della piscina, inviata anche al Settore edilizia privata, che recita *si allega copia delle chiarimento prodotto dalle dalla ditta 6 e 5 quest'ultimo in qualità di proprietario* ***e progettista*** *precisando per quanto esposto nel chiarimento che la validità del presente parere è condizionata alla valutazione di idoneità da parte di codesto settore comunale* ***alla fattibilità del sistema di allontanamento reflui*** *delle verifiche sulla regolarità amministrativa relativamente a quanto dichiarato dalla nella succitata copia. Il responsabile Dott. B HH*; l'ultimo allegato di questa comunicazione della 6 del 30, prot. 30 marzo 2009, è la relazione tecnica dell'architetto 8 datata 23 marzo 2009 che *ASSEVERA ai sensi articolo 26 della legge 47 85 sostituita dall'art. 9 l. reg. 37 85 sensi art. 20 della l.4 2003 che i lavori da realizzare nel suddetto immobile consistono: in realizzazione di tettoia su spazi esterni con struttura precaria e chiusura veranda; modifica di distribuzione interna al piano seminterrato con realizzazione di nuove tramezzatura; conseguenti opere di finitura. Si fa presente che per le opere esterne da eseguirsi è stata rilasciata autorizzazione della Soprintendenza prot. 6938 del 19/9/2008, mentre per le rimanenti opere queste sono da realizzarsi all'interno e quindi non necessitano di altri Nulla Osta. Altresì dichiara che le opere di cui sopra: non sono in contrasto con lo strumento urbanistico e con il regolamento edilizio vigenti; non*

comportano modifica della sagoma della costruzione né dei fronti prospicienti su pubbliche vie o piazze; non costituiscono aumenti di superficie utile; non comportano mutamento della destinazione d'uso; non recano pregiudizio alla statica dell'edificio; rispettano le vigenti norme di sicurezza e igienico sanitarie; l'esecuzione delle opere di cui sopra comporta lo smaltimento circa metri cubi quattro dischi fabbri CD presso la discarica autorizzata. Palermo 22/3/2009 firmato il progettista 8.

Rileva il Tribunale che lo stesso 30 marzo 2009 contemporaneamente la 6 presentava una DIA, anche questa sottoscritta da lei congiuntamente al progettista 8, relativa alla piscina di mq 30 circa non presente nel progetto presentato da T e dal costruttore nel 2005. A questa DIA veniva allegata una relazione tecnica sottoscritta dal medesimo 0: i due dichiaravano ai sensi dell'art. 2 l. n. 573/1993 che a partire da 20 giorni dopo la presentazione al protocollo della medesima denuncia si sarebbe dato inizio ai lavori per la realizzazione di piscina una pertinenziale inferiore a mq 50 prefabbricata autoportante e che le opere da eseguire erano quelle meglio descritte nella relazione tecnica del progettista e da questi asseverate . La stessa denuncia dichiarava un elenco di documenti allegati: titolo di proprietà in copia autentica; relazione tecnica illustrativa dell'intervento del realizzare; elaborato grafico a firma del tecnico abilitato e sottoscritta dalla ditta proprietaria; dichiarazione da parte del progettista 8, che avrebbe diretto i medesimi lavori che sarebbero stati assunti dalla ditta KK Gaetano, Palermo 25 marzo 2009 (firmato la richiedente 6 il progettista 8).

La relazione tecnica del 8 sulla piscina dichiarava di asseverare che l'immobile oggetto dei lavori era un edificio monofamiliare porzione di villa a due elevazioni fuori terra oltre il seminterrato, che i lavori oggetto della denuncia di inizio attività consistevano nella realizzazione della piscina pertinenziale autoportante inferiore a 50 mq, che essendo l'immobile interessato al vincolo paesaggistico si era ottenuto il N.O n. 4511 **cl 89791/E del 13 giugno 2008**, ma che comunque l'immobile non era *assoggettato dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela*

delle sue caratteristiche paesaggistiche ambientali storico archeologico storico artistiche storiche architettoniche storico testimoniali e che l'immobile inoltre era oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione nonché di *programmazione immediatamente operative*. Firmato il progettista 8 **(doc. n. 57 prod. Pm**).

Questa DIA della piscina veniva ricevuta dall'architetto TT Salvatore che riguardo ad essa l'1.4.2009 annotava gli estremi della delibera del Consiglio comunale che aveva preso atto dei decreti reginali del 2002 che avevano approvato il PRG di Palermo e esplicitava quanto segue: *l'immobile ricade in zona B0b, all'interno della zona di vincolo paesaggistico ex legge n. 1497/1139, e della perimetrazione per cui il DRU del 13.3.2002 ha prescritto la redazione di un apposito piano particolareggiato in località Mondello".*

F) **Falsità della DIA**

L'annotazione successiva datata 7.4.09 sottoscritta dall'arch. AA, registra la *trasmissione all'Unità Operativa 2 che tratta i precedenti,* (v. **doc. 57 prod. Pm** "oggetto denuncia inizio attività ex art. 662 1996 art. 2 comma 60 punto 7" e nota arch. TT 1.4.09, allegata).

Tale DIA del 30 marzo 2009 nella medesima relazione che poi il 9 giugno il 14 insieme all'13 e alla 15 inviavano alla Polizia municipale, veniva definita "*nulla in quanto alla data del sopralluogo si è appurato che le opere erano state eseguite prima dello scadere dei 20 giorni dalla presentazione*" . **Nota il Collegio che la suddetta DIA del 8 era falsa** ai sensi degli artt. 29 e 23 DPR 380/2001. Il 30 marzo 2009 la piscina al sopraggiungere della Polizia giudiziaria era già costruita

Ai sensi del cit. art. 23 il professionista è un soggetto esercente un servizio di pubblica necessità ex art. 359 c.p., che comporta la responsabilità penale ai sensi dell'art. 481 c.p., che punisce la falsità ideologica in certificati degli esercenti un pubblico servizio. Con la DIA si sostituisce il principio autoritativo col principio

dell'autoresponsabilità dell'interessato, che è legittimato ad agire in via autonoma, valutando l'esistenza dei presupposti richiesti dalla normativa in vigore (tra le tante Cass. III n. 11051, 8 marzo 2017).

Il ricorso al procedimento della DIA comporta una seria assunzione di responsabilità, in relazione all' affidamento che l'ordinamento pone sulla relazione tecnica che accompagna il progetto e sulla sua veridicità; quella relazione si sostituisce ai controlli dell'ente territoriale ed offre le garanzie di legalità e correttezza dell'intervento. La DIA è un atto fidefaciente a prescindere dal controllo della P.A. e riconnesso alla delega di potestà pubblica ad un soggetto qualificato: da ciò discende che la relazione asseverativa del progettista, sulla quale si fonda l'eliminazione dell'intermediazione del potere autorizzatorio dell'attività del privato da parte della pubblica amministrazione, assume valore sostitutivo del provvedimento amministrativo e quindi certificativo" -Cass. Pen. III n. 35795/2012-.
Il reato di falso riguarda non solo la manifestazione di un'intenzione o l'espressione di un giudizio, ma anche la rappresentazione dello stato dei luoghi, che in genere si esprime tramite descrizione, tavole grafiche dello stato attuale, documentazione fotografica, e quant'altro o anche a parole. Per la giurisprudenza di Cassazione (a parte una decisione rimasta isolata) integra il reato di falsità ideologica in certificati (art. 481 cod. pen.) non solo la falsificazione della dichiarazione di inizio attività (DIA), ma anche della relazione di accompagnamento, avendo quest'ultima natura di certificato in ordine alla descrizione dello stato attuale dei luoghi, alla ricognizione degli eventuali vincoli esistenti sull'area o sull'immobile interessati dall'intervento, alla rappresentazione delle opere che si intende realizzare e all'attestazione della loro conformità agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio (Cass. Sez. III n. 11051 del 8 marzo 2017, Cass. Pen. III n. 35795 del 17/04/2012, Cass. Pen. III n. 50621 del 18/06/2014, Cass. Pen. III n. 27699 del 20/05/2010, Cass. Pen. V n. 35615 del 14/05/2010, Cass. Pen. III n. 1818 del 21/10/2008). Pertanto una falsa

rappresentazione dello stato oggettivo dei luoghi, finalizzato, ad eseguire, con la mera presentazione di una DIA, integra il reato di falsità ideologica in certificati previsto e punito ai sensi dell'art. 481 del cod. pen. La decisione del committente e del suo professionista di non sollecitare mediante richiesta di permesso di costruire il preventivo controllo dell'ente pubblico, e di procedere piuttosto con D.i.a. porta con sé una particolare assunzione di responsabilità del progettista stesso. Per questo motivo, le disposizione contenute negli artt. 23 e 29 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (l'art. 23 sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002) non lasciano dubbi, nel loro significato letterale, oltre che, nella loro "*ratio*", che il professionista "abilitato" abbia un duplice obbligo: a) formare una relazione preventiva in cui si assume l'onere di "asseverare": la conformità delle opere agli strumenti urbanistici approvati e la mancanza di contrasto con quelli adottati e con i regolamenti edilizi, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie; b) rilasciare al termine dei lavori (ove non lo faccia altro tecnico che se ne assume la responsabilità) un certificato di collaudo circa la conformità di quanto realizzato al progetto iniziale. Di conseguenza, la disciplina prevista dal comma terzo dell'art. 29 non può, non essere letta in coerenza con l'art. 23 sopra ricordato e che in tale contesto assume valore decisivo la circostanza che al progettista abilitato venga attribuita la qualità di "persona esercente un servizio di pubblica necessità", ai sensi degli artt.359 e 481 c.p. e relative responsabilità.

In materia di D.i.a., l'intervento dell'ente amministrativo che prevenga l'effettuazione dei lavori mediante un tempestivo controllo seguito da immediato ordine di non procedere non esclude la rilevanza penale della condotta di falsa attestazione posta in essere dal progettista (Cass.**III,19/01/2009.n.1818).**

Il 9 aprile 2009 il geometra 14 di seguito annotava di aver eseguito il sopralluogo in data 2 aprile 2009 unitamente a personale della Polizia municipale e che quanto

accertato **era stato descritto nell'allegata nota per la stessa Polizia municipale**, specificando che ancorché T avesse comunicato la fine dei lavori assunto agli atti dell'ufficio con protocollo 680375 del 6 agosto 2008 (3 ottobre 2008) l'unità immobiliare "*ad oggi oggetto di sopralluogo è ancora allo stato grezzo anche se ancora vi sono lavori in corso*.." Concludeva "*per le sue determinazioni sulla eventualità di sospensione dei lavori con apposizione dei sigilli.*

Istanza di sanatoria della 6 del 10 aprile 2009.

La stessa 6 il 10 aprile 2009 presentava un'altra istanza -protocollata quel giorno al n. 272246- stavolta di concessione in sanatoria, ai sensi dell'articolo 13 della legge 47/1985, diretta al dirigente coordinatore del Settore Edilizia privata del Comune di Palermo Servizio Concessioni Autorizzazioni edilizie (v. **doc. n. 26 prod. Pm-** dirigente che, il 15 aprile 2009, come da annotazione in alto sulla stessa istanza della 6, ne disponeva la trasmissione al gruppo visure PRG *per il successivo iter*, scrivendo che *le ricerche condotte non hanno rilevato alcun precedente agli atti di questa unità operativa controllo del territorio* -datata 15 aprile 2009 sottoscritta R. Leanza).

E' noto che l'art. 36 t.u. edil., concerne l'accertamento di conformità, laddove l'intervento edilizio sebbene non accompagnato dai necessari attestati amministrativi, sia comunque conforme al PRG e alla legge e ciò sia al momento della sua realizzazione sia in quello in cui se ne chiede il rilascio. La stessa norma interdice la possibilità che l'amministrazione possa subordinare il rilascio dell'attestato di sanatoria per conformità ad interventi di demolizione parziale o ripristinatori che abbiano come fine di conferire all'opera abusiva la doppia conformità che non ha (tre le tante Cass. III , 18/02/2009, n. 6910 : *è illegittimo il permesso in sanatoria parziale o subordinato all'esecuzione di opere: l'accertamento della doppia conformità di cui all'art. 36 cit., presuppone infatti che le opere siano state già realizzate e che esse siano integralmente corrispondenti alla disciplina urbanistica vigente* , nella specie, il Tribunale, accertava l'illegittimità del rilasciato permesso in sanatoria, trasmettendo

gli atti alla Procura della Repubblica, potendo essere integrati gli estremi del reato di cui all'art 323 c.p.; Cass. III n. 51013 del 29 dicembre 2015; Cass. III n. 144 del 30.1.2003 : *Deve escludersi la possibilità della cosiddetta sanatoria condizionata, caratterizzata dal fatto che i suoi effetti vengono subordinati alla esecuzione di specifici interventi aventi lo scopo di far acquisire alle opere il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia che non posseggono, poiché tali provvedimenti devono ritenersi illegittimi, in quanto l'articolo 36 d.P.R. 380\01 si riferisce esplicitamente ad interventi già ultimati e stabilisce come la doppia conformità debba sussistere sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Inoltre, il rilascio del provvedimento consegue ad un'attività vincolata della P.A., consistente nell'applicazione alla fattispecie concreta di previsioni legislative ed urbanistiche a formulazione compiuta e non elastica, che non lasciano all'Amministrazione medesima spazi per valutazioni di ordine discrezionale -il giudice non considera la concessione illegittima, rigettando la richiesta di sospensione e di revoca dell'ordine di demolizione; il giudice dell'esecuzione deve, si, verificare il permanere della incompatibilità degli ordini in questione con atti amministrativi, nondimeno, il rilascio del permesso in sanatoria non determina automaticamente la revoca dell'ordine di demolizione e di riduzione in pristino, dovendo il giudice stesso, comunque, accertare la legittimità sostanziale del titolo, sotto il profilo della sua conformità alla legge).*

La 6 in tale istanza precisando di riferirsi ai lavori eseguiti nell'immobile citato, faceva quindi rimando agli elaborati tecnici che dichiarava di allegare, redatti dall'architetto 8, e dichiarava di allegare altresì alla medesima istanza: *quattro copie del progetto, una copia del* ***progetto munita del parere della Sovrintendenza****, una copia del progetto munito del parere Asl, una copia titolo di proprietà, dichiarazioni sull'assenza di precedenti penali della proprietaria, dichiarazioni sull'assenza di procedimenti penali del comproprietario* (v**. doc. 26 produzione del Pm**).

Nota il Collegio che è agli atti del processo anche questa relazione del 0relativa all'istanza del 10 aprile della 6, che si sviluppa in 10 pagine (v. doc. 25 prod. del Pm). Trattandosi di un documento sintomatico della forte propensione alla mistificazione del 8 e del 5, è opportuno riportarlo nelle sue essenziali già eloquenti parti. In esso si esponeva innanzitutto la cronistoria dell'acquisto nella seguente letterale maniera:

il 3.5.2007 con atto lo repertorio 28.330 raccolta 12.635 in notaio 9 di Palermo, la dott.ssa 6 e il proprio coniuge (non dice il nome) *acquistava l'unità immobiliare in corso di realizzazione sul lotto di terreno identificato catastalmente al foglio 003 particella 1483 e 1866 frazionate alle n. 2558, 2592, sito in località Mondello in via Miseno. Nel corso dei lavori* -continua il 8- *la committenza ha manifestato la volontà di cambiare alcuni aspetti del progetto in corso di esecuzione per adeguarli alle proprie esigenze per tale motivo è stata redatta a cura della proprietà di un* ***progetto di variante*** *i cui elaborati sono stati inoltrati presso gli enti preposti al rilascio dei pareri previsti per legge. Ottenuto il parere della sovrintendenza BBCCAA atteso che le opere non comportano difformità degli indici urbanistici, le opere previste venivano eseguite. , Pertanto al fine di regolarizzare l'immobile si è resa necessaria la redazione del presente progetto a corredo dell'istanza di accertamento di conformità ex art. 13 l 47/85 il cui incarico è stato conferito al sottoscritta architetto 8, iscritto all'albo professionale della provincia di Palermo al numero* 2453.

A seguire il 8 faceva la cronistoria della "***lottizzazione semplificata (Planivolumetrico***)" *regolarmente assentita dal settore urbanistica del comune di Palermo, con nota 14 43 98 del 21 giugno 2005.*

Continuava ricordando che *il parere del Settore Urbanistica era Suffragato dal nulla osta ambientale emesso ex art. 146 dlg 42/2004 dalla Sovrintendenza BBCCAA con nota 18 aprile 2006* (sul Planivolumetrico).

Continuava ricordando che *successivamente , l'originario proprietario signor Pietro T a seguito dei pareri favorevoli della sovrintendenza ex articolo 46 della legge regionale 17 2004 (confronta Tar Palermo 751 2007) e dell'unità operativa di prevenzione*

numero 13 aprile di Palermo dell'Asl 6.. del 9/2/2007, otteneva la concessione assentita del 26 gennaio 2009 riferita all'istanza 302454 del 7/12/2005 e all'inizio dei lavori ex art. 2 l. reg. n. 17/1994 prot. 4477306. La concessione prevedeva la realizzazione di numero tre ville plurifamiliari ognuna insistente sul lotto singolo frazionato ai sensi del citato provvedimento del settore urbanistica. ***L'inizio*** *dei lavori consentiva* ***al proprietario pro tempore*** *, di eseguire le opere* ***di sbancamento*** *e di recinzione del lotto, oltre che la descritta struttura della viabilità e degli spazi a parcheggio e le reti tecnologiche. Successivamente il Sig. T alienava i 10 singoli lotto afferenti ad ognuna delle unità immobiliari delle tre palazzine, ad altrettanti acquirenti.*

Continuando il 8 spiegava quindi così gli abusi di cui si stava chiedendo la concessione in sanatoria:

Stante la necessità di eseguire in maniera univoca le strutture portanti in calcestruzzo, il cui progetto esecutivo è stato depositato presso l'ufficio del ***Genio civile*** *di Palermo il 20 ottobre 2006 protocollo 17573, su cui il medesimo ufficio ha rilasciato il previsto nulla osta da data 21/12/2006 con prot. 2197, i proprietari confermavano l'impresa esecutrice già individuata dal signor Pietro T precedente proprietario e a questo conferivano in appalto la realizzazione delle opere.*

Iter tecnico amministrativo

Nel corso delle opere la proprietà decideva di variare la distribuzione interna di realizzare alcune tettoie verande oltre alla realizzazione di una piscina pertinenziale.

Il proprietario (non diceva il nome) *redigeva il progetto di variante che riceveva il parere favorevole della soprintendenza in data 19/9/2008 con parere protocollo 6938/P ed il parere favorevole dell'unità operativa di prevenzione n. 13 Asl 6 nota 1418/IP del 11/3/2008.*

In data 3/10/2008 il direttore dei lavori comunicava l'ultimazione dei lavori…. Con nota assunta al protocollo del settore edilizia privata numero 680375 del 6/10/2008.

Poi il 8 nella sua relazione passava ad una serie di affermazioni mirabolanti sui tempi sfalsati delle istanze di parere alla Soprintendenza e alla Asl e su quelli ritardati rispetto alla fine dei lavori, affermando in particolare che il progetto solo sulla carta era stato variato durante il corso dei lavori e che per questo la committente si era rivolta alla Soprintendente e alla Ausl e che poi a novembre del 2008, vale a dire dopo il fine lavori comunicato dal 10, i proprietari della casa avevano eseguito le opere di cui in quel momento, aprile del 2009, stavano chiedendo l'accertamento di conformità ai sensi art. 13 l. 47 85. la Sovrintendenza, dichiarava ancora, aveva dato il suo parere sulle opere oggetto della medesima istanza di sanatoria il 19 settembre 2008 e la Asl aveva pure dato il suo parere.

In breve, in questa presentazione della realtà del tecnico 0gli scantinati nella sola parte degli allargamenti erano stati costruiti dopo la comunicazione della fine dei lavori dell'ottobre del 2008, ma, rileva il Collegio, non spiegava come mai quando aveva chiesto il parere alla Soprintendenza e alla Asl gli fosse sfuggito di inoltrare con la stessa tempestività di chiedere o fare una qualche segnalazione pure all'Urbanistica e all'Edilizia privata :

"Nel novembre scorso, i proprietari, eseguivano le opere di cui al presente accertamento di conformità, consistenti nelle opere approvate dalla Soprintendenza e dalla Asl di cui ai pareri citati, ad eccezione delle tettoia e veranda e della piscina".

Va sottolineato che in quest'istanza afferente all'impegnativo intervento sul seminterrato il 0stava allegando e facendo riferimento alla stessa nota di approvazione della Soprintendenza del 19.9.2009, che aveva già allegato alla precedente comunicazione di opere interne o precarie e diversa distribuzione interna, in cui la stessa nota della Soprintendenza si stava riferendo ad opere ben meno consistenti, delle quali la maggiore era la tettoria.

Ancora, nota il Giudice, non è vi è modo di conoscere a quale progetto di quale opera si riferisse l'istanza della 6 rispetto a cui la Soprintendenza aveva rilasciato quel

parere del 19 settembre 2008. Il teste A a specifica domanda non ha saputo rispondere, dichiarando di avere dato per scontato che il parere della Soprintendenza si riferisse al seminterrato ma che in effetti un approfondimento attraverso l'acquisizione dell'intera pratica presso la Soprintendenza non vi era stata.
Ma il Collegio non può esimersi dall'evidenziare che già l'avere allegato un parere senza il progetto cui faceva rifermento e in una comunicazione di opere e poi ad istanza per opere ben diverse è già segno univoco di una artificiosa rappresentazione degli atti, tra l'altro indicata anche dalla illogicità dell'avere presentato una istanza per il progetto dello stesso intervento alla Soprintendenza nel 2008, e per giunta dopo la fine dei lavori, e non anche lo stesso progetto negli stessi tempi all'ufficio deputato alla concessione edilizia.

Proseguendo il 8 passava a giustificare la comunicazione di *opere precarie* per la tettoia della cucina e la suddetta "*diversa distribuzione interna nelle seminterrato,* e la DIA (falsa) per la piscina, che erano state appena presentata il 30 marzo 2009 ma, si noti, datate entrambe 25 marzo 2009, dichiarando testualmente:
con comunicazione *ex articolo 20 l. reg. 4 2003, del 20 marzo 2009, asseverata dallo scrivente,* ***si rappresentava l'inizio delle opere relative alle tettoie*** *verande* ***che venivano completate, trattandosi di strutture prefabbricate nei giorni immediatamente successivi***.
Con denuncia di inizio attività del 25 marzo 2009, si avviava l'iter autorizzativo per la realizzazione della piscina pertinenziale.
I proprietari, per esigenze connesse al fornitore degli elementi prefabbricati *con cui è stata realizzata la piscina, hanno già effettuato la sistemazione degli elementi materiale la del terreno limitrofo alla piscina, che per la situazione dei luoghi non è uno scavo è circondata da terreno di riporto.*
Non venivano eseguite le opere in cls armato, *la collocazione dei motori, i collegamenti idraulici ed elettrici e il rivestimento, oltre al riempimento, consistenti*

queste nell'effettiva realizzazione della piscina, che si andranno ad eseguire nei termini di legge dopo il 20º giorno successivo alla DIA e quindi non prima del prossimo 15 aprile 2009.

Continuava passando alla ***Descrizione delle opere realizzate***,

affermando che le opere di cui si stava chiedendo con questa nuova istanza *l'accertamento di conformità* avevano ***riguardato sostanzialmente il piano cantinato dell'immobile,*** e che le stesse, *come rappresentato,* erano ***state eseguite in presenza del parere della Soprintendenza***.

Lo scopo era stato "*verificata la possibilità di isolare adeguatamente dall'umidità i muri il cls contro terra dell'intercapedine prevista nel progetto approvato, si è proceduto all'inglobamento delle superfici della stessa all'interno della distribuzione del piano interessato*, in modo da "***regolarizz***(are)***ndo l'originario perimetro mistilineo***".

Le opere relative, sosteneva detta relazione, doveva definirsi come della "***varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie , che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia , non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel premesso di costruire*** ", e quindi autorizzabili a mezzo DIA e quindi rientranti nella previsione di cui all'art. 37 comma 6 DPR 380/2001 e quindi suscettibili di un "***lineare procedimento di accertamento della cosiddetta doppia conformità***", di cui all'art. 36 stesso DPR, essendo chiaro -proseguiva- che il volume del piano interato in oggetto si fosse sviluppato tutto entro terra e che ai sensi del comma 19 dell'art. 3, sui volumi, e dell'art. 57, sui piani interrati, del regolamento edilizio del PRG di Palermo quel tipo di volumi non potevano essere computati ai fini della effettiva possibilità edificatoria, anche perché "*la fattispecie che il perimetro del locale interrato ecceda quello della costruzione sovrastante non è negato dal quadro normativo esistente e in particolare dall'art. 57 del regolamento edilizio ".*

Nota il Tribunale che questa così tecnica relazione sottoscritta dal Seminario si chiudeva con queste parole:

ai fini della conformità delle opere eseguite, pertanto, è di assoluto rilievo che il parere della Sovrintendenza ai BBCCAA , già acquisito alla data dell'esecuzione delle stesse, garantisca il rispetto al vincolo paesaggistico insistente sull'area, così come il parere dell'Asl garantisce il rispetto delle norme igienico sanitarie. Palermo aprile 2009 tecnico incaricato 8 (**v. doc. n. 25 e n. 26** della prod. del Pm, relazione ai sensi dell'art. 13 l. 47/85 sottoscritta dell'imputato 8 datata aprile del 2009).

Altre considerazioni del Tribunale si impongono : appare chiaro innanzitutto che il 5, tecnico specialista della materia, come dimostra la sua professione e di cui non faceva mistero utilizzando la stessa carta intestata allo studio *BB Srl Palermo,* usata nelle relazioni suddette del 8, fosse uno specialista, e che quindi utilizzasse il nome della moglie per far passare le sue richieste con il loro apparato di giustificazioni tecniche. In secondo luogo non può farsi a meno di constatare che l'**audacia** di tale azione, senz'altro attribuibile al 5, per le ragioni evidenziate, con la partecipazione del tecnico collega di studio 8 e della moglie 6, di sostituire alle prime due già improbabili istanze presentate nella stessa giornata del 30 marzo 2009 all'Edilizia privata (la comunicazione di *opere precarie* e di *variazione di opere interne*, per la tettoia e il seminterrato, e la DIA falsa per la piscina) con tale istanza del 10 aprile 2009, di concessione in sanatoria ex art. 13 cit., ancora più delle prime infarcita di affermazioni paradossali ché giustificava, onnicomprendendendoli, i tempi di posa della "veranda precaria", i tempi di posa della piscina (ché non sarebbe stata completa e quindi nemmeno una vera piscina esistente), i volumi abnormi e prospettanti del seminterrato, definendoli come non computabili e non rilevanti (di cui la relazione del 8 continuava a non enunciare la superficie e la destinazione d'uso che nelle realtà aveva ricevuto, con quelle giustificazioni piro-tecniche e grossolanamente contraddette, appunto, dal dato concreto delle dimensioni di 88 mq dell'allargamento e dalla destinazione a soggiorno e salotto del locale "tecnico

cantina**" e del prospetto a cielo aperto), denota che il 5 avesse una sicurezza della sua impunità, unicamente** significativa del potere di influenza personale che sapeva di esercitare all'interno dell'Ufficio tecnico ed almeno sul 14, su 13 e la dirigente 15.

Va rimarcato in particolare che vi è un dato che dice irrefutabilmente che quest'ultima istanza ex art. 13 l. 47/85 non poteva essere opera della 6 ma di un esperto di concessioni edilizie in sanatoria, che potevano essere solo il marito 5 e il 8 in quanto architetti specialisti in ristrutturazioni (come si legge nella carta intestata del loro studio professionale) : nelle motivazioni di tale istanza, a differenza che nelle prime, sia pure in maniera artificiosa si entrava nel merito delle caratteristiche degli aumenti della superficie e della cubatura e della sagoma del piano semicantinato e gli stessi ragionamenti pertanto tradiscono la necessità di dovere dimostrare che la Soprintendenza avesse dato il NO preventivo prima della esecuzione del lavoro e la consapevolezza (propria di un addetto ai lavori esperto di concessione in sanatoria), che l'assenza di tale preventivo pare avrebbe escluso in radice ogni possibilità di sanatoria e di mantenimento di quell'abuso. In altri termini si evince che quest'ultima istanza fu presentata e compilata da mano esperta sotto la pressione della serietà del comportamento degli ufficiali della Polizia municipale, ai quali infatti l'abnormità e l'anomalia di quei volumi e della superficie del seminterrato non era sfuggita.

Il 5 doveva aggiustare le carte, giustificando dal punto di vista del parere ambientale preventivo della Soprintendenza la pratica edilizia del suo appartamento abusivo, in assenza del quale si ribadisce, la sanatoria che stava chiedendo sarebbe stata radicalmente inibita, come è ben noto agli addetti ai lavori, ai sensi degli artt. 164 e 181 dlg 42/2004 sul paesaggio (tra le molteplici, Cass. III 6.4.2016, n. 13730).

La concessione rilasciata a seguito di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 13 l. 47/85, poi art. 36 dPR n. 380 del 2001 potrebbe al più estinguere i reati urbanistici

ma non i reati paesaggistici previsti dal dlgs, n. 42 del 2004, che sono soggetti ad una disciplina difforme e differenziata, legittimamente e costituzionalmente distinta, avente oggettività giuridica diversa, rispetto a quella che riguarda l'assetto del territorio sotto il profilo edilizio. Né ha rilievo la circostanza del conseguimento di un provvedimento di compatibilità paesaggistica posto che la circostanza di avere ottenuto detto provvedimento non determina di per sè la non punibilità dei reati in materia ambientale e paesaggistica, in quanto compete sempre al giudice l'accertamento dei presupposti di fatto e di diritto legittimanti l'applicazione del cosiddetto condono ambientale -tra le tante, Cass. III penale, 6/04/2016, n. 13730-).

L'art. 167, comma 4, d.lgs. n. 42/2004 prevede la regola della non sanabilità *ex post* degli abusi paesaggistici (vale a dire il compimento dell'opera in assenza del previa autorizzazione paesaggistica), sia sostanziali che formali. La violazione comporta in ogni caso la rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4. Il 4 comma, che mitigando tale rigore ammette solo poche e tassative eccezioni basate sull'assenza di impatto sull'assetto del bene vincolato : sono suscettibili di accertamento postumo di compatibilità paesaggistica solo gli interventi realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; l'impiego di materiali diversi da quelli prescritti dall'autorizzazione paesaggistica; i lavori configurabili come interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi della disciplina edilizia.
A proposito dell'art. 167 dlg 42/2004 e dei c.d. **volumi tecnici** questi non rientrano tra le eccezioni del comma 4 e ciò oltre ad essere contrario alla lettera della legge e alla sua *ratio*, non regge neppure alla prova logica. Infatti l'esclusione dal calcolo della volumetria edificabile del volume tecnico di cui alle normative edilizie ed urbanistiche ha come ratio il bilanciamento tra gli interessi in conflitto relativi all'uso del territorio, che nulla hanno a che fare con le finalità della tutela del paesaggio e

quindi interpretazioni relative alla natura di volumi tecnici delle opere in zone tutelate non possono essere trasferite in tale ambito. Dunque il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, tutela l'interesse alla percezione visiva dei volumi, del tutto a prescindere dalla loro destinazione d'uso. Nella fattispecie era palese che la Soprintendenza avesse già negato l'apertura di spazi superiori al metro danti ai muri perimetrali dei seminterrati, perché avrebbero modificato la percezione del complesso paesaggistico tutelato ed era ancora più evidente che un seminterrato fuoriuscente di 80 mq dal piano superiore ed affatto visibile oltre a non essere un volume tecnico era alla luce del sole ed anzi un elemento che si imponeva all'attenzione visiva alterando le masse che costituiscono l'immobile (CdS n. 1907/2017; CdS 3579 e n. 5066 del 2012; n. 4079 del 2013; n. 3289 del 2015, in base alle quali per la tutela del paesaggio non conta la distinzione tra volumi tecnici ed altri tipi di volumi, ma l'effettivo impatto che qualsiasi volume può avere sul paesaggio, evocativa la frase "percezione visiva dei volumi"). La giurisprudenza ricorda che le norme poste a tutela del paesaggio si curano dell'irreparabilità dell'impatto estetico che gli interventi potrebbero avere sul paesaggio.

A fronte di tanto, gli altri successivi comportamenti tenuti dal **geometra 14** che avendo assistito la polizia giudiziaria aveva consapevolezza degli abusi e di tutte le anomalie che vi ruotavano intorno, e del responsabile del procedimento 13 e della dirigente 15, che quindi si occuparono delle istanza dei 5 e della gestione della somma di illiceità e abusi di varia natura disvelati dalla Polizia municipale, che questi tendevano a nascondere per schivarne le conseguenze, si commentano da soli, per quanto totalmente fuori dalle regole e appiattiti sulla posizione del 5.

I) Nota della 15 del 20 maggio 2009

Ancora incidentalmente deve riferirsi che ad ennesima comprova di quanto si sono è appena osservato, che vi è un atto **(**prodotto in udienza dal difensore della 12) ,

che più di ogni altro tradisce la mala fede della dirigente 15, in cui vi si riflettono limpidamente i concetti suggeriti dal 0nell'istanza di sanatoria ex art. 13 l. 47/85, sopra analizzata, per asseverare la riparabilità degli abusi relativi alla sagoma conferita all'edificio dall'allargamento del seminterrato dell'appartamento di 5.

Dunque la 15, in quanto dirigente del Servizio concessioni e autorizzazioni, aveva ricevuto la suddetta circolare diramata il 26 febbraio 2009 dall'arch. N, preoccupato, si ripete, dal fenomeno che affermava si stava diffondendo, di autorizzare aumenti della superficie dei piani sottomessi in villette di limitate superfici chè, notava, si risolvevano in ingiustificate e abnormi soluzioni architettoniche e sbancamenti di interi lotti.

La 15 esattamente replicava al N con la nota datata 20 maggio 2009, che mandava anche all'assessore CC e ai Responsabili della Unità Operativa del Servizio Concessioni e autorizzazioni, mostrando disinteresse per le preoccupazioni e il rigore logico delle osservazioni dell'arch. N, evocando il comma 19 (sui volumi di un edificio) e il comma 22 (sulle distanze tra i fronti) dell'art. 3 del Regolamento edilizio e affermando, con risolutezza e ferma gentilezza, che le costruzioni entroterra non possono costituire volumi e che non sono suscettibili di alcuna valutazione neanche ai fini delle distanze tra i fronti, scrivendo testualmente :

"In riferimento alla circolare prot. 81 26.2.2009 si osserva che il regolamento edilizia vigente nulla dispone circa le distanze da osservare in merito alle costruzioni entro terra , più precisamente all'art. 3 comma 19 intitolato "volume di un edificio" esclude che le costruzioni entroterra costituiscano volume ad eccezione di quelli destinati ad uffici attività produttive, e commerciali , mentre al comma 22 "distanza tra i fronti," prevede che i distacchi tra costruzioni si applicano all'intero corpo di fabbrica fuori terra. Pertanto pur condividendo nel merito il contenuto della suddetta circolare, unitamente alle motivazioni che l'hanno determinata e auspicando l'inserimento di tali enunciati in una proposta di modifica del Regolamento edilizio, ***questo Servizio non procederà a rigettare istanze volte ad ottenere titoli abilitativi per le costruzioni***

entro terra non potendole supportare con le motivazioni della violazione urbanistico-edilizie*. Rimando a disposizione, si porgono cordiali saluti*".

Va notato che la 15 scrivendo la sua risposta al N eludeva, in una spirale artificiosa di parole il reale significato dei rilievi che venivano posti nelle circolare del dirigente dell'Urbanistica. Soprattutto, osserva il Tribunale, in tale nota non si curava del profilo ambientale ed ometteva il richiamo ai caratteri essenziali dei piani sottoterra e seminterrati, in relazione, come è ovvio, alla distanza dal pavimento del locale entroterra rispetto alle quote esterne allo stesso edificio. E non può non rilevarsi che nella già analizzata relazione del 8, datata aprile 2009, che accompagnava l'istanza di sanatoria in questione i volumi del piano sottomesso sparivano dal contesto edilizio e urbanistico sul filo di argomentazioni che si rispecchiano in questa risposta data dalla 15 all'architetto N, all'Assessore e resa nota agli altri dirigenti.

La 15, tra l'altro, durante il suo esame in dibattimento ha professato la sua incompetenza tecnica urbanistica, avendo una laurea in giurisprudenza, ed ha sostenuto che suo unico compito nella sede della firma delle concessioni edilizie era quello mero di controllare che le sequenze nella compilazione del libretto istruttorio fossero complete, non potendosi non fidare, ha sostenuto, del lavoro del responsabile del procedimento e di chi l'aveva preceduta in tale compilazione. Osserva il Tribunale che l'imputata oltretutto nel corso delle sue dichiarazioni, mostrando un palpabile imbarazzo di fronte a domande un po' giuridiche, non ha mancato di esprimere la sua inconsapevolezza della materia urbanistica ed edilizia, oltre che la sua inadeguatezza rispetto al ruolo che le era stato demandato nel periodo dei fatti, che, è facile osservare, mal si concilia con la sicurezza della replica tecnica spedita il 20 maggio 2009 all'architetto dirigente del Settore Urbanistica N (v. trascrizioni delle dichiarazioni della 15 all'ud. del 10.1.2018 e del teste N all'ud. del 23.1.2018).

Ed ancora, tale risposta data dalla 15 il 20 maggio 2009 al Dirigente N si connette con un'annotazione manoscritta da 13, datata **21 aprile 2009.**

Il giorno prima la 15 aveva assegnato la pratica di sanatoria della 6 a 13 (protocollata 10 aprile) annotando tale assegnazione non sul libretto istruttorio della pratica madre ma sulla stessa istanza della 6.

O annotava di seguito sullo stesso documento il suo mandato al geometra 14 di procedere agli accertamenti, segnalandogli di approfondire la verifica poiché da un primo esame la conformità non sembrava esserci perché in contrasto con la disposizione (dell'architetto N) **n. 81 del 26/2/2009**. Scriveva precisamente :

" *Al signor Geometra 14 x verificare la conformità ex articolo 13 legge 47 85, atteso che da un primo esame si riscontra un ampliamento al piano scantinato rispetto alla superficie coperta del piano terra e pertanto probabilmente in contrasto con la disposizione numero 81 del 26/2/2009* .

Lo stesso **20 aprile 2009** di 13 rivolta alla 15, comunicava di trasmetterle la nota sul sopralluogo congiunto con il corpo di polizia municipale per volersi determinare sull'iter della stessa.

Come per incanto, sottolinea il Tribunale, dopo tale annotazione, e nello scenario evidenziato, dalla interlocuzione tra 13 e 14 ogni riferimento alla circolare Schemmari scompariva. A questo contegno si associa il fatto che per prima cosa 14 non rispose alla Polizia giudiziaria (che dopo il sopralluogo era in attesa di un resoconto) se non il 9 giugno successivo e congiuntamente a 13 e 15.

Seguiva sul libretto un'annotazione del 14 datata **5 giugno 2009** rivolta alla coordinatore Unità Operativa 2 13, in cui esponeva di aver eseguito i sopralluoghi in tutte le unità immobiliari e di allegare nota per la Polizia municipale con l'esito degli stessi, specificando che per quanto riguarda l'unità immobiliare di 16 erano stati apposti i sigilli il 4 aprile 2009 da parte della Polizia municipale non essendo quella

unità immobiliare ultimata e in quanto vi erano lavori in difformità al progetto originario. Per le sue determinazioni.

Seguiva l'annotazione dattiloscritta di 13 datata sempre **5 giugno 2009** rivolta alla dirigente del servizio 15 con cui le comunicava la predisposizione della **nota per la Polizia municipale** proponendole al contempo di **rettificare la concessione assentita** rilasciata ad T, e di **emettere provvedimento di sospensione dei lavori nei confronti della 16** e di volersi determinare **sulla cessione delle aree considerato** che dal sopralluogo effettuato dalla Polizia municipale era risultato che la strada su cui il parcheggio prospettava **non risultava ancora ceduta** al Comune ed era chiusa da un cancello e pertanto non aperta. **13** in tale annotazione aggiungeva che relativamente a tutti gli altri abusi riscontrati dalla Polizia municipale e dettagliatamente descritti dal verbale di sopralluog**o erano state inoltrate richieste di articolo 13** l. 47/85 che andavano esaminate per verificare la conformità urbanistica delle stesse ed eventualmente attivare le procedure relative.

A stretto giro di posta la 15 annotava per 13 la sua condivisione alle suddette proposte.

Con l'annotazione successiva **dell'8 giugno 2009** 13 rivolto alla 15 comunicava 1) il certificato di rettifica di concessione assentita con le modifiche indicate, 2) il provvedimento di sospensione dei lavori per la 16, specificando che ciò era possibile in quanto l'immobiliare di sua proprietà risultava non completato e con opere difformi al progetto approvato

(**cnfr.** prod. Pm fascicolo pratica 16, detto provvedimenti di sospensione dei lavori del 29 giugno 2009 prot. 49 62 53, sottoscritto dalla dirigente del servizio dott.ssa 15, in cui: si ripercorre che il 26 gennaio 2009 l'Ufficio aveva rilasciato l'attestato di concessione assentita ad T Pietro in qualità di proprietario e che erano assentite le opere comunicate dopo l'inizio dei lavori avvenuto l'11 settembre 2006, elencando la sedici particelle ex n. 1483 e n.1866; si descrivevano le opere non compiute e quelle

in difformità dal progetto assentito a favore di T; s**i affermava c**he i lavori sopra descritti erano stati eseguite in assenza di concessione edilizia perché gli stessi sono difformi al progetto ed erano stati eseguiti in assenza di nulla osta da parte della sovrintendenza e da parte genio civile; si ingiungeva alla 16 l'immediata sospensione lavori con riserva di emanare entro i successivi 60 giorni *provvedimento che risultino necessari* ricordando *l'art. 51 comma 3 bis della legge 142/90*, come modificato successivamente e recepito in Sicilia, *che espressamente attribuisce dirigenti tutti i provvedimenti di sospensione lavori abbattimento riduzione in pristino di competenza comunale nonché ai poteri di vigilanza edilizie di irrogazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio e paesaggistico ambientale,* rifacendo presente che il responsabile del procedimento era l'architetto 13).

Con l'annotazione successiva dello stesso **8 giugno 2009** la 15 comunicava a 13 di restituirgli con la sua firma 1) il provvedimento di rettifica della concessione assentita, 2) il provvedimento di sospensione dei lavori per la 16, 3) la redazione approntata per la polizia municipale.
L'annotazione successiva recante la medesima data indicava di dovere protocollare il provvedimento inoltrato.

L) Ed in effetti il 9 giugno veniva spedita la nota alla Polizia municipale.

Detta nota, che è opportuno riassumere nelle parti essenziali per la sua significatività, come già anticipato, con riferimento ai più gravi abusi commessi presso l'unità abitativa del 5 e della moglie, indicava l'ampliamento di 88 mq al di fuori della sagoma del piano superiore, ma non ne rilevava la portata dal punto di vista giuridico amministrativo, e quanto alla veranda del piano rialzato ometteva di qualificarla come ampliamento, ed enunciava, omettendo le doverose valutazioni di legge, la vicenda della previa presentazione della Denuncia di Inizio attività del

30/3/2009 e della successiva istanza del 10/4/2009 di art. 13 l. 47/85, per ottenere la concessione in sanatoria e il parere favorevole della Sovrintendenza allegato del 19/9/2008, definendola DIA anziché falsa "nulla" a causa della sua non tempestività rivelata dal sopralluogo.

La nota veniva strutturata come si passa ad esporre in sintesi.

Si premetteva, che il geometra 14 aveva partecipato al sopralluogo con la polizia municipale il due e l'8 aprile due 2009.

S**otto la voce <u>Descrizione dei lavori,</u>**

si elencavano le sedici particelle frazionate del lotto, descrivendo che ad esso si accedeva dalla via Miseno, ricordando che era strada pubblica prevista dal PRG ma ancora di proprietà privata in quanto non erano state avviate le procedure per l'espropriazione, aggiungendo che era attualmente *<u>chiusa con un cancello da cui hanno accesso le unità immobiliari del complesso oltre ad altri alloggi preesistenti.</u>*

Sotto la voce **<u>Concessione assentita,</u>**

si ripercorreva la data dell'inizio dei lavori comunicata ad T Pietro e la concessione assentita ai sensi dell'articolo due comma sei della legge regionale 17 del 1994, ed anche tutti nullaosta conseguiti e la concessione assentita rilasciata il 26 gennaio 2009 con la quale veniva attestata la regolarità della procedura di silenzio assenso avanzata da T. Si aggiungeva che tale attestato presentava delle <u>improprietà nella descrizione degli immobili in particolare dei corpi da realizzare e che quindi l'ufficio avrebbe provveduto a rettificare l'attestato di concessione assentita.</u>

Sotto la voce **<u>Provvedimenti abilitativi</u>**,

si ricordava innanzitutto **<u>il Planivolumetrico</u>**, che si <u>affermava essere stato approvato dal Settore Urbanistica il 21/6/2005</u>, e si enunciavano tutti i nulla osta del genio civile e della Asl e i pareri della Sovrintendenza, e la sentenza del Tar del 6.2.2007 che aveva annullato il parere con prescrizioni della Sovrintendenza

riattivando il parere favorevole assentito senza le condizioni poste dalla Sovrintendenza.

Sotto la voce **Area da Cedere al Comune**,

introducendo, nota il Tribunale, pure la tematica della "monetizzazione", si annotava che il Planivolumetrico approvato prevedeva la cessione di un'area di metri quadri 200 circa indicata al catasto terreni con la particella 2599 e che per essa era stato prodotto apposito atto d'obbligo di cessione a favore del comune dell'8.9.2006 notaio 9, aggiungendo che la stessa area *prospetta su via Miseno strada questa prevista dal vigente PRG ma ancora di proprietà privata in quanto tutt'oggi il comune di Palermo non ha proceduto all'espropriazione quindi in atto risulta chiusa da un cancello in ferro. Pertanto fermo restando che il Comune dovrà dare seguito alle prescrizioni del PRG espropriando l'aria ricadente su sede stradale, gli interessati dovranno stipulare l'atto di cessione ovvero in ogni caso, resta ferma la possibilità di monetizzare detta area richiesta dell'amministrazione comunale nell'ipotesi in cui la stessa dovesse rinunciare alla realizzazione della strada prevista al PRG. Così come disposto nell'atto d'obbligo tale aria dovrà essere ceduta a semplice richiesta da parte del comune di Palermo. La mancata cessione non consentirà il rilascio del certificato di abitabilità*.

Sotto la voce **Durata dei lavori**

annotava che la comunicazione della fine dei lavori era pervenuta all'ufficio il 6 agosto 2008. E che l'attività del cantiere era durata quasi due anni una non meno del tempo stabilito dalla legge, e precisava che la comunicazione di fine lavori citata faceva salve alcune opere di finitura interna.

Sotto la voce **Titolarità delle aree,**

registrava che il complesso immobiliare risultava diviso in 10 lotti di terreno nei quali sono previste altrettante unità immobiliari oltre una parte comune che costituisce l'area vincolata a parcheggio ed inoltre che costituisce parte comune indivisa un'area

di circa 200 mq per la quale è prevista la cessione al Comune, *che dovrà essere posta in essere prima del rilascio del certificato di abilità di vita*. Quindi elencava tutti i nove atti alienazione delle particelle del terreno, i cinque del 28 febbraio 2007, e quelli successivi stipulati il 13 marzo, il 3 maggio, il 9 maggio 2007 e il 20 dicembre 2007, ed inoltre aggiungeva l'atto di divisione parziale del lotto concluso l'11 marzo 2009 a favore di 22 relativamente alla particella 2654 etc.., specificando che tale atto proveniva dalla successione di U Giorgio che aveva acquistato il 28 febbraio 2007, e aggiungendo dell'atto di divisione parziale in pari data a favore della moglie del 22 relativamente alla particella 2655 e dalle altre.

Sotto la voce **Accertamenti sul posto**, elencava tutte le difformità rispetto al progetto assentito riscontrati durante i sopralluoghi con la Polizia municipale.

Partendo da **16,** rappresentava che l'unità immobiliare al momento dei sopralluoghi non era ancora definita, descrivendo le opere ancora non completate e le difformità rilevate , descrivendo anche che, nota il tribunale, *il terreno circostante la costruzione risultava sbancato per una larghezza di circa 2 metri ed una profondità di circa 3 metri,* mentre il rimanente terreno era interessato da movimenti di terra, il tutto da sistemare, è facendo presente che i lavori descritti di necessitavano di concessione edilizia, di nulla osta da parte della sovrintendenza e di nulla osta del genio civile e che in atto non risultava presentata alcuna richiesta di concessione in sanatoria ex articolo 13 legge 47 85.

Quanto a **5 e 6,** annotava che erano state riscontrate diverse difformità rispetto al progetto originario che riassumeva così:

diversa sistemazione degli spazi esterni con realizzazione di una piscina pertinenziale delle dimensioni di 30 mq circa;

ampliamento del piano scantinato al di fuori della sagoma delle superiore piano rialzato con aumento di superficie di metri quadri 88 circa, rispetto a quella assentita di metri quadri 50, per un totale di metri quadri 138 circa;

collocazione di una veranda al piano rialzato in struttura di alluminio e vetri adiacente la cucina e contigua tettoia;
diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche ai prospetti.
Aggiungeva, come detto, che per questa opera era stata presentata una Denuncia di Inizio Attività il 30 marzo 2009 e successivamente un'istanza del 10 aprile 2009 con cui era stata chiesta l'applicazione dell'art. 13 l. 47/85 e che risultavano al riguardo acquisiti sia il parere favorevole della Sovrintendenza prot. 6938/P del 19/9/2008 nonché il parere favorevole dell'Asl n. 6 prot. 1418 del 11/3/2009.
Continuava, come pure detto, affermando "***la DIA è nulla in quanto alla data del primo sopralluogo si è appurato che le opere sono state eseguite prima dello scadere dei 20 giorni dalla*** *presentazione* e che non era stato acquisito il nulla osta del genio civile.
Quanto ad 7, riassumeva così le difformità riscontrate rispetto al progetto:
ampliamento del piano scantinato al di fuori della sagoma delle superiore piano rialzato per una superficie di mq 44 circa rispetto a quella assentita di mq 62,60 per un totale di mq 106,60;
collocazione di una veranda in struttura di alluminio e vetri adiacente la cucina;
collocazione di una tettoia sul prospetto principale;
ampliamento della terrazza laterale,
diversa distribuzione degli spazi interni.
Aggiungeva che per la veranda della tettoia era stata prodotta comunicazione ex art. 20 l. r. n. 4 /2003 prot. n. 256.927 del 6 aprile 2009, e che risultavano acquisiti parere favorevole della Sovrintendenza n. 6937/P del 19/9/2000 o e che invece non risultava acquisito il nulla osta del Genio civile, e che in atto non risultava presentata alcuna richiesta di concessione in sanatoria ex art. 13.
Quanto a 1, la relazione annotava che l'immobile risultava conforme al progetto sentito a meno di una diversa distribuzione degli spazi interni e che erano state realizzata all'esterno consistenti in una diversa distribuzione degli spazi con

realizzazione di un solarium e di una piscina pertinenze fiale di metri quadri 32 circa, opere per le quali era stata presentata una DIA di variante il 10 luglio 2008 lo o nulla osta della sovrintendenza del 7/7/2008 lo e calcoli depositati al genio civile l'1 agosto 2008, la cui verifica da parte dell'ufficio aveva dato esito positivo.

Quanto a 22, si riassumevano così le opere difformi riscontrate:

realizzazione di una cucina in muratura barbecue nel giardinetto retrostante l'abitazione;

collocazione di due tettoie in legno e superiore copertura in tegole canadesi, sia sul fronte principale che sul retro possa prospetto;

realizzazione di tre piccole finestre sul prospetto principale al di sopra della tettoia;

realizzazione di un piccolo soppalco all'interno dell'abitazione in corrispondenza dell'ambiente soggiorno;

diversa distribuzione degli ambienti interni. Aggiungeva che per il soppalco era necessaria la concessione edilizia nulla osta del genio civile, per i barbecue le finestre era sufficiente l'autorizzazione di mia per le tettoie la sola comunicazione ex art. 20 l. 4 2003, che per le opere esterna era necessario il nulla osta della soprintendenza e che in atto non risultava presentata alcuna richiesta di concessione in sanatoria né comunicazione per le suddette opere.

Quanto ai signori 17, 18 e 19,

si relazionava soltanto di una lieve difformità della sagoma e di una diversa distribuzione degli spazi interni, che la prima rientrava comunque nei limiti ammissibili di tolleranza di cantiere del 3%.

Sotto la voce **Conclusioni**

si riassumeva che sei unità immobiliari delle 10 erano state eseguite opere non previsti nel progetto approvato ripetendo quanto già elencato sopra, e precisando che invece per le rimanenti unità di proprietà di 4, 2 e 3, 20 e 21, 23 le opere erano conformi al progetto.

La chiusura era la seguente "*per quanto sopra accertato d'ufficio procederà a rettificare l'attestato di concessione assentita e procederà singolarmente nei confronti dei singoli proprietari che hanno posti in essere le violazioni edilizie rilevate*".
La nota, si ripete veniva firmata dal geometra 14, dal responsabile del procedimento architetto 13 e dalla dirigente del servizio Dott.ssa 15.

M) **"Rettifica" della concessione assentita ad T.**

Il 29 giugno 2009, come già detto, si materializzata l'atto preannunciato della c.d. "rettifica" degli errori materiali della concessione assentita rilasciata ad T **i**l 26 gennaio precedente, sottoscritta, approntata e poi sempre sottoscritta dalla dirigente 15 e dal responsabile del procedimento arch. 13. In esso, premettendo di dovere correggere alcuni errori materiali contenuti nell'atto del 26 gennaio 2009 e citando l'atto di vincolo a parcheggio e l'obbligo di esecuzione di opere di urbanizzazione primaria -rep. 47.365 del notaio 9 trascritto il 14.9.2006 (in cui veniva indicata l'area da vincolare a parcheggio di legge e con cui inoltre T si obbligava a cedere 199 mq corrispondenti alla p.lla **2599**), si **concludeva** ribadendo le precedenti conclusioni, attestando cioè che si era formata l'autorizzazione ai tre corpi di fabbrica con dieci appartamenti di cui al progetto presentato il 7 dicembre 2005 da T Pietro, di cui era direttore dei lavori il geometra 10, e ricordando che era *fatto obbligo alla ditta di richiedere il certificato di abitabilità,* condizionato alla cessione dell'area di cui sopra. L'atto, come è dato rilevare direttamente dalla sua lettura, veniva rivolto esclusivamente ad T Pietro e non faceva menzione degli abusi già accertati e relazionati nella nota inviata dalla medesima 15 alla Polizia il 9 giugno 2009, che pure riguardavano gli immobili occupati e modificati durante i lavori dagli acquirenti a loro piacimento e per cui la dirigente, con l'ausilio del 14 e del 13, stava assentendo un'altra volta la conformità al progetto di T.

N) Seguito delle annotazioni e le concessioni in sanatoria

Riallacciandosi a tutte le analisi già esposte sulla singolare vicenda delle variegate istanza presentate dalla moglie del 5 (in concomitanza con l'intervento della Polizia sui luoghi, tra il 30 marzo e il 9 aprile 2009) tutte dirette ad ottenere dall'Ufficio tecnico del Comune un qualsivoglia attestato di conformità alla legge e al PRG dei numerosi abusi edilizi che riguardavano l'abitazione loro assegnata (abusi, in difformità rispetto al progetto che lo steso Ufficio tecnico aveva "assentito" a favore di T Pietro non curandosi della prescrizione del PPE , della assenza di una parvenza di piano e convenzione di lottizzazione, delle cubature fuori da ogni limite possibile della densità edilizia fondiaria della zona B0b, delle somma di inquietanti anomalia relative all'assenza di titoli negoziali con valore di atti giuridici attestanti la proprietà di quei dieci appartamenti in capo a qualche d'uno), **questo Tribunale** deve ancora ribadire che l'esame delle annotazioni apposte anche sul libretto istruttorio della pratica madre e l'analisi dei testi dei testi scritti dei tre provvedimenti di concessioni in sanatoria ex art. 13 l. 45/87 (poi art. 36 DPR 380 2001 t.u. edilizia) di cui è processo, **confermano** che 13 e il sempre disponibile geometra 14 continuarono a mantenere il controllo sulle tre pratiche di concessione in sanatoria.

Va focalizzato, per dire delle madornali incongruenze del caso, che anche altri "acquirenti" della proprietà degli appartamenti, come la 22, nei cui confronti la relazione del 9 giugno 2009 a firma 14 e 15 aveva annotava violazioni edilizie (assolutamente minori rispetto a quella degli appartamenti dei coniugi 5 e 8), avevano pure presentato richieste di concessioni in sanatoria del tutto identiche a quelle avanzate dai coniugi 5 ed anche dalla 16 e dei coniugi 7, che però differenza di quelle non pare vennero prese in considerazione dalle due dirigenti che si avvicendarono nel Servizio di concessioni autorizzazioni edilizie (dal 2009 al 2011) e dai funzionari 13 e 14 che assunsero l'effettivo controllo delle pratiche.

In breve, a distanza di due anni circa dalle giornate della verifica del geometra 14 (come tecnico del Comune che coadiuvava la Polizia giudiziaria dello Stato anche per fornire gli atti relativi alla regolarità amministrativa degli immobili) e dalle istanze negli stessi frangenti venivano inoltrate dalla 6 e della 16, furono rilasciate prima a nome della 6 e del marito e poi in sequenza a 16 ed infine a favore di 7, moglie del 8, dalla nuova dirigente del Settore 12 (subentrata alla 15 nel ruolo di dirigente delle concessioni edilizie che si rilasciavano a Palermo) le rispettive concessioni in sanatoria ex art. 13 cit. di cui è processo.

O) Seguito della pratica di sanatoria dei 5. Esito.

Concessione in sanatoria a favore di 16.

Concessione in sanatoria a favore di 7.

Chiusa questa parentesi sui fatti successivi sulle istanze inoltrate dalla 6 a partire dal 30 marzo, e sulle annotazioni di giugno e sulla nota del 9 giugno 2009, occorre ora riallacciarsi alla suddetta pratica di sanatoria. Va evidenziato che prima che la 15 il 20 aprile 2009 assegnasse il procedimento all'architetto 13, la pratica di sanatoria della 6 aveva fatto un passaggio al Servizio Abusivismo , che il 14 aprile annotava "alla U.O. 2" non risultando precedenti (firmato R. e un nome illeggibile).

Il 9 novembre 2009 il geometra 14, annotando la sua istruttoria e ignorando, come già rilevato, la circolare del dirigente N, disinvoltamente rimetteva il fascicolo a 13 "per l'eventuale prosieguo dell'iter istruttorio per il calcolo degli oneri concessori e poi per il rilascio della relativa concessione in variante ", chiaro segno, visto il contesto dei retroscena analizzati e visto che si trattava di immobili palesemente costruiti in violazione del PRG e delle minime regole delle leggi urbanistiche fondamentali (di cui i medesimi funzionari erano perfettamente consapevoli per

formazione professionale e per mestiere), che agisse su influenza delle persone, in particolare dei 5, interessati alla pratica di sanatoria.

14 in tale relazione riferiva che la 6 del 4 aprile 2009 aveva avanzato istanza di concessione edilizia *di variante* ai sensi art.13 l. 47/85 per i lavori già autorizzati in concessione assentita del 26 gennaio 2009, consistenti nella realizzazione di tre ville più unifamiliari per un totale di 10 unità; ricordava che fosse comproprietaria dell'unità immobiliare col coniuge 5 giusto atto di compravendita del 3 maggio 2007 col notaio 9, e descriveva così i lavori:

"*dall'esame della nuova proposta progettuale intervento eseguito è consistito nell'ampliamento del piano scantinato, con consequenziale diversa distribuzione interna, nonché nella realizzazione di una piscina a piano terra. Detti lavori non hanno comportato la variazione della sagoma dell'edificio, non essendo stato aumentato il volume della costruzione né tanto meno la superficie coperta ma soltanto aumento della superficie non residenziale.* E aggiungeva *"**Pareri necessari**: per detti lavori, realizzati in assenza di concessione edilizia, sono stati rilasciati sia il nulla osta della sovrintendenza del 19/9/2008 assunta al protocollo di questo settore con il numero 673842 del 2 ottobre 2008, sia il nuovo parere igienico sanitario da parte del Dipartimento di prevenzione medico unità operativa 13 protocollo numero 1418 delle 11/3/2009. Occorre il Nulla Osta del Genio civile ai sensi dell'articolo 21 della legge 64 74, relativamente all'ampliamento del piano scantinato*.

14 concludeva rimettendo il fascicolo a 13 per l'eventuale seguito e il calcolo degli oneri concessori e poi per il rilascio della ***concessione in variante.*** Termine quest'ultimo non contemplato nel vocabolario urbanistico e della materia edilizia.

Il 5 ottobre 2010 13 annotava il suo parere favorevole all'intervento, rimettendo al geometra DD per i conteggi

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

Ancora 13 il 5/10/2010 annotava in ordine agli oneri di urbanizzazione "*prima del rilascio della concessione in sanatoria*".

La successiva annotazione sulla pratica relativa alla concessione era del 2 settembre 2011 e riguardava la notizia che era pervenuta all'integrazione necessaria.

Nella notazione successiva 13 mandava al 14 di acquisire preventivamente il nulla osta del Genio civile ai sensi art. 21 l. 64/74, e solamente dopo averlo "attent" verificare la documentazione per redigere eventuale concessione edilizia ex art. 13 (questa annotazione veniva in parte cancellata ma che comunque è leggibile per intero, tranne quel "attent").

Ancora l'annotazione del 28 settembre 2011 veniva rivolta al signor architetto 13 per il provvedimento di concessione edilizia ai sensi art. 13 l. 47/85.

L'annotazione successiva del 30.9.2011 di 13 era rivolta alla dirigente del servizio Autorizzazioni e Concessioni, alla quale comunica di trasmetterle il ***provvedimento che se condiviso potrà essere rilasciato.***

La 12 il 5 ottobre 2011 annotava la restituzione del provvedimento di concessione in sanatoria sottoscritto.

Quindi 6 ottobre 2011 13 annotava la protocollazione delle provvedimento medesimo.

È agli atti la relazione redatta da 8 per il Genio civile che nella copertina intestata Comune di Palermo indica le committenti 6 e 7 e la data del maggio 200, che reca timbro e data del 30 giugno 2009 (n. 1486 3D prot. n. 139340, poi la data dell'8 agosto 2011 e la firma, sotto il timbro dirigente capo sezione Ing. Raimondo EE). Questa relazione riguarda gli abusi edilizi sia dell'appartamento della "committente" 6 sia della "committente" 7.

Il 10 ottobre 2011 la dirigente 12 emetteva il provvedimento di concessione in sanatoria, che veniva siglato anche dall'13.

Il provvedimento faceva riferimento a tutte le principali leggi urbanistiche, compresa la legge regionale 71/78, ai decreti della Regione che avevano nel 2002 approvato il PRG di Palermo; annotava che l'immobile ricade in zona B0B e all'interno del vincolo paesaggistico di cui al decreto legislativo 42/2004, ex legge 1487 del 1939. Era rivolto a 6, e vi si affermava che l'attestato di conformità ai sensi art. 13 l. 47/ 85 fosse riferita all'istanza rilasciata il 7 dicembre 2005 ad T Pietro (il cui nome però non veniva espressamente menzionato), e veniva rilasciata in variante alla concessione assentita del 26 gennaio 2009, riferita all'istanza del 7 dicembre 2005 all'inizio dei lavori ex art.2 l.reg. 17/94 e all'inizio lavori dell'11 settembre 2007 (relativi ad T Pietro ed al direttore dei lavori 10, i cui nomi non veniva menzionati). Vi si ricordava anche il successivo provvedimento di rettifica del 29 giugno 2009.

Nel merito il provvedimento della dirigente 12 e del responsabile del procedimento (che firmava) dichiarava "che la 6 *nel corso dei lavori ha realizzato abusivamente l'ampliamento del piano scantinato con consequenziale diversa distribuzione interna, nonché la realizzazione di una piscina a piano terra per la quale era stato inoltrata DIA di variante, ma le cui opere sono state avviate in violazione dei termini di legge*. Vi si menzionava la relazione tecnica dell'architetto 8, la comunicazione ai sensi dell'art. 20 l. 4/2003, presentata dalla 6 il 30 marzo 2009, la DIA di variante ai sensi della legge 662/96 art. 2 comma 67 presentata dalla signora 6 il 30 marzo 2009, il provvedimento di sussistenza ai sensi articolo 21 della legge 64/74 rilasciata dal Genio civile l'8 agosto 2011, il parere favorevole resto l'11 novembre 2009 dall'architetto 13, il parere della Asl dell'11 marzo 2009, che poneva delle condizioni per la piscina, il parere favorevole dell'Assessorato regionale Beni Culturali e Ambientali del 19.6.08. Vi si riportava anche la dichiarazione di assenso del signor 5, quale comproprietario. Concludeva dando la concessione ai signori 6 e 5 e che le opere abusive consistevano : nell'ampliamento del piano scantinato , nella diversa distribuzione interna ed esterna; nella realizzazione di una piscina di 28 m quadri e

con l'annotazione che era fatto obbligo alla ditta di richiedere il certificato di abitabilità.

In sostanza ribadisce il Collegio la concessione in sanatoria suddetta rifletteva di contenuti distorti nelle rappresentazioni contraria alla legge contenuti nelle varie istanze dei 5 e delle relazioni tecniche del 8.

Anche con riferimento a questa pratica valgono tutte le considerazioni sulla grossolana evidenza dei vizi procedurali e sostanziali che in essa si condensavano, assolutamente visibili anche agli occhi distratti della dirigente 12. La concessione rilasciata era contraria al PRG sotto svariati profili. Si ripete, l'intervento edilizio che veniva sanato, indipendentemente dalla discrasia tra gli autori responsabili dell'intervento, che erano T e il direttore dei lavori 10 e il progettista, e tutte le altre analoghe considerazioni già ripetutamente svolte, era stato realizzato nel contrasto stridente della previsione del PRG del Piano particolareggiato esecutivo per la zona, in assenza di addirittura un piano di lottizzazione, e costitutiva uno sforamento dei limiti di densità edilizia con consentiti dalle NTA per la zona, oltre che un plateale violazione del vincolo paesaggistico.

Nemmeno da parte della 12 il provvedimento era stato preceduto dall'accurato esame che le norme procedurali e sostanziali impongono al dirigente, tra tutti gli artt. 3 l. 231/90 e 12 t.u. edil..Al contrario, tutti gli elementi di fatto presenti, passati in rassegna, evidenziano la volontà dell'imputata 12 di violare i suoi specifici doveri di legge, per favorire i destinatari della concessione.

La condotta di abuso d'ufficio appare particolarmente grave, in ragione, oltretutto, del contesto fortemente collusivo in cui veniva consumata e dello stravolgimento territoriale che l'intervento continuava a legittimare, coprendo tra l'altro le responsabilità dei direttori dei lavori 10, e quella di T Pietro, da cui originava l'affare.

Concessione in sanatoria a favore di 16

Frattanto anche la 16, in possesso si ripete solo del titolo giuridico di proprietà afferente al terreno e non all'immobile oggetto degli abusi e non titolare della concessione edilizia assentita, **il 17 giugno 2009 aveva inoltrato la sua istanza di concessione in sanatoria,** ai sensi dell'art. 13 l. 47/85, per gli abusi edilizi che le erano stati contestati dalla 15 nell'atto di sospensione dei lavori del 29 giugno precedente (l'immobile era stato dissequestrato l'11 giugno 2009 e quindi l'ordine di sospensione dei lavori della 15 interveniva successivamente, in forza della relazione del 14).

In tale istanza, inoltrata all' Ufficio Edilizia privata, per la 16 non si descrivevano gli abusi ma si faceva rimando al progetto allegato dell'architetto Pini FF. Si prospettava che era già stato richiesto il parere igienico sanitario e che avrebbe provveduto a richiedere il parere della Soprintendenza, essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico (v. fascicoletto 16 prod. iniziale del Pm).

La 16 quindi il 2 luglio 2009 chiedeva l'autorizzazione al completamento dei lavori per le sole opere relative alla concessione assentita che era stata rilasciata ad T (e non a lei).

Il 24 luglio 2009 la 15 annotava sul libretto istruttorio per l'architetto 13 che ***incredibilmente il provvedimento di sospensione dei lavori*** (alla 16) era stato mandato soltanto il giorno prima al comune di Terrasini per la notifica e che quindi disponeva di esaminare con estrema urgenza la pratica della concessione in sanatoria richiesta dalla 16, in quanto dal suo esito dipendeva la sorte del provvedimento di sospensione emesso dal loro ufficio.

Lo stesso 24 luglio 13, sotto tale nota di sollecitazione ricevuta della 15, annotava per il geometra 14 "URGE x esame art. 13 legge 47/85".

Il 27 luglio 2009 la 16 chiedeva la revoca del blocco dei lavori.

Lo stesso 27 luglio le veniva risposto che la sua richiesta di autorizzazione a completare i lavori non poteva essere accolta in quanto il 29 giugno era stata ingiunta la sospensione dei lavori.

Il 30 luglio 2009 13 prendeva in mano la richiesta di concessione in sanatoria della 16 e la assegnava immediatamente al geometra 14 segnalandogli di doverla istruire con urgenza, e nella stessa giornata assegnava la pratica all'archivio della sezione in attesa del parere igienico sanitario e del nulla osta della sovrintendenza, ed esprimeva parere favorevole con queste parole:

"*Le opere citate sono state realizzate al piano scantinato e quindi fuori dalla cubatura e l'intervento al primo piano è consentito trattandosi di opere di variante sostanziale* (doc. 1 relazione ispettiva).

Nota il Collegio che l'espressione variante sostanziale non si rinviene nella normativa urbanistica.

La Polizia chiedeva il 26.8.2009 un sopralluogo congiunto per verificare se i lavori della 16 fossero stati ripresi e il sopralluogo, poi svoltosi l'1 settembre 2009, rivelava che rispetto al 2 e all'8 aprile i luoghi erano inalterati.

L'attività seguente annotata sul libretto istruttorio era di un anno dopo, del 14 luglio 2010, quando sempre l'architetto 13 dava disposizione all'architetto GG di richiedere il Nulla Osta della Sovrintendenza, dell'Asp e del Genio civile.

Dalle annotazioni inoltre risulta che il 17 novembre 2010 pervenne il parere della Sovrintendenza e che nella stessa data 13 chiedeva alla 16 il N.O. del Genio civile e l'autorizzazione dell'ASP assegnandole un termine perentorio di 30 giorni, pena il diniego della concessione in sanatoria.

Dal libretto risulta inoltre che il parere dell'Asp ed altro erano pervenuti il 22 ottobre 2010 (anche se annotato il 22 novembre 2010) e il nulla Osta del Genio civile veniva acquisito soltanto il 5 agosto 2011, dopo sette mesi dal termine che era stato dato come perentorio.

13 il 13 ottobre 2011 proponeva alla dirigente 12 di rilasciare alla 16 il provvedimento di concessione in sanatoria.
La dirigente 12 al 14/10/2011 restituiva tale provvedimento, il n. 316 datato 14 ottobre 2011, che veniva assunto al protocollo lo stesso giorno.

Anche nella concessione sanatoria della 16 come nelle altre, si faceva riferimento alla concessione assentita rilasciata il 26 gennaio 2009 e al provvedimento di rettifica del 29 giugno 2009, rilasciati ad T Pietro, si affermava che la ditta (la 16) **nel corso dei lavori** avesse realizzato abusivamente *la diversa distribuzione interna dei vari piani*, in difformità al progetto originario. Anche in questo caso si ometteva di attribuire gli abusi ad T Pietro e al direttore dei lavori costruttore degli appartamenti 10 ed al figlio progettista e direttore dei cemeti armati, 11. Il direttore dei lavori aveva oltretutto comunicato falsamente la fine dei lavori il 6 ottobre 2008, con la formula equivoca "*eccezione fatta per talune opere di finitura interna*" che poi appunto era stata platealmente sconfessata in occasione dell'intervento della polizia giudiziaria con il geometra 14, del 2 aprile 2009, e proprio con riferimento alla unità abitativa della 16.

In sostanza nemmeno in questo momento, coerentemente col contegno illegale assunto, veniva evidenziato dai suddetti responsabile del procedimento e dirigente, al direttore dei lavori 10 la falsa comunicazione della fine dei lavori e a lui e ad T contestata la responsabilità degli abusi.

Rileva il Collegio, che tra l'altro questo trattare le tre pratiche di concessione in sanatoria in maniera separata dall'intero intervento edilizio era l'ultima più grave distorsione procedimentale, poiché le difformità coinvolgevano il progetto lottizzatorio edilizio nella sua inscindibile interezza, con i 10 appartamenti e le opere pertinenti, il progetto di vincolo a parcheggio la cessione dell'area a parcheggi etc.., rispetto al quale T Pietro aveva chiesto e ricevuto un'unica concessione edilizia,

rispetto ai quali era stato presentato un unico progetto, comunicato un unico inizio dei lavori e un unico fine lavori.

Nemmeno in questo provvedimento si riportavano l'origine del frazionamento delle particelle, non si evidenziava la mancanza di un titolo giuridico attestante la titolarità della 16 sull'immobile,, non si indicava che il piano sottomesso era stato adibito ad abitazione in difformità alla progetto ha sentito. Anche in questo provvedimento veniva utilizzata l'espressione priva di contenuto concreto "diversa distribuzione interna ed esterna", senza quindi indicare delle opere che venivano assentita nemmeno sommariamente le caratteristiche di autentica destinazione d'uso e delle dimensioni. Ciò che poi è pure grave è che questa concessione in sanatoria conteneva sei condizioni, che rilevavano l'inadeguatezza dell'immobile all'abitabilità: queste condizioni discendevano dal parere rilasciato dalla Asl (v. parere sanitario del 18 .9. 2009 del responsabile del procedimento Domenico HH e del Responsabile UO II, inviato a 16 presso l'arch. FF, in riscontro alla richiesta del 6 luglio 2009).

Va sottolineato che dal numero e dai contenuti pregnanti contenuti delle prescrizioni tecniche frapposte dal citato parere igienico sanitario alla attuabilità del progetto dell'immobile della 16, si traggono significativi elementi sull'inadaguatezza degli aspetti igienico sanitari relativi agli impianti idrici e di smaltimento fognario del progetto ed inoltre i rischi di impaludamenti delle acque meteoriche creati da quel tombamento del suolo che la cementificazione massiccia del lotto prevista nel progetto del 11 aveva comportato. Il parere sanitario così recita

"*favorevole alla luce delle integrazioni prodotte dal tecnico nella tavola 1, facendo seguito al nostro precedente parere delle 9 febbraio 2007 a condizione che i wc siano adeguatamente disimpegnati dagli ambienti limitrofi B) i tratti di collegamento delle reti delle reti idropotabile fognaria comunali rispettino tutto quanto previsto dagli allegati 3 4 della delibera CITA 4/2/77 (quote di posta reti idropotabile fognaria, rete idrica posta distante superiormente rispetto a quella fognaria, predisposizione di*

manufatti di protezione reciproca in caso di avvicinamenti incroci non evitabili ect.. C) le reti idropotabile (condotte) qualora siano fuori terra devono essere opportunamente protette e coinbentate; D) eventuali riserve idropotabile rispettino tutti i requisiti di cui agli articoli 100 506 regolamento locale di igiene di Palermo; tutte le stazioni di sollevamento acque reflue siano dotate di doppia condotta; E) per il piano semicantinato siano approntati presìdi tecnici a scongiurare eventuali fenomeni di risalita di umidità capillare. La validità del presente parere è condizionata alla fattibilità dell'allaccio alla rete fognaria dinamica comunale di via Aiace per come rappresentato nella tavola 5. Inoltre fermo restando lo smaltimento al suolo delle acque meteoriche delle coperture, vengano evitati paludamenti dell'area esterna a verde ".

Un anno dopo la 16, il 12 ottobre 2012, comunicava l'inizio dei lavori, relativi alla concessione in sanatoria e il 22 novembre 2012, come risulta sempre dal libretto, l'architetto K disponeva di mettere la pratica in archivio senza che né lui né nessun altro disponessero un sopralluogo, reso oltremodo necessario, oltre che dall'intero andamento della vicenda edilizia dalla particolarità dei difetti igienico sanitari che l'immobile presentava al momento del rilascio della concessione in sanatoria, e che era stato prescritto di dover risolvere.

Il 18 dicembre 2013 del fascicolo della pratica della 16 veniva inserito il nulla osta della sovrintendenza del 12/12/2012 e parere igienico sanitario del 14 agosto 2013, relativi a un progetto per la realizzazione di una piscina nell'aria di pertinenza della 16, per la realizzazione di opere connesse, con riferimento ad una richiesta da presentata dalla stessa di concessione per tali opere, da realizzare in variante al progetto originario, che veniva assunta al protocollo l'8 agosto 2014 al n. 660909.

Pratica di concessione in sanatoria rilasciata a favore di 7 il 13 aprile 2012

Rileva il Tribunale che l'iter della pratica che portò al rilascio della concessione in sanatoria a favore di 7 appare è quello più carico di artifici e false rappresentazioni della realtà.

Partendo dalla lettura del provvedimento di concessione, che venne rilasciata dalla 12 in data 13 aprile 2012, sottoscritto anche dal responsabile del procedimento **geometra 14** (sullo stesso testo, in data 12 marzo 2012), è dato notare innanzitutto che vi si dichiara che l'istanza di concessione in sanatoria della 7 era stata assunta gli atti dell'ufficio con raccomandata postale del 9 aprile 2009, di cui si indicava il numero, prodotta dalla signora 7 nella qualità di proprietaria, dell'immobile ricadente sulla particella 2590 del foglio 3 del Comune di Palermo, relativa alle opere abusivamente realizzate in variante alla concessione assentita del 26 gennaio 2009, riferita all'istanza del 7 dicembre 2005 e all'inizio dei lavori, ex art. 2 l. reg. 17/ 94, dell' 11 settembre 2007 (tutti in realtà, nota nuovamente il Tribunale, ad T e ai 10-11).

Anche questa volta, in tale provvedimento concessorio, si dichiarava che "*la ditta nel corso dei lavori ha realizzato abusivamente l'ampliamento del piano scantinato, con consequenziale diversa distribuzione interna, nonché la realizzazione di una veranda a piano terra, per la quale era stata inoltrata DIA di variante, ma le cui opere sono state avviate in violazione dei termini di legge*".

Vi si citava la reazione tecnica dell'architetto 8, la comunicazione sensi articolo 20 della l. reg. 4/2003, presentata dalla 7 all'Ufficio Edilizia privata il 6 aprile 2009, e la comunicazione ai sensi art. 9 l. reg. 37/85, presentata sempre il 6 aprile 2009. Ed ancora il parere di sussistenza ex art. 21 l. 64/74 del Genio civile, rilasciato l'8 agosto 2011.

Si dichiarava inoltre che il servizio concessioni autorizzazioni edilizie aveva istruito il relativo progetto con parere favorevole, che era stato reso il 18 gennaio 2012 agli atti d'ufficio. Ed ancora il parere favorevole del settore igiene e sanità pubblica dell'Asl, del 9 aprile 2009 alle seguenti condizioni:

obbligo dell'allaccio dell'unità immobiliare alla fognatura dinamica comunale di via Miseno.

Vi si citava ancora il parere favorevole dell'assessorato beni culturali e ambientali PI della Regione siciliana Sovrintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo, con nota del 19 settembre 2008, assunto agli atti dell'ufficio il 2 ottobre 2008. Concludeva affermando di concedere alla 7 la concessione in sanatoria degli abusi consistenti in:

"*ampliamento del piano scantinato; diversa distribuzione interna esterna; realizzazione di una veranda, alle condizioni su riportate posta dalla autorità del settore igienico sanitario*.

Poste tutte le identiche considerazioni già svolte con riferimento alla pratica riguardante i coniugi 5 e a quella della 16, a cui si fa richiamo, osserva il Collegio che esaminando dettagliatamente tutti gli atti riguardanti questo specifico procedimento, conclusosi con l'emissione della concessione in sanatoria alla 7, mentre è presente la comunicazione datata 25. 3. 2009 protocollata all'Edilizia privata il 6 aprile 2009 (riguardante le opere interne ex art. 26 l. 47 85 e copertura di spazi esterni ex art. 20 l.reg. 4 2003, con l'atto di ASSENSO della tettoia su spazi esterni con struttura precaria e chiusura veranda, modificazione distribuzione interna al piano seminterrato, con realizzazione di nuove tramezzatura, conseguenti opere di finitura, e con l'indicazione del parere della Sovrintendenza ricevuto il 19 settembre 2008, e tutte le assicurazioni di conformità delle opere al PRG e la conformità procedurale alla normativa sul vincolo paesaggistico, gemella rispetto a quella presentata ad aprile 2009 da 6, accompagnata dalla relazione tecnica dello stesso 8), **non vi sono invece tracce che attestino che al numero di raccomandata** cui fa riferimento la dirigente 12, e che avrebbe contenuto l'istanza di concessione in sanatoria in oggetto, corrispondesse effettivamente la spedizione di questa istanza di sanatoria.

Infatti, tutte le annotazioni che tracciano tale pratica di sanatoria recano date che partono dal 10 novembre 2011.

Esattamente, si legge che 13 il 10 novembre 2001 disponeva di notificare alla Unità Operativa 5 per competenza (è in atti la nota di protocollo del Comune di Palermo dalla quale può rilevarsi che allora l'unità operativa 2 fosse diretto dall'architetto da Silvana LL), ed ancora che la LL rimetteva la pratica all'architetto 13 "*vista la disposizione n. 399 del 9 dicembre 2009 si restituisce il fascicolo per successivo iter rilevando che in database informatico questa unità operativa non ha mai trattato il presente fascicolo*.

La successiva annotazione a firma del geometra Lorenzo JJ **rimetteva la pratica al signor geometra 14 per il proseguo dell'iter.**

Va notato che la nota dell'istruttore 14, datata 18 gennaio 2012, assumeva un contenuto pressoché identico a quello che era stato stilato dallo stesso 14con riferimento all'istruttoria, alla quale era stato incaricato da 13 per la pratica della 6 (datata quella 9 novembre 2009), con delle piccole differenze a proposito della descrizione dei lavori: dopo avere affermato "*dall'esame della nuova proposta progettuale l'intervento eseguito è consistito nell'ampliamento dell'originario piano scantinato, con consequenziale diversa distribuzione interna di detto piano*", si aggiungeva che un nuovo intervento era consistito anche nella realizzazione di una veranda posta a retroprospetto, regolarizzata con comunicazione ex art. 20, assunta al protocollo del 6 aprile 2009.

Poi concludeva, sulla descrizione lavori, conformemente a quella scritta per la 6 "*detti lavori eseguiti al piano scantinato non hanno comportato variazione della sagoma dell'edificio, non essendo stato aumentato il volume della costruzione nè tanto meno della superficie coperta ma soltanto aumento della superficie non residenziale".*

Un ulteriore finale differenza rispetto alla nota che riguardava la 6 è che in questa del 18 gennaio 2012 il geometra 14 annotava che la ditta aveva prodotto il Nulla Osta del Genio civile rilasciato, ai sensi art. 21 l. 64/74, l'8.8.20101.

Concludeva di rimettere il fascicolo alla Signoria Vostra (che era 13) per l'eventuale proseguo dell'iter e per il calcolo degli oneri, per il rilascio della relativa concessione in sanatoria.

Naturalmente da parte del Tribunale non possono che valere le considerazioni sulla non fedeltà delle dichiarazioni del 14, già contenuta in questa annotazione e tutte riprodotte nell'atto formato anche dalla 12, posto che per esempio 14 stesso aveva constatato che quei 44 mq di aumento della superficie del piano seminterrato erano relativi ad un locale molto più ampio fuori uscente per 44 mq dalla sagoma del piano di sopra, adibito esclusivamente a stanze residenziali illuminate e ariate, grazie agli ampi prospetti a cielo aperto ottenuti attraverso lo sbancamento del terreno, davanti allo stesso locale.

L'annotazione successiva è del 18 gennaio 2012, sempre di 13, che dà mandato al geometra DD di verificare gli oneri. È quella successiva del 31 gennaio 2012 di 13 annota l'avvenuta integrazione protocollo n. 6 del 25/1/2012. Segue il calcolo degli oneri datato 31 gennaio 2012 del geometra DD.

Ed ancora 13 l'1 marzo 2012 annotava per la 12 l'avvenuta predisposizione del provvedimento di concessione in sanatoria, *"che ove condiviso potrà essere rilasciato*".
Il 9 era la 12 a rivolgersi al 14 per restituirgli il provvedimento, poiché non risultavano pagati gli oneri relativi alla richiesta di concessione dell'art. 13.
Il 12 marzo 2012 14 annotava in risposta alla 12 che l'istanza originariamente prodotta dalla ditta per la concessione edilizia ai sensi art. 13 era datata 9 aprile 2009 come la ricevuta postale e quindi era antecedente all'entrata in vigore della delibera comunale del maggio 2009. 14 di seguito spiegava che c'era stato una smarrimento di tale istanza, spedita con raccomandata :"***successivamente essendosi smarrita la richiesta di originale la ditta ha prodotto fotocopia***."

14 continuava scrivendo che nell'atto di concessione ai sensi art. 13 l. 47/85, già approntato, era stata riferita erroneamente la data giugno 2009 come istanza di richiesta, mentre quella data era riferibile ad una successiva integrazione. La nota di 14 si chiudeva "***si rimette l'atto di concessione corretto per la firma di rito***".

Il 28 marzo 2012 la 1011restituiva il provvedimento firmato.

Secondo l'annotazione del 13 aprile 2012, la concessione edilizia n.124, datata 13 aprile 2012, a favore della 7 veniva protocollata. Quindi lo stesso provvedimento il 3 luglio 2012 veniva girato all'architetto K, per predisporne l'affissione all'albo pretorio.

Il 23 novembre 2014 geometra 14 annotava la collocazione in archivio della pratica.

Non può non notarsi da parte del Tribunale che tale **smarrimento della istanza di concessione in sanatoria, affermato dal 14 nel libretto della pratica di sanatoria della 7,** non è supportato da una denuncia di smarrimento, che considerata la delicatezza della posta in gioco e considerando il controllo continuo che il 8 in quegli anni esercitava sulle pratiche sua e anche dei 5, lo stesso non avrebbe mancato di presentare.

VII.

A) Scelta degli imputati di non rendere l'esame……..p.177
Dichiarazioni rese delle imputate 16, 22,
B) Esame delle imputate 15 e 12……..p.187
(ancora su abuso d'ufficio e lottizzazione abusiva)……..p.188
C) Consulenti tecnici …….. p. 189
D) Testi D, E e F e I, sull'ispezione interna
E) all'ufficio tecnico del Comune di Palermo, dopo la notizia apparsa sulla stampa……..p.193
F) Teste Vincenzo R……p. 197

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

A) Scelta degli imputati di non rendere l'esame.

Dichiarazioni rese delle imputate 16, 22.

Dei ventitre imputati soltanto 16, 22, e le dirigenti 15 e 12 hanno accettato di sottoporsi agli esami richiesti dal PM e dei loro difensori.

Tutti gli altri, 1, 5, 6, 7, 8, il geometra 14, l'architetto 13, il notaio 9, i 10-11, e i rimanenti imputati in qualità di acquirenti degli appartamenti, hanno preferito sottrarsi all'esame ed affidarsi alle tesi dei consulenti di parte, che , rileva il Collegio, tra l'altro non attengono al momento negoziale ma in effetti all'aspetto urbanistico.

Particolarmente significativa appare a questo riguardo innanzitutto la condotta del 1, ed anche quella del 5 e del 8, che in quanto tecnici specializzati nella materia edilizia e urbanistica, avrebbero potuto direttamente esporre davanti al Tribunale le loro versioni. E lo stesso è a dirsi del notaio 9 dei 10-11, professionisti del ramo del cemento armato, che hanno trasformato urbanisticamente la zona di Mondello, stando alle dichiarazioni, già ricordate, rese in sede testimoniale dal loro congiunto L (anche lui abitante, ha dichiarato pure, di uno dei vari residence costruiti dalla loro impresa familiari in via Miseno, sui terreni di T Pietro -facenti parte, come si è visto, dell'ex fondo agricolo da lui e dai fratelli coltivato-. Il teste ha tra l'altro candidamente spiegato che il padre era il direttore dei lavori, il figlio 11, progettista, era il direttore dei soli cementi armati, di modo che quest'ultimo dopo la comunicazione del fine lavori fosse sollevato da ogni responsabilità che rimaneva in capo al padre).

Il Tribunale non può fare a meno di considerare che questa scelta del 1 di non rendere l'esame non ha un significato indifferente, poiché è indiscusso che se l'imputato avesse reso l'esame sarebbe stato possibile per la difesa interrogarlo a suo discapito, ma per il Pm interrogarlo al fine di colmare alcuni degli altri aspetti della vicenda, che lo riguardano personalmente (oltre che come acquirente dell'appartamento, col metodo escogitato per non fare apparire l'acquisto

dell'immobile) innanzitutto come funzionario che gestì l'istruttoria sull'istanza di concessione edilizia del proprietario del lotto (proseguendo oltre i termini in cui si era formato il silenzio assenso sulla concessione, e che dichiarò al suo dirigente, ing. K, di astenersi in quanto aveva un interesse personale nella pratica lottizzatoria - solo dopo un significativo avanzamento sia dell'istruttoria della pratica burocratica sia dei lavori che materialmente si stavano compiendo per la realizzazione dell'appartamento da lui prescelto nelle pregresse fasi della trattativa col 10-; istruttoria, come si è visto, delegata dal 1 stesso, prima della astensione, al geometra J, con il seguito che è stato pure sopra analiticamente passato in rassegna).

Ad esempio il 1 se si fosse presentato a rendere l'esame avrebbe potuto esplicitare quali accordi economici vi furono tra lui e il costruttore e col proprietario del terreno, le modalità del pagamento e le ragioni per cui queste non avvennero alla luce del sole, attraverso atti tracciabili, e se oltre a quei 41.880,00 euro dichiarato nell'atto pubblico del notaio 9 (stipulata da lui con T il 28 febbraio 2007, per l'acquisto delle particelle del terreno dove la sua casa si stava già costruendo) egli versò dell'altro denaro ad T o al costruttore 10, per lo stesso appartamento, e se il prezzo così dichiarato del terreno fu da lui effettivamente pagato (visto che tali aspetti non li ha mai spiegati nè tanto meno documenti, nemmeno quando venne interrogato in sede di indagini dalla Polizia giudiziaria, delegata dal Pm, dove si limitò a cenni generici sul suo pagamento con bonifici bancari; v. verbale delle stringate dichiarazioni rese in quella sede il 15 marzo 2015, prodotto in ud. dal Pm).

Domande su analoghe circostanze, alla luce delle emergenze analizzate nelle motivazioni che precedono, potevano essere rivolte anche al 5 e al 8, ed anche alle mogli 6 e 7, e a 10 e 11, al notaio 9 (v. verbale delle dich. di 11, del 17.3.2015, quando dichiarò che se negli appartamento 7, 8 e 5, 6 vi erano delle difformità dal suo progetto queste erano state realizzate successivamente. V. verbale delle dichiarazioni del padre 10, nello stesso giorno, che riguardo alle medesime difformità rispondeva

"*che io ricordi ho eseguito i lavori così come nel progetti approvati,* e con riguardo alla falsità del fine lavori "*non ricordo esattamente ricordo però che aveva dichiarato il fine lavori ad eccezione di tali opere di finitura interna che riguardavano l'immobile di 16*").

Costoro infatti nemmeno durante le indagini risulta abbiano fornito quanto meno taluna allegazione puntuale al riguardo.

Al 1 sarebbe stato possibile chiedere tra l'altro da chi gli venne assegnata l'istruttoria sull'istanza di concessione edilizia di T Pietro e il perché dopo i primi passaggi di mano, e quando erano maturati da un pezzo i termini che avevano sancito il conseguimento della concessione edilizia, ai sensi dell'art.2 l. reg. 17/94, assegnò ugualmente la pratica al geometra J, per un tipo di istruttoria che a quel punto, in base alla medesima normativa, non era quella congrua. A questo riguardo non può nemmeno non rilevarsi che il 1 si è costantemente difeso, per il tramite del suo difensore, attaccando la figura del suo ex dirigente D (in quanto autore della relazione ispettiva, che insieme agli altri due componenti della commissione, sulla semplice scorta di un'analisi degli atti delle pratiche, metteva a nudo le anomalie della condotta amministrativa del medesimo 1, nella sua posizione funzionale), come se si tratti di un **delatore** mendace, o di una persona che gli avesse prestato il suo credito o la sua complicità, fin quando, trovandosi nel ruolo di ispettore e nella veste solenne di testimone, gli avesse voltato le spalle (testimone tra l'altro, nota il Tribunale, chiamato a riferire sulle circostanze relative alle pratiche). Al riguardo si è già rilevato che la difesa ha prodotto note attestanti che 1 fosse mantenuto a capo dal D di una unità di lavoro che si occupava di Planivolumetrici, e che non sono stati invece dati al Tribunale atti attestanti che il D avesse sottoscritto concessioni edilizie con quel sistema. In ogni caso la gravità del caso e i numerosi elementi di reato che vi si ravvisano obbligano il Tribunale a segnalare tale situazione al Pm per quanto di suo competenza (si sarebbe dunque trattato di un sistema collaudato ed organizzato nel cuore dell'Ufficio tecnico e dotato di un sistema di apparenza di legalità formale,

finalizzato a costituire un potere di rilascio di concessioni in capo ai dirigenti, in violazione delle prescrizioni del PRG ed innanzitutto della regola di legge della previa pianificazione attraverso piani attuativi, di competenza del Consiglio comunale, con possibilità di interventi dell'Assessorato Regionale) .

Al 5 e al 8 inoltre, se avessero reso l'esame, sarebbe stato possibile rivolgere delle domande, oltre a quelle dette, sul perché non dichiararono o non chiesero alle loro mogli di dichiarare durante i lavori all'ufficio tecnico del comune, che aveva in carico il procedimento concessorio, la loro intenzione di allargare i seminterrati degli appartamenti acquistati, l'uno di 88 mq, l'altro di 44 mq (oltre la sagoma del piano di sopra, in "variante" al progetto presentato dal proprietario del lotto nel 2005, aprendo, si ricorda, davanti a quei seminterrati un affaccio profondo su uno spazio a cielo aperto, prospiciente all'apertura dall'interno dello stesso piano seminterrato, e con una scala esterna che scende dal piano di campagna, del progetto, in questo spazio a cielo aperto sottomesso -v. ad es. immagine fotografica, doc. n. 38 della produzione del Pm), **pur sapendo** che il definire da parte loro quegli interventi "*sistemazioni esterna" o "locali o volumi tecnici"* non avrebbe eliminato comunque il rischio che altri presso lo stesso Ufficio tecnico (come nel caso dell'arch. N) o la Polizia specializzata, potessero considerarli come degli interventi abusivi e non sanabili, anche per via del vincolo paesaggistico (comportanti cioè aumenti di superficie e di volume e una modificazione di rilievo della sagoma del fabbricato), che come tali erano suscettibili di compromettere la regolarità amministrativa dell'intera lottizzazione, e quindi di aggravare il rischio della confisca e della demolizione di tutti gli immobili (prevista dalla legge per la lottizzazione abusiva), indipendentemente dagli altri aspetti basilari della conformità urbanistica dell'intervento (per l'assenza di PPE ed anche di un Piano di Lottizzazione).

I 10-11 in aggiunta, ove avessero reso l'esame, avrebbero potuto spiegare quali prezzi effettivamente furono loro pagati da ciascuno degli acquirenti dei 10

appartamenti e che percorso fece il denaro ricevuto (stando anche alle notizie della dichiarazione del fallimento della loro impresa familiare, sotto la cui egida l'operazione immobiliare fu condotta). E se si domandarono per quale ragione non furono mai raggiunti anche loro da un'ingiunzione a bloccare i lavori e a demolire e a rimettere in pristino dei luoghi, dopo che la 16 subì l'ingiunzione del fermo dei lavori abusivi, che essi stessi avevano compiuto **(**oltre il termine del fine lavori dichiarato dallo stesso direttore dei lavori 10, che in quanto **direttore dei lavori era il soggetto per legge maggiormente responsabile della falsa dichiarazione del fine lavori e delle gravi difformità** dal progetto approvato, ai sensi della legge, art. 29 comma 2 DPR 380/2001, che riproduce i contenuti dell'art.6 l. 47/85, afferenti alle responsabilità del direttore dei lavori; e ancora prima art. 31 della l. urbanistica 1150/1942, la l. n. 1086/71 sulle strutture in cemento armato. In sostanza, nota il Collegio, per la legge il direttore dei lavori è il fiduciario del committente per gli aspetti di carattere tecnico e il garante nei confronti del Comune del rispetto dei contenuti dei titoli abilitativi nell'esecuzione dei lavori, sia con riferimento al permesso di costruire che alla DIA etc..).

Gli imputati 13 e 14 ove avessero reso l'esame avrebbero potuto spiegare anche loro queste ultime circostanze (del perché cioè sistematicamente dalle loro annotazioni durante l'istruttoria, che condizionavano i provvedimenti finali sottoscritti dal dirigente, non fu registrata la responsabilità per gli abusi edilizi e la falsità della dichiarazione del fine lavori, rispettivamente del titolare della concessione edilizia, T Pietro, e del Direttore dei lavori 10 e del figlio 11, che non era il collaboratore più stretto, oltre che "direttore dei cementi armati"). Gli stessi imputati avrebbero anche potuto dare la loro versione sulle ragioni che li indussero ad ignorare la direttiva del dirigente del Settore urbanistica, architetto N, che raccomandava ai dirigenti dell'Edilizia privata U.O. concessioni e autorizzazioni di non avallare, autorizzandoli, interventi edilizi, come quelli relativi agli appartamenti dei 5 e dei coniugi 0(realizzati

ampliando in modo abnorme il seminterrato e trasformandone la destinazione di locale tecnico in uso abitativo), sebbene, come si è visto, in un primo momento lo stesso architetto 13 avesse annotato sul libretto istruttorio, e per il 14, che ad una prima analisi dell'istanza di concessione in sanatoria della 6 gli era sembrato di ravvisare nel progetto una contrarietà alla medesima direttiva dell'architetto N.

Ancora il notaio 9, ove avesse reso l'esame, avrebbe potuto dare la sua versione sul perché si determinò ad effettuare quei nove atti pubblici di compravendita, dal 28 febbraio al 20 dicembre 2008 (dopo che T aveva frazionato il lotto in 16 particelle), nonostante egli stesso riportasse in ciascuno di quegli atti pubblici che la zona fosse sottoposta dal PRG al Piano particolareggiato, e sul perché quegli atti non avessero per oggetto, invece che la sola area di sedime, le unità abitative, che erano già da tempo in costruzione e che costituivano il vero fulcro degli accordi negoziali tra le parti (la circostanza, era nota al 9, dal momento che l'8 settembre 2006 egli stesso aveva officiato l'atto d'obbligo di T Pietro, con cui questi, sulla scorta del progetto edilizio presentato al Comune nel dicembre 2005, si impegnava a cedere al Comune le aree per le urbanizzazioni primarie e per il parcheggio).

Il Tribunale, visto il numero e la tipologia di cospicue anomalia, che connotano il caso di specie e dunque di illegittimità degli atti compiuti e ricevuti dagli imputati, dalla scelta di ognuno di essi di sottratti all'esame dibattimentale, che oltre tutto era stato chiesto anche dai loro difensori, non può che trarre eloquenti elementi che corroborano le negative valutazioni di cui sopra, e già rese palesi dalla semplice lettura dei documenti delle pratiche e dalla lettura del loro intero andamento.

Si ripete che comunque dal loro agire con modalità dirette a nascondere al Registro e al Catasto dei fabbricati l'esistenza degli immobili acquisiti, si traggono argomenti di altrettanta gravità.

Si è pure analizzato perché è provato che gli stessi imputati acquirenti degli appartamenti avessero concordato in partenza col costruttore le modifiche del

progetto presentato da T, e asseverato dai tecnici 10-11, al Comune ai fini della concessione edilizia (il trasformare in i seminterrati in locali abitabili dissotterrandoli, oltre a tutto il resto, con sforamento nel lotto, per di più, dei limiti della cubatura fondiaria ammessa), e perché comunque i medesimi non ritennero di doversi curare delle prescrizioni del PRG. Tutte queste situazione, si ribadisce, sarebbero già abbondantemente sufficiente ad integrare gli estremi del loro concorso doloso nel reato di lottizzazione abusiva, così come risulta dal combinato disposto della disciplina sul concorso di persone nel reato e **dell'art. 30 del d.p.r. 380 del 2001.**

Dichiarazioni rese delle imputate 16 e 22.

Delle dichiarazioni delle suddette imputate si è già in buona parte riferito nel corso della esposizione di ciò che risulta dal materiale documentale.

La 16 ha rievocato il suo sogno da sempre coltivato di andare a vivere a Mondello, che, ha pure raccontato, nel 2007, allorquando aveva visto un annuncio pubblicitario delle vendite degli appartamenti della via Miseno (che conosceva bene), che l'aveva spinta ad andare insieme al marito a visitare il lotto, dove le costruzioni erano già avanzate, tranne quella del lotto che poi scelse di acquistare. Era stata accompagnata da un giovane dell'agenzia immobiliare di Partanna Mondello che curava la pubblicità. Ad accoglierla era stata il geometra 10, che abitava pure là, in uno dei recidence. In particolare, ha riferito la 16, l'appartamento le costò circa 500.000,00 euro, e che era lungi dall'immaginare che ci fossero delle irregolarità in quella lottizzazione, tanto più che era tutto costruito per intero e che 10 le dava garanzia. Tale disavventura l'aveva dissanguata per via del mutuo contratto con la banca, e che l'ha costretta quindi a mettersi a fare un lavoro, che non le piace, aveva acquistato una tabaccheria e la gestiva (ha riferito anche delle ripercussioni di questa situazione familiare sulle sue bambine). Riguardo, agli abusi compiuti oltre il progetto,

rispondendo ad una domanda specifica dei difensori, ha ricordato che un'ulteriore sicurezza della piena conformità della lottizzazione per lei era costituita dalla circostanza che Picone e persino un magistrato avevano le loro ville proprio là dentro fra quei residence (alla domanda del Pm che non capiva il riferimento al Picone, la 16 ha spiegato di parlare dell'attore del noto duo Ficarra e Picone, e non ha fatto invece, e nessuno gliel'ha chiesto, il nome del magistrato).

Si è professata quindi assolutamente inconsapevole dell'illegittimità dell'intervento edilizio e addirittura anche degli abusi edilizi commessi al di là del progetto relativo alla concessione edilizia, adducendo sempre la sua fiducia nel 10, che le assicurava di aver presentato i permessi. Ha pure riferito, rispondendo alle domande del Tribunale, che l'appartamento avrebbe avuto una superficie di circa 140 150 mq. E ha sostenuto, soprattutto, che dopo il sequestro subito dalla polizia giudiziaria non avesse più messo mano ad ulteriori lavori (nonostante, nota il Collegio, le richieste di autorizzazione a proseguire i lavori già prima del dissequestro e poi dopo la ricezione della concessione in sanatoria dell'ottobre del 2012 e nonostante i permessi di costruire, anche alla Soprintendenza, della piscina, in variante al progetto assentito, e nonostante la presenza del cantiere attivo, fino al 2013, di cui si è riferito sopra diffusamente). L'imputata non ha comunque esitato a rappresentare che tutte le opere furono compiute dal 10. A domanda del Tribunale se avesse avuto problemi col fisco per via di quell'acquisto ha risposto, sempre in modo impreciso ed elusivo, che aveva fatto una "**rottamazione**" un accordo con l'agenzia delle entrate che includeva anche la questione del prezzo e del valore attribuito all'acquisto delle particelle del terreno (v. tra l'altro pag. 30 trascr. delle dichiarazioni della 16 ud. 19.12.2017, e comunque tutta la trascr. delle dichiarazioni dell'imputata, cui si fa pedissequo rimando).

22, certamente la più sincera degli imputati, ha rappresentato in sostanza che era stato il padre a commissionare gli abusi più rilevanti, relativi all'appartamento che tra

i due in da lui acquistati dopo la sua morte, sede di divisione ereditaria, era stato attribuito a lei. L'altro appartamento era andato alla madre, 23, e non alla sorella (cnfr. atto pubblico di divisione parziale della sua particella, in data 11.03.2009 e altri atti della prod. del difensore della 22, già cit.). Lei invece, ha rappresentato la 22, aveva commissionato al 10 soltanto alcune tettoie che servivano a tamponare problemi di infiltrazione d'acqua. Ha poi rievocato, si ribadisce, i contenuti della controversia insorta col 10, le pressioni che riceveva da lui e dal figlio 11 perché pagasse quanto, in base ai suoi conti, preteso arbitrariamente, e della decisione incaricare l'O di una verifica puntuale sui rapporti del dare e dell'avere col costruttore, sulla base della documentazione da lei rintracciata tra le carte del padre e presso gli istituti bancari, verifica che confermò la pretestuosità della pretesa dei 10-11[22]. L'imputata ha anche riferito degli sviluppi tortuosi del contrasto e della pretesa

---

22 **Nel primo atto di promessa di vendita col 22 (1 giugno 2005)** 10 premettendo che il proprietario del lotto T Pietro si era impegnato con lui a vendergli il lotto in questione dichiarava di impegnarsi a sua volta a vendere al 22, che a sua volta si obbligava ad acquistarla, *"una porzione di lotto indicata con 3B e campita col colore arancione **di mq 150 circa o comunque quella che risulterà dal redigendo tipo di frazionamento**"* fissando il prezzo di euro 110.000,00. Il secondo atto col 22 aveva ad oggetto la promessa di vendita della porzione di lotto indicata con 2B e campita col colore arancione nell'allegata planimetria avente superficie pari a mq 130 circa ***e comunque quella che risulterà dal redigendo tipo di frazionamento***, col prezzo concordato di ulteriori euro 110.000, di cui 20.000,00 da versarsi alla sottoscrizione dello stesso atto e 90.000,*00 alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento che le parti si impegnano a sottoscrivere richiesta del geometra 10 e comunque entro un anno da oggi*; Contestualmente alla seconda promessa di vendita, il 28 giugno 2006 10 e U stipulavano un Contratto di Appalto avente ad oggetto la costruzione dell'appartamento di 100 mq circa di superfice coperta dei due piani semicantinato e rialzato ed in esso il prezzo di tale opera veniva fissato in ulteriori euro 240.000,00, era allegata la pianta del progetto dell'appartamento da realizzarvi.

Nella promessa di vendita datato 28 giugno 2005 conclusa tra i coniugi 17-19 e 10 si obbliga a vendere agli stessi la porzione di lotto indicata nella planimetria con 3C e della superficie di mq 200 circa ***(è comunque quella che risulterà dal redigendo tipo di frazionamento***). Il prezzo veniva convenuto in euro 150.000, da quietanzarsi alla sottoscrizione dell'atto pubblico di trasferimento, con la specificazione che quei 150.000,00 euro rappresentavano il 50% del valore della permuta convenuta tra le parti per un totale di euro 300.000,00 e riguardante l'appartamento di proprietà dei medesimi 17-19 sito in via Zeus, e specificando ancora che l'importo di € 150.000 sarebbe stato quietanzato dopo la fine dei lavori relativi alla costruzione oggetto del contratto di appalto, che si affermava venisse sottoscritto lo stesso giorno.

Il 17 forniva inoltre agli investigatori quest'ultimo contratto di appalto, datato però 13 settembre 2005 (e non 28 giugno 2005 come si affermava nella promessa di vendita) , dove si indica come oggetto dell'appalto stipulato col 10 che l'immobile da costruirsi veniva realizzato sul lotto che era di proprietà di T Pietro, che oggetto dell'appalto era la

costruzione di una porzione di villa la cui superficie sarebbe stata di mq 100 circa cui due piani seminterrato e rialzato, più veranda come rappresentato nei grafici allegati; si indicava il prezzo dell'appalto in euro 160.000 con la specificazione che 30.000,00 sarebbero stati versati contestualmente alla sottoscrizione dell'appalto. I tempi di ultimazione lavori venivano indicati in 15 mesi naturali decorrenti dall'inizio dei lavori ed infine venivano indicate le scansioni dei pagamenti rateali del prezzo (confronta da citati allegati al verbale di interrogatorio di 17 del 18 marzo 2015 del della polizia municipale su delega del pm).

Esaminando la documentazione relativa ai pagamenti relativi alla sola "villa" effettuati dal 22 prima che gli subentrassero le eredi si constatano più esattamente le emissioni di siffatti assegni e ricevute :

1) il 2 giugno 2005 ricevuta della somma di euro 20.000, rilasciata a tergo della copia dell'assegno del Banco di Sicilia di pari ammontare emesso da Giorgio U a favore di (8615), datata Palermo 2/6/2005 e firmata da 10;
2) il 28 giugno 2005 ricevuta della somma di euro 20.000,00 a tergo della copia dell'assegno di pari ammontare della Bnl (6319) datato Palermo 28.6. 2005 firmato 10;
3) il 21 6/3/2005 ricevuta della somma di euro 30.000, a tergo della copia dell'assegno di pari ammontare della Bnl (62 31) emesso dal 22 a favore di 10, come acconto relativo alla rata da pagare alla presentazione del progetto ("ricevuta della superiore somma quale acconto sul versamento convenuto a presentazione progetto") datata Palermo 21/7/2005 firmata 10;
4) il 26 luglio 2005 ricevuta di euro 20.000, a tergo della copia dell'assegno Bnl di pari somma, ancora relativa agli accordi di pagamento alla presentazione del progetto ("*LOTTO 3B la superiore somma quale acconto relativo alla somma da versarsi a presentazione progetto) datata* Palermo 26/7/2005 firmata 10;
5) assegno di euro 10.000 della Bnl 62 40;
6) assegno di euro 10.000 della Bnl 64 01;
7) il 28 luglio 2005 ricevuta del pagamento di euro 10.000 a tergo della copia dell'assegno di euro 10.000 Unicredit (5304), come *saldo presentazione progetto corpo 2C*, datata Palermo 28/7/2005 firmata 10;
8) assegno di euro 20.000 del 2 agosto 2005, emesso da Giorgio U a favore di 10, con girata di quest'ultimo, con attestazione attestazione relativa della banca;
9) il 13 ottobre 2005 ricevuta di pagamento di euro 25.000 + euro 5000 a tergo dalla copia dell'assegno di euro 25.000 con la precisazione dell'avvenuto pagamento in contanti degli altri € 5000, datata Palermo 13 ottobre 2005 e riferita alla *anticipazione villa unita 3B,* firmata 10;
10) **ricevuta del 12 settembre 2006** del pagamento di euro 30.000 come ***saldo "inizio lavori"*** sottoscritto a tergo della copia dell'assegno di pari importo Unicredit Banca a favore emesso dal U a favore della V costruzioni di 10 e firmato sotto il timbro della V;
11) ricevuta del 14 dicembre 2006 di euro 20.000 come ***acconto del 30% avanzamento unità 2 B e 3B (strutture)***, datato Palermo 14/12/2006 siglato sotto il timbro V costruzioni, e rilasciata a tergo di copia dell'assegno di pari ammontare Unicredit Banca (6963-08);
12) ricevuta del 9 febbraio 2007 di paganto di euro 20.000 ***come acconto voce "avanzamento struttura",*** datata 9 febbraio 2007, , rilasciata a tergo dell'assegno di pari ammontare BNL emesso dal U a favore della V sottoscritta da L;
13) ricevuta del 28/3/2007 per pagamento di euro 20.000, ***per saldo struttura (corpo B-corpoC),*** rilasciata a tergo dell'assegno Unicredit di pari ammontare emesso dal U a favore di 10, datata Palermo 28/3/2007 firmata da L,;
14) 14 ricevuta del 6 giugno 2007 di pagamento di euro 28.000,00, per ***saldo avanzamento "tompagni e tramezzi***" , rilasciata a tergo della copia dell'assegno di pari ammontare della Unicredit emesso dal U a favore della V, datata 6/6/2007 firmata da L;
15) 15 ricevuta del 29 giugno 2007 per paganto di euro 20.000 come ***acconto sull'avanzamento "intonaci intern***i", emessa a tergo di copia dell'assegno di pari ammontare Unicredit emesso dal U Giorgio a favore della V, datata 29 giugno 2007 e sottoscritta da L;
16) ricevuta del 19 luglio 2007 di pagamnto di euro 20.000 per ***saldo avanzamento "intonaci interni***, emessa a tergo dell'assegno di pari ammontare Unicredit emesso dal U a favore della V, datata 19 luglio 2007 firmata L;
17) ricevuta del 22 luglio 2007 di pagamento di euro 12.000,00 come ***acconto riferito alla voce 30% tompagni e tramezzi x due unità***, rilasciata a tergo di copia dell'assegno di pari ammontare della Bnl 62 35 emesso da Giorgio U a favore di 10, datata 22 luglio 2007 firmata L, ,
18) ricevuta del 4 settembre 2007 per pagamento di euro 20.000,00 quale ***acconto sulla voce predisposizione impianti ,*** rilasciata a tergo di copia dell'assegno di euro 8000,00 Bnl emesso dal U a favore della V costruzioni, datata 4.9.2007 firmata 10 (nella ricevuta si precisa che oltre agli € 8000 dell'assegno si ricevono € 12.000 quale acconto per la voce predisposizione impianti e che quindi in totale la somma ricevuta di € 20.000).

dopo il fallimento del 10 (come titolare della V) esercitata nei suoi confronti dal curatore del fallimento (dagli atti della controversia civile si rileva che questa vide tra l'altro ad un certo punto anche la chiamata in causa del 5, che secondo la 22 aveva usurpato, col suo muro di confine, alcuni mq del terreno di sua pertinenza).

Le circostanze relative alla controversia sono state riferite dal **teste O**, il quale ha anche ricordato che gli immobili erano privi di un attestato di concessione edilizia, del certificato di abitabilità di accatastamento e quant'altro; sulla mancanza di tali titoli e sui vizi della costruzione hanno riferito anche l'**ing. Q**, investito dell'incarico peritale dal giudice nell'ambito della controversia civile, e il consulente di parte della 22, geometra P (v. doc. di cui infra, soprattutto le relazioni tecniche del Q e del P, **che riscontrano** le rappresentazioni dell'imputata).

Tornando ancora sulle valutazioni circa la responsabilità per il reato di lottizzazione abusiva attribuito anche alla 22, il tribunale non può che fare riferimento alle osservazioni svolte con riguardo al particolare onere di attenzione che la legge pretende da parte di chi acquista o compie atti, anche divisori, come nel caso di questa imputata, che hanno una incidenza in un contesto di lottizzazione abusiva, contribuendo alla progressione dei connotati articolari oggettivi della medesima contravvenzione. E comunque non può neanche non notarsi che la stessa 22, era dotata di strumenti anche culturali per potersi rendere edotta della legalità dell'intervento urbanistico, già prima o anche dopo avere deciso di rivolgersi al notaio, per sciogliere la comunione ereditaria. Identiche considerazioni valgono ovviamente per la madre, la quale a differenza della 22, ha scelto di non rendere l'esame. Non può non considerare il tribunale che se può apparire credibile che una

---

22 per il tramite del difensore ha prodotto altresì in udienza documentazione bancaria a dimostrazione delle rimanenti somme dalla lei e dalla madre pagate a saldo dell'appalto della costruzione e ha fornito in particolare, in funzione della prova che il padre avesse pagamento ad T a mezzo di assegni per il solo terreno la il prezzo di euro 258.860,00 tra il 3 gennaio e il 27 febbraio 2008, attestazioni bancarie e matrici dei relativi assegni, datati appunto sei 3 gennaio 2007 ed altri cinque 27 febbraio 2007, e recanti nel complesso la somma di euro 258.860,60 (confr. doc. cit. prodotti all'ud. del 28.2.2018).

figlia non sapesse di quest'acquisto di due appartamenti da parte del padre, la stessa situazione non pare credibile con riferimento alla moglie, se non altro per il rilevante impegno economico che nella fattispecie quell'acquisto comportava per tutta la famiglia (secondo le ricostruzioni documentate della 22 oltre 480.000,00 euro).

B) Esame delle imputate 15 e 12.

La 12 ha reso in udienza delle dichiarazioni sulla stessa linea tenuta dalla 15, di cui si è in buona misura già sopra riferito, anche se espresse con più sicurezza. Anche lei ha assicurato di avere nell'occasione della firma delle tre concessioni in sanatoria rilasciata ai 5, alla 16 e a 7, ben controllato il libretto istruttorio. Ha dichiarato che quando seppe che 1 si era astenuto dal continuare a trattare la pratica, **apprezzò molto questo suo gesto**. Alla domanda rivoltale anche dal Pm in merito delle incongruenza dell'iter delle tre concessioni, ha continuato a rispondere, rimarcando la sostanziale importanza del suo controllo formale del libretto istruttorio, e l'assoluta necessità di doversi fidare e di non potere controllare le valutazioni del responsabile del procedimento, pena la paralisi delle numerosissime pratica sottoposta all'ufficio del dirigente.

Per quanto riguarda **le dichiarazioni della 15** si fa rimando a quanto già riferito nel paragrafo sulla risposta che la medesima diede alla architetto N, a proposito della autorizzazione che non avrebbe negato per gli interventi edilizi consistenti in piani interrati fuori uscenti dalla sagoma del piano di sopra, relativamente a villette singole o a schiera.. Può qui ribadirsi che la stessa imputata, tradendo certamente una particolare non consapevolezza della materia edilizia e urbanistica, ha anche lei insistito dell'importanza centrale di una compilazione materiale dei passaggi del libretto istruttorio, il fatto che la responsabilità dell'istruttore escluderebbe in sostanza la sua, e la esonererebbe da ogni controllo sostanziale anche in superficie. Il collegio non può nemmeno negare che la 15 ha mostrato qualche perplessità pure

quando le è stato domandato se sapesse se che per Mondello il piano regolatore prevedesse l'adozione del piano particolareggiato esecutivo e che sul suo territorio grava il vincolo paesaggistico.

Nonostante ciò non possono che ribadirsi le argomentazioni già sviluppate dal Tribunale, attraverso lo scandaglio degli atti della 15 e del loro incrocio con quelli del 14 e del 13, per concludere sulla sua coscienza di violare le regole di legge del suo specifico buon agire, e la sua malafede nel senso anche della consapevolezza che tali violazioni arrecassero un vantaggio ai destinatari dei suoi provvedimenti, e ciò sia quando rilasciò l'attestato di conformità ad T, nel gennaio 2009 quando, dopo l'intervento della Polizia giudiziaria dovette correggerlo, e successivamente fin tanto che, prima di cambiare Settore, gestì insieme e 13 ed al 14 le istanze di sanatoria dei 5 e della 16.

Abuso d'ufficio e concorso nella lottizzazione abusivo. Va ricordato a quest'ultimo riguardo che il dirigente dell'ufficio tecnico deputato al rilascio degli atti autorizzativi degli interventi edilizi e urbanistici è il massimo organo tecnico responsabile, che tra l'altro anche ai sensi dell'art. 40 cpv. cod. pen. in relazione alla specifica posizione di garanzia che rivestite, è tenuto a impedire l'evento del rilascio di provvedimenti illegittimi che contribuiscano all'intervento edilizio illegale (la posizione del dirigente, sulla base dell'art. 40 cpv. cod. pen., afferendo ad una specifica posizione di garanzia, obbliga ad attivarsi al fine di impedire l'evento, già il non farlo, nella consapevolezza di ciò, è fonte di responsabilità penale laddove l'evento vietato si verifichi).

Nella fattispecie la 15, così come la 12, non solo non hanno effettuato i doverosi controlli, che soprattutto la natura di lottizzazione dell'intervento edilizio richiedeva, ma, del tutto illegittimamente si sono discostati dal parere della Polizia municipale, che aveva espresso valutazioni tecniche contrarie alla possibilità di rilascio della concessione edilizia, e pure da quello importante dell'architetto N, più volte ricordato.

La tesi della inconfigurabilità in capo al dirigente o responsabile dell'Ufficio tecnico comunale di una responsabilità concorsuale ex art. 40 cpv. cod. pen. nel caso di rilascio di una concessione edilizia illegittima è dalla Suprema Corte sconfessata, proprio in base alla operatività della disciplina del'art.40 c.p.

Inoltre è assolutamente pacifico nella giurisprudenza di legittimità *che la mancata o erronea conoscenza della disciplina che regola la materia non può essere addotta da chi svolga professionalmente una determinata attività e che la buona fede*, in tanto può trovare ingresso, in quanto si dimostri che l'agente ha adempiuto a tutto quanto necessario per adeguarsi al precetto di legge. Non può ignorarsi da parte del Tribunale che nella fattispecie è del pari certo che le dirigenti 15 e 12 con le loro condotte, così come d'altra parte anche il **14 e 13 abbiano contribuito causalmente alla lottizzazione abusiva**, dotandola degli attestati di legge arbitrariamente costruiti. Grazie a tali certificazioni i beneficiari della concessione edilizia e poi i beneficiari delle tre concessioni in sanatoria, e indirettamente tutti gli acquirenti degli appartamenti e il **8** (che sebbene non sia stato **coinvolto nella imputazione di lottizzazione abusiva**, all'esito del dibattimento, ne esce come uno dei principali corresponsabili), hanno potuto continuare a beneficiar e del prodotto del reato e a continuare ad operare sul terreno già urbanisticamente sfruttato (**cnfr. anche Cass. III, 20.9.2017**, rel. Aceto pres. Fiale mass. 48346-17. A proposito del reato di abuso d'ufficio va altresì considerato *che il momento consumativo da cui decorre il termine di prescrizione coincide*, per la sua natura di reato di evento, con la data di avvenuto conseguimento dell'ingiusto vantaggio patrimoniale o con la produzione ad altri di un danno ingiusto -Sez. 3, n. 30265 del 02/04/2014, dep. 10/07/2014, Rv. 260236-)

Analoghe valutazioni sono riferibili a tutti gli altri compartecipi all'affare, ivi compresi il costruttore il progettista, T Pietro, e il notaio 9, nel senso che anch'essi hanno beneficiato della coperture conferita alle loro condotte illecite dagli atti dei suddetti funzionari pubblici.

c) Consulenti tecnici.

Consulente del Pm.

La consulente tecnica del Pm, ing. Antonella De Francesco, la cui relazione è stata acquisita, in udienza ha ribadito la sua valutazione sulla natura abusiva della lottizzazione, per contrasto con l'art. 7, comma 7 delle NTA del Prg, che nell'ambito del perimetro territoriale in cui ricade il lotto della via Miseno di Mondello, prescrive il PPE, consentendo interventi edilizi diretti solo in lotti fino a 1.000,00 mq. Ha illustrato che anche ove si fosse voluto equiparare la normazione delle zone B0b di Mondello (entro il perimetro del PPE) alla zone C, come suggeriva la circolare Schemmari del febbraio 2005, i parametri sarebbero ugualmente stati violati, in quanto l'art. 12, comma 4 delle NTA ammettono l'edificazione in assenza di un piano attuativo solo per lotti che non superino l'estensione di 2.500,00 mq. Inoltre, ha ricordato che la stessa norma tecnica prescrive comunque il lotto minimo di 600 mq e la tipologia edilizia della casa isolata, e l'accorpamento massimo di due lotti, che dunque, tale regime, nella specie (lotto di mq 3080) avrebbe consentito cubature molto più basse di quelle invece realizzate, attraverso l'adozione del sistema del Planivolumetrico, risoltosi nel rilascio di una concessione singola al proprietario del lotto, senza lotti minimi e senza accorpamento massimo di due lotti (imposti appunto dal richiamato art. 12 NTA).

Sui singoli permessi in sanatoria rilasciati ai sensi dell'art. 13, l. n. 47/1985 , la consulente del Pm ne ha ricordato le caratteristiche evidenziando che detti provvedimenti vennero rilasciati ai beneficiari in assenza di titoli di proprietà, e in assenza del requisito della cosiddetta doppia conformità, di cui sopra, stante innanzitutto la non conformità dell'intervento alla prescrizione del PPE, mai approvato.

A proposito della nota delibera del Consiglio Comunale n. 125 del 2006, l'ing. De Francesco ha evidenziato che nel gennaio del 2004 l'iter successivo all'approvazione del nuovo PRG del Comune di Palermo si era concluso, con la delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 2004, e che era stata approvata una norma di chiusura che consentiva agli uffici comunali di apportare delle correzioni, ma senza evidentemente stravolgere i contenuti del PRG approvato.

Può al riguardo nuovamente puntualizzarsi che l'art. 27, comma 3 NTA ha introdotto la regola transitoria secondo cui "Sono fatte salve tutte le prescrizioni, modifiche e rettifiche imposte dai D.Dir. 558 e 124/DRU/02 di approvazione del presente Piano. Eventuali correzioni degli elaborati della presa d'atto del Consiglio Comunale, potranno essere apportati attraverso le medesime procedure previste dai citati decreti". Dunque dopo l'approvazione definitiva del PRG avvenuta con la delibera n. 7 del 2004, il Consiglio comunale poteva soltanto apportare correzioni a eventuali errori relativi al mancato adeguamento alle prescrizioni dei decreti regionali o che comunque fossero funzionali a tale adeguamento, secondo una procedura semplificata, che prevedeva una mera presa d'atto da parte del Consiglio Comunale (senza ulteriori interlocuzioni con gli organismi regionali, chè non sarebbero state necessarie). Ed in effetti, come si è già visto, la delibera consiliare n. 125 del 14 giugno del 2006 afferiva a tale funzione di rettifica di una serie di passaggi nelle NTA da correggere, solo che in coda ad essa il Consiglio comunale inseriva surrettiziamente la presa d'atto della "circolare Schemmari" che non rappresentava una correzione di adeguamento ai decreti regionali, ma al contrario un sovvertimento dell'importante prescrizione dei piani attuativi, che la Regione aveva dettato nell'esercitare i suoi poteri, in sede di approvazione del PRG del Comune, nel rispetto della procedura di legge.

Il Tribunale deve mettere in evidenza la circostanza che nel corso della sua audizione, il consulente del Pm abbia anche dichiarato di non avere espletato dei sopralluoghi e di non avere nemmeno approfondito i singoli abusi edilizi, con particolare riferimento alla questione della valutazione delle modifiche delle superficie delle cubature dei piani seminterrati, avendo reputato assorbente la circostanza che l'assenza del PPE rendesse ogni edificio abusivo.

E va pure notato da parte di chi scrive che quindi le conclusioni della relazione dell'ingegnere De Francesco, a proposito dell'aspetto della non computabilità dei volumi dei piani cantinati, si riferisse alle sola documentazione grafica da lei esaminata, non rispondente allo stato dei luoghi, che invece, si ribadisce, è caduta sotto la diretta percezione degli ufficiali della polizia giudiziaria (che non hanno esitato a ravvisare **la natura a tutti gli effetti di locali abitabili dei seminterrati** (che in realtà **hanno perso i connotati di un locale tecnico**) e la fuoriuscita abnorme degli stessi dalla sagoma esteriore del piano soprastante, e la **sistemazione**

che in concreto tali immobili hanno ricevuto, con particolare riferimento alle abitazioni dei 5 e dei 8).

La documentazione fotografica prodotto dalla stessa Pg al momento dei Sopralluoghi non lascia margini di dubbio sulla natura di ambienti abitabili dei seminterrati in questione, e sull'abbassamento della quota di riferimento, per il calcolo dei volumi, operata con gli sbancamenti, su cui ci si è soffermati. Tale situazione risulta particolarmente evidente nel caso degli appartamenti dei 5 e dei coniugi 8, per le ragioni pure ripetutamente analizzata nel corso di queste motivazioni

(v. anche dichiarazioni del consulente nella parte in cui spiega perché la concessione edilizia ricevuta dal proprietario del lotto, in ordine all'intero iniziale progetto lottizzatorio quindi comprensivo dei dieci appartamenti e delle opere di contesto -conseguita nell'aprile del 2006 per effetto del silenzio assenso maturato dopo 120 giorni, da quando il 7 dicembre 2005 aveva presentato tale istanza di concessione- **costituisce una storia scissa da quella dei singoli edifici realizzati, in quanto persino le fondamenta di questi ultimi non corrispondevano a quelle dei progetti presentati** per avere la concessione edilizia per la lottizzazione, poiché l'ampliamento dei piani cantinati aveva modificato lo stato delle fondazioni v. pag. 52 trascr. ud. 15.2.2017. **A pagg. 50 e 51** A DOMANDA DEL PM la stessa consulente, sugli accertamenti relativi ai singoli abusi edilizi commessi nei singoli appartamenti, di cui alle tre pratiche di sanatoria -oggetto del quesito n. 5 che le aveva posto il Pm- ha dichiarato di non essere andata molto a fondo con riguardo al merito dei singoli abusi, nel senso che si era fermata alla constatazione che le concessioni in sanatoria non potevano essere rilasciate perché mancava il requisito della doppia conformità, richiesto all'uopo dall'art. 13 l. 47/85 o art. 36 DPR 380/2001, in quanto già il fatto che le opere abusive fossero state realizzate in assenza del PPE previsto per quella zona dal PRG le rendeva non conformi alla legge e al PRG. Ha precisato di avere comunque in aggiunta rilevato che i tre imputati che ricevettero le concessioni edilizie in sanatoria non ne avessero titolo per l'ulteriore ragione che non coincidevano con la persona che aveva ricevuto la concessione assentita violata, il proprietario del lotto T Pietro. Affermando ciò il perito del Pm ha precisato in sostanza di non avere ritenuto necessario entrare molto nel merito dei singoli abusi edilizi riscontrati appartamento per appartamento, e che posto che alcuni dei dieci apparivano conformi al progetto iniziale, per gli altri non aveva

accertato se effettivamente si trattasse di seminterrati o interrati per i quali non veniva ampliata la cubatura, essendo, ha ribadito, andata a monte della questione, ritenendo troncante l'accertamento della violazione della norma tecnica che imponeva il PPE e che nella fattispecie mancava addirittura anche un piano di lottizzazione. Ha precisato comunque che glissando il piano di lottizzazione era stata realizzata una cubatura molto superiore a quella che avrebbe consentito un piano di lottizzazione).

Consulenti di parte Bartolomeo Salvo e Cesare Capitti. Consulente Spinelli.

Come già anticipato tutti i consulenti tecnici di parte hanno argomentato la legalità della lottizzazione. Il consulente Bartolomeo Salvo ha asserito l'efficacia della Circolare Schemmari, affermandone la coerenza con le osservazioni dei decreti regionali del 2002 , ed ancora sostenuto che quindi in lotti di piccole dimensioni, quali quelli entro i 5.000,00 mq., non vi sarebbe necessità di piani di lottizzazione perché non si riuscirebbe ad avere le unità minime di attrezzature. Ed ancora che non aveva utilità prevedere per via Miseno le urbanizzazione dal momento che già erano sufficienti. La delibera n. 125 del 2006 avrebbe apportato mere correzioni al PRG. Pertanto, ha pure sostenuto il consulente, il notaio 9 aveva agito diligentemente.

Del tutto analoghe sono state le valutazioni espresse durante il suo esame dal consulente Capitti.

Il consulente Spinelli è stato chiamato a riferire delle caratteristiche della piscina montata all'esterno della unità dei 5, oggetto della accusa relativa alla falsa DIA contestata al 8. Ha dichiarato di non avere montato la piscina ma di sapere riferire delle sue caratteristiche essendosi recato in loco per la manutenzione e conoscendo bene il prodotto (è in pvc e prefabbricata, non presuppone uno scavo viene circondata dalla terra riportata). Rileva il Collegio che le rappresentazioni del teste non rivestono alcuna conferenza, rispetto alla circostanza che era diretta a sconfessare, poiché quando la Polizia municipale il 31 maggio 2009 si recò sui luoghi l'opera era presente.

Consulente Giuseppe Gangemi

Nel corso del suo ampio esame anche il consulente prof. Gangemi ha sostenuto che la circolare Schemmari avrebbe tentato di ovviare al regime di inedificabilità determinato dalla prescrizione del piano particolareggiato per Mondello dalle NTA.

Con riferimento al particolare della chiusura dell'area ceduta al Comune tra due cancelli ha ritenuto che non vi è colpa degli imputati se si è determinata tale situazione, ché loro hanno messo il parcheggio a disposizione del Comune (e che durante il suo recente sopralluogo li aveva trovati aperti). Ha ricordato che il comune vi ha pure potuto realizzare gli allacci alle reti pubbliche. Si è detto dell'avviso che in particolare trattandosi di zona B il Comune avrebbe valutato la sufficienza delle opere di urbanizzazione, in linea con la previsione di potere operare, in quelle zone tecniche, con concessione singole, di cui all'art. 21 l. reg. 71/1978. E, in breve ha sostenuto che attraverso la lettura dei decreti approvatovi del PRG o attraverso la loro combinazione con la circolare Schemmari l'intervento a mezzo di concessione sarebbe stato legittimo, e che la concessione assentita del gennaio 2009 ripercorreva correttamente le tappe del procedimento. A seguito di numerose domande ha espresso che è bene che ci sia una pianificazione attraverso un piano particolareggiato come da decreti regionali di approvazione del PRG. Ha rievocato le varie tipologie di pianificazione particolareggiata, piani di risanamento etc… Il professor Cangemi sempre nel rappresentare le caratteristiche dei luoghi, ha ad un certo punto rilevato che la zona in questione di Mondello contiene zone tecniche A e B **ed ha espresso dubbi ed esitato nel mettere a fuoco se il lotto della via Miseno ricada in zona B o A**. Ha espresso che comunque il Comune avrebbe potuto richiedere ai costruttori un piano di lottizzazione per sopperire alla necessità di reperimento di aree pubbliche. Naturalmente il consulente ha confermato che l'art. 7 comma 7 delle NTA riproduce esattamente la prescrizione di cui al decreto reginale del 29 luglio 2002, pubblicato in G.U.R.S. del 30.08.2002, con cui l'A.R.T.A. indicava la prescrizioni del PPE.

D) Testi D, E e F e I, sull'ispezione interna al all'ufficio tecnico del Comune di Palermo, dopo la notizia apparsa sulla stampa.

In udienza il Pm ha rappresentato che dopo l'inizio del presente processo, disposto col decreto di giudizio immediato del Gip del 2015, era stata redatta la relazione, datata 19 febbraio 2016, a firma dei commissari dottor D, architetto F e ingegnere E, i primi due dirigenti e l'altro funzionario del Comune. Detta relazione compendia i risultati dell'ispezione interna di cui i suddetti erano stati investiti, espletata presso

l'Ufficio tecnico del Comune e relativa alle pratiche edilizie oggetto del medesimo dibattimento (sia sulla pratica madre, apertasi con l'istanza di concessione edilizia di T Pietro, sia sulle tre pratica inerenti alle concessioni in sanatoria rilasciate in favore dei coniugi 5, di 16 e di 7). Il Pm ha chiesto dunque l'acquisizione di tale relazione e degli atti allegati ad essa (il documenti questi per lo più già contenuti nella ben più nutrita produzione iniziale del Pm, formata da 71 documenti) e ha chiesto al contempo l'audizione testimoniale dei suoi tre autori.

La maggior parte dei difensori si sono fermamente opposti all'accoglimento di queste richieste del Pm, ed in particolare il difensore del 1 che ha pure definito la relazione un accumulo incongruo di valutazioni. Il Tribunale, ha ritenuto l'istanza del Pm correttamente avanzata ai sensi degli art. 430 e 493 comma secondo c.p.p., riconoscendo che evidentemente l'atto si è formato dopo l'apertura del dibattimentale e che il Pm avesse avuto cognizione dei tre testi solo successivamente all'inizio del processo, e quindi il suo diritto ad integrare così la lista delle prove già tempestivamente depositata, considerata tra l'altro la piena attinenza dell'oggetto della testimonianza ai temi del processo, dando alle parti la possibilità di controdedurre anche con richieste di nuovi testimoni.

L'espletamento degli esami dei tre testi si è articolata in diverse udienze, posto che tra l'altro dopo che il Pm aveva esaminato il teste D, all'udienza successiva data per il controesame delle difese il difensore del 1ha reiterato l'opposizione frapposta all'ammissione di questo testimone, producendo al riguardo una serie di atti, di cui oltre, sostenendo la posizione di coimputato del D oppure di testimone non credibile. In sostanza il 1, per il tramite del suo difensore, ha messo in risalto che D era stato il dirigente dell'Ufficio Edilizia privata dal 2012, **che aveva investito lo stesso architetto 1 del coordinamento delle pratiche dei Planivolumetrici** (dette anche lottizzazioni semplificate) e la documentazione di cui sopra si compone di alcune note e verbali attestanti proprio tale circostanza e ancora più specificamente alcune pratiche di

lottizzazioni istruite con lo stesso metodo di cui al presente processo negli anni più recenti.

Il Tribunale come già riferito non ha ritenuto tali rilievi o positivi conferenti, in quanto gli atti prodotti se attestano che effettivamente quel metodo fu adottato in quegli altri casi, e che **il 1 fosse il coordinatore a capo di un gruppo che studiava i Planivolumetrici**, non provano anche che il dirigente D sottoscrisse delle concessioni edilizie relative a lottizzazioni, con tale sistema. Inoltre, ribadisce il Tribunale anche in questa sede, la non credibilità preconcetta di un teste non è una delle cause che può inibire la sua qualità di testimone.

Va ancora premesso che all'esito della deposizione del D il Collegio decideva di sentire come teste di riferimento, I, avendo riferito il D che l'iniziativa di promuove l'ispezione e di degnare lui, E e F, era venuta dal I, allora Segretario generale del Comune di Palermo, e che l'occasione era stata l'avere questi appreso dalla stampa la notizia delle indagini da cui poi scaturì il presente processo, e più esattamente delle accuse che riguardavano le due dirigenti 15 e 12 e 5 e 1, poi promossi, nel corso del 2015, l'uno capo dell'Area tecnica del Comune e l'altro dirigente del SUAP.

D era stato dirigente dell'Ufficio Edilizia privata, l'ingegnere E tecnico del Comune ma di un settore, relativo agli appalti e indipendente dall'edilizia, D rappresentava la memoria storica ufficio tecnico del Comune di Palermo, essendone da oltre un quindicennio l'unico dirigente titolato (a causa di un pregresso annullamento di un concorso per il reclutamento del personale dirigenziale destinato a quell'ufficio e della mancata indizione di altri concorsi pubblici per posti di dirigenti a tempo indeterminato).

Ciò posto, rileva il Collegio, che le deposizioni dei tre testi se hanno apportato qualche aiuto nella lettura degli atti delle pratiche (comunque comprensibili nonostante l'assenza di un documento di sintesi organica degli stessi), sono soprattutto valse a confermare l'atmosfera poco limpida che fa da sfondo alla gestione del potere

amministrativo presso l'ufficio tecnico del Comune di Palermo,, e che come accertato anche all'epoca dei fatti agevolò le condotte materia del presente processo.

Brevemente, D nell'esporre gli atti presi in esame durante un'ispezione e i "difetti" in essi riscontrati, ha ammesso di avere avuto soltanto a posteriori consapevolezza della illegalità del sistema dei Planivolumetrici in zone per cui il PRG prevede il piano attuativo.

Ha illustrato l'iter della pratica e le sue anomalie (che non si ripetono essendo le stesse che autonomamente il Tribunale ha riscontrato e già sopra esposto) e ha fatto anche qualche accenno all'episodio in cui , avendo chiesto al 1 di avere l'incartamento relativo agli abusi edilizi di cui è processo 1 gli portò soltanto la parte riguardante il processo penale subito dalla 16, non mettendolo al corrente, come aveva fatto con il dirigente ing. K nel 2007, del suo coinvolgimento nell'acquisto di un appartamento (e quindi di essere stato anch'egli oggetto della stessa indagine). Il teste ha pure riferito che durante il compimento dell'ispezione l'architetto **F gli manifestò apertamente il suo timore di ritorsioni** per quello che stava facendo (la stessa circostanza troverà elementi di riscontro nelle dichiarazioni del I, mentre F ha minimizzato, come si vedrà).

Il Teste E è apparso palesemente più libero e diretto degli altri due testi. Ha riferito della scoperta, per lui, fatta nel corso dell'ispezione, del metodo del Planivolumetrico, adottato a dispetto della prescrizione da PRG del PPE per Mondello, ed altresì della "circolare Schemmari" e della delibera del Consiglio comunale n. 125 del 2006, che ancora di più acuiva questo aspetto dell'elevarsi al di sopra del legislatore, nella gerarchia delle fonti (cnfr. trascr. della dichiarazioni cit.). Nel dichiarare ciò ha fatto trapelare la sua meraviglia e con ciò, nota il Tribunale, la sua genuinità caratteriale e la sua affidabilità come teste.

Il teste F, se non si è sottratto alle domande postegli dal Pm, dai difensori e dal Tribunale, confermando comunque la relazione da lui sottoscritta, ha in buona sostanza difeso la validità della delibera del Consiglio comunale n. 125 del 2006, che

avallava la circolare Schemmari sul Planivolumetrico etc... Alle domande (che inevitabilmente il Pm gli ha posto) sui timori, che stando al D, lui avrebbe manifestato durante l'ispezione, F ha minimizzato, con una serie di espressioni non molto chiare in ordine all'opportunità o all'utilità dell'iniziativa e rappresentando che piuttosto la situazione gli creava imbarazzo dovendo relazionare su dei colleghi e che inoltre riteneva l'ispezione poco utile dal momento che si sarebbe sovrapposta a un'indagine per abuso d'ufficio, come lui aveva dedotto dalle informazioni date dalla stampa.

Il teste I ha innanzitutto confermato che fu lui a disporre l'ispezione. Al riguardo è stata acquisita la nota del 5 novembre 2015 con cui lo stesso riservatamente si rivolgeva a D, F e E, mettendoli al corrente che il consiglio di disciplina della dirigenza il 29 ottobre 2015 si era riunito per trattare dei procedimenti disciplinari avviati nei confronti di due dirigenti coinvolti nell'indagine per abusivismo ma che aveva deciso di sospenderli fino all'esito del processo penale e allo stesso tempo di avviare un'ispezione interna, di cui, comunicava anche ai tre, di investirli come componenti della relativa commissione, indicando come oggetto del controllo tutta la documentazione connessa alla concessione edilizia del 26 gennaio 2009 e alle tre concessioni in sanatoria, di cui è qui processo. Il teste ha riferito degli stessi fatti.
Non ha saputo invece rispondere sul perché, indipendentemente dal profilo del procedimento disciplinare, l'Ufficio Tecnico non avesse invece provveduto ad attivare le procedure istruttorie propedeutica ai provvedimenti sanzionatori di legge che riguardano l'aspetto degli abusi edili (tuttora, nota il Tribunale, le medesime procedure non risultano attivate).
I ha inoltre disvelato che fu lui dopo avere letto i risultati forniti dagli ispettori a trasmettere la relazione alla Procura della Repubblica, senza esitare, posto che ne veniva fuori una tale somma di incongruenze che gli avrebbero impedito di comportarsi diversamente. Per definire il sentimento della situazione ha usato l'aggettivo *speciosa*.

Nel rispondere alle domande postegli ha anche fatto cenno che all'epoca (2015) 5 e 1 furono nominati dal capo dell'amministrazione comunale l'uno capo area e l'altro dirigente del SUAP, che a lui ancora prima sarebbe parsa opportuna la loro rimozione dagli uffici in cui si trovavano all'epoca dei fatti contestati, ma che gli venne assicurato che nelle nuove posizioni dirigenziali non avrebbero potuto interferire con le attività relative alle concessioni edilizie. Ha precisato di avere fatto le scelte suddette anche perché a ciò lo obbligava la sua posizione di Segretario Generale del Comune, investito della funzione di autorità di vigilanza anticorruzione. Ed ancora che rimase a reggere il posto di segretario generale del comune di Palermo fino al gennaio del 2017 quando si è insediato come segretario generale del comune di Milano.

Come già anticipato Dott. I **ha pure riferito delle titubanze manifestate dal F**. Ha però precisato che lui con F non ebbe mai un colloquio di persona, ma che il medesimo F sul finire dell'ispezione gli aveva mandato una mail nella quale gli chiedeva di dispensarlo dall'incarico ispettivo, potendo riguardare anche pratiche da lui ammesse. A questa mail, ha aggiunto il dottor I, egli rispose richiamando il F al suo dovere, osservando che queste riserve avrebbe dovuto casomai manifestarle all'inizio e non allora, quando già gli stessi commissari gli avevano anticipato che stavano per consegnargli l'esito del loro lavoro.

E) Teste R.

è l'ex dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Palermo che fu autore della nota inviata ad T Pietro nel giugno del 2005, per comunicargli della circolare Schemmari, della non necessità di un piano urbanistico attuativo per i lotti fino a mq 5000, del Planivolmetrico in discorso, etc.. Nel corso del suo esame, premettendo di

essere stato dirigente dell'ufficio Piano Regolatore del Comune di Palermo dal 2002 al 2011, ha difeso il contenuti espressi in quella sua nota, assumendo che il PRG di Palermo, è stato integrato dalla delibera del Consiglio comunale n. 125 del 2006, e che quindi nelle zone B0b, nei lotti di estensione tra 1.000,00 e 5.000,00 mq., può edificarsi sulla base del solo planivolumetrico.

Ha sostenuto che tra il 2002, quando l'Assessorato regionale emise i decreti approvati del PRG con le prescrizioni, e il 2004 (anno di formale adozione del PRG), si era lavorato intensamente presso gli uffici comunali per adeguarsi a tutte le prescrizioni dei suddetti decreti. Ha indicato nella delibera n. 7/2004 quella di adozione formale del PRG da parte del Consiglio comunale, ed ha sostenuto che la legge reg. 71/1978, prevederebbe che nelle zone B siano consentite le nuove edificazioni attraverso mera concessione edilizia, ove siano presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed altresì che all'Assessorato era giunta un Piano adottato dal Comune molto restrittivo e che l'ARTA nei suoi decreti rispose esprimendo un maggiore *favor* per le edificazioni nelle zone B; l'Arch. Schemmari sarebbe stato il primo a occuparsi del problema.

Il R ha tra l'altro sostenuto la inutilità e la dispendiosità dei PPE, e che il fatto che la circolare Schemmari e la delibera 125/2006 non risultino trascritte in una versione delle NTA consultabile è un limite "*questo è un limite*".

La delibera 125 del 2006 sarebbe in linea con le osservazioni fatti dalla Regione nei decreti approvativi del PRG, anche avuto riguardo alla norma transitoria delle NTA adottate nel 2004 che consente al Comune di apportare correzioni al Piano.

Nella sua libera interpretazione delle norme il teste R ha, comunque, su domanda del Tribunale, dichiarato che i decreti regionali per Mondello prevedano il PPE, ma ha anche affermato che gli uffici comunali hanno considerato le modifiche della circolare "Schemmari" come una variante "*procedurale*", e poi che comunque non è stata esclusa l'approvazione di un piano particolareggiato, ma è pure ammessa l'edificabilità tramite planivolumetrico nei lotti entro i 5.000 mq, esprimendo più volte il concetto che lo *ius edificandi* dei proprietari non può essere compresso.

In sostanza, osserva il Collegio, il R ha confermato di aver mantenuto l'atteggiamento già manifestato attraverso la sua nota spedita al T, nel lontano giugno 2005.

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

SINTESI CONCLUSIVA

L'istruttoria dibattimentale ha allargato la prospettiva degli abusi contestati, consentendo di collocarli in un quadro ampio e composito e di ben maggiore gravità dell'episodio specifico.

Nel corso della motivazione sono stati messi in evidenza tutti gli elementi, ampiamente documentati, che attestano la natura abusiva della lottizzazione di cui è processo, per essere la stessa, innanzitutto, palesemente contraria alla prescrizioni dettata dal Piano regolatore generale, approvato con i decreti regionali del 13 marzo del 27 luglio 2002, del piano particolareggiato esecutivo, per l'area di Mondello in cui ricade il lotto. I decreti regionali avevano prescritto l'adozione di un PPE per Mondello, come per tutte le altre borgate della città di Palermo, proprio prendendo atto della necessità di dotare quelle zone di un progetto urbanistico, fino a quel momento mancato, che provvedesse al reperimento degli spazi e dei servizi prescritti per legge. In particolare nel caso di Mondello i decreti del 2002 dettavano il perimetro dell'area cui doveva attenere il Piano particolareggiato esecutivo, sul presupposto che la sua urbanizzazione si fosse sviluppata nei decenni precedenti in modo disorganico. Occorreva dunque verificare la regolarità degli interventi urbanistici ed edilizi presenti ed interdire le nuove edificazioni (con la sola eccezione fatta dei lotti fino a 1000 mq) fino al riassetto, cui, appunto, il Comune avrebbe dovuto provvedere, passando dalla fase delle verifiche a quella della progettazione, in modo da disegnare gli standard, per passare poi ad attuarli.

Sono state pure evidenziate nelle motivazioni la serie di grossolane anomalia e illegalità nella trattazione dell'affare, poste in essere anche da parte di ciascuno degli acquirenti degli appartamenti e del costruttore-direttore dei lavori 10 e del figlio 11, progettista e "direttore dei cementi armati" e del notaio 9, che rendono tutti costoro corresponsabile e concorrenti attivi del medesimo reato.

Sono state anche messi a fuoco le ragioni per le quali il reato di lottizzazione nella fattispecie non si sia prescritto, a differenza di quanto sostenuto, in subordine, dalle difese, posto che l'unità abitativa -nell'ambito dell'unitario intervento edilizio (lottizzatorio)- di 16 è rimasta allo stato grezzo e lontana dal completamento. Sebbene non rilevi ai fini dell'individuazione del momento di decorrenza del periodo utile a prescrivere il reato, il Tribunale ha esaminato perché la prospettazione difensiva, secondo cui la 16 dal 2009 non avrebbe più fatto eseguire lavori della sua

abitazione (e quindi nel 2013 il reato si sarebbe prescritto), sia sconfessata dalle dichiarazioni del teste di Polizia giudiziaria , commissario A, che ha spiegato che durante il sopralluogo effettuato il 30 gennaio 2013 lui e i colleghi della squadra constatarono che il cantiere dell'appartamento in questione era presente (il teste ha spiegato perché non si potesse considerare un cantiere abbandonato, ma che semplicemente nel momento dell'intervento sui luoghi non c'era nessuno). Si è visto che tra l'altro la stessa versione difensiva è smentita dalle fotografia scattate dagli operanti, che ritraggono un bobcat all'esterno di quella unità abitativa della 16, che evidentemente serviva per il completamento dei lavori, che allora erano in via di svolgimento e per di più in violazione del progetto presentato dal costruttore e dal proprietario del terreno all'ufficio del Comune.

È stato pure ricostruito come i medesimi, imputati in qualità di acquirenti, tra l'altro, avessero stipulato degli accordi economici col costruttore e col proprietario del lotto sottobanco, senza registrare gli atti a contenuto economico giuridico attestanti il trasferimento o l'acquisizione della proprietà degli appartamenti, e senza alcuna preventiva garanzia di legge che avrebbero ricevuto una concessione edilizia e un certificato di abitabilità. E ciò senz'altro conferma le valutazione già espresse, denotando l'intensità della loro partecipazione cosciente alla lottizzazione illecita. Si è visto anche perché nella fattispecie l'essersi sottratti all'esame richiesto dal Pm e dei rispettivi difensori, costituisce per quelli tra gli imputati che hanno fatto tale scelta, ulteriore elemento di conferma della loro coscienza di avere partecipato attivamente alla lottizzazione in parola, di non avere avuto scrupoli a prender parte ad un affare fuori dalle regole, e a contribuire allo stravolgimento dell'assetto urbanistico dei luoghi, ulteriore rispetto a quello che già era presente. Ci si è pure soffermati sulle ragioni che denotano la partecipazione al reato anche delle imputate 22 e 23, eredi di Giorgio U, subentrate nel contesto della lottizzazione con un atto di divisione parziale delle unità immobiliari che le riguardano.

La responsabilità del notaio 9, dei 10-11, del 1e del 5 ma anche del 8, sono le più gravi, per le ragioni (pure ripetutamente analizzate e tra l'altro del tutto evidenti) collegate alle posizioni assunte da ciascuno di essi nel concatenarsi dei fatti, e per via delle loro ampie specifiche competenze tecniche. Tra l'altro è rimasta irrisolta la questione se vi fu uno scambio corruttivo tra il 1e il costruttore, fortemente indicato dalla manipolazione della pratica posta in essere dal 1e dal prezzo irrisorio che pagò

al momento dell'atto pubblico (chè, se è vero che l'atto pubblico di compravendita del 28 febbraio 2007 riguardasse la sola area di sedime dell'abitazione destinata al 1, poi comunque non si mai formò un titolo giuridico attestante il trasferimento del fabbricato allo stesso e quindi il pagamento da parte sua di un relativo prezzo; e va considerata l'altra anomalia che quel 28 febbraio in cui Montelone comprava dal proprietario del lotto particelle di solo suolo su quel suolo i lavori dell'appartamento erano in uno stato di notevole avanzamento).

Per le valutazioni su 5, 8 e le rispettive coniugi si rimanda a quanto diffusamente analizzato anche nei paragrafi sulle concessioni edilizie in sanatoria e prima nei paragrafi sull'iter della pratica dopo l'arrivo della polizia municipale sui luoghi (31 marzo 2009).

Sono stati inoltre pure esaminati compiutamente gli atti che tracciano l'arbitrarietà dell'azione dell'imputato 13 e del 14, sempre tra di essi coordinati. Al primo la pratica relativa alla concessione edilizia richiesta da T pervenne (dopo la astensione comunicata dal 1 al suo dirigente, ing. K, nel maggio del 2007) a seguito dell'assegnazione, che ricevette come responsabile del procedimento, dalla dirigente 15. Si è visto come lo stesso 13 prima, il 26 gennaio 2009, confezionò l'attestato di conformità della concessione assentita a favore di T Pietro (dopo che l'avv.to O aveva chiesto gli atti relativi alla regolarità amministrativa degli immobili delle eredi 22), che la 15 firmò. Si è visto anche con quale disinvoltura successivamente 13, dopo l'intervento della Polizia (che disvelava innumerevoli macroscopica anomalia negoziali, contrarietà urbanistiche e variegati abusi edilizi, che ruotavano intorno all'intera intrapresa dalla lottizzatoria di T e dei 10-11) aggiustò nel mese di giugno 2009 quel provvedimento concessorio di gennaio, apportandovi delle modifiche, definite errori materiali da correggere, al fine di far apparire di aver dato una risposta ai rilievi della Pg (allo stesso tempo e con la stessa ratio venne emesso un ordine di sospensione dei lavori per la 16 e nessun provvedimento nei confronti del direttore dei lavori 10 e del proprietario e titolare della concessione edilizia, T Pietro). E si è anche esaminato come 13 e la 15, con la fattiva collaborazione del geometra 14, dopo il medesimo intervento della Polizia municipale (tra il 31 marzo e il 9 aprile 2009, al quale aveva partecipato proprio il geometra 14) gestirono concordemente l'istruttoria sull'istanza di concessione in sanatoria presentata il 9 aprile dalla moglie del 5, in modo da non segnalare gli abusi

al gruppo competente alla Repressione dell'abusivismo e di qualificare come sanabili gli abusi oggetto di tale istanza concessoria, facendo proprie le mirabolanti artificiose relazioni tecniche di accompagnamento dell'imputato 8, e in modo da condurre la medesima pratica verso il risultato del provvedimento di sanatoria. Ciò avvenne nell'ottobre del 2011, quando però a firmare fu la dirigente 12, dato che la 15 era stata spostata ad un altro servizio. La 12 mantenne nell'occasione di stessi comportamenti della 15, non rilevando i macroscopici difetti delle pratiche. E per di più sottoscrisse anche le concessioni in sanatoria prima della 16 e infine di 7, moglie del Seminario (nelle circostanze, ampiamente esaminate nel corso della motivazione, che rendevano ancora di più palesi le falsificazioni cui si era accompagnata la gestione di quelle pratiche).

Ci si è pure soffermati sui profili edilizi, connessi a tali sanatorie, degli aumenti delle superfici e dei volumi, abnormi, dei piani seminterrati uscenti dalla sagoma del piano sovrastante e di impatto visivo, e che avrebbero impedito ogni sanabilità ambientale (paesaggistica), oltre che urbanistica, ai sensi della relativa disciplina ex d.lg. 42/2004.

E' stato altresì analizzato come i 10-11 pervennero alle somme cubatura possibili, con la collusione dei predetti funzionari e dirigenti, con l'escamotage della concessione edilizia unica per le dieci unità abitative. A questo sistema della concessione unica si connetteva la regola, da regolamento edilizio, che ai fini del computo della densità fondiaria consentita nel lotto (nella specie dello 0,75 mq/mc) non si detrae la viabilità di piano (con ulteriore aumento della cubatura, rispetto all'ipotesi dell'adozione di un piano di lottizzazione, dove invece, ai fini del calcolo delle cubature consentite, i mq della viabilità interna si detraggono). E al riguardo si è fatto richiamo anche alle modalità di calcolo adottate dal geometra J, incaricato nell'agosto 2006 dal 1 di redigere la relazione tecnica sulla richiesta di concessione edilizia di T Pietro.

Non può infine non rilevarsi che se tutto ciò accadde fu anche dovuto alle **responsabili omissioni** dei capi dell'amministrazione comunale, vale a dire dei sindaci, ma anche degli assessori all'urbanistica e dei dirigenti responsabili dell'uffici tecnici (a stretto contatto con la realtà degli avvicendamenti dei dirigenti degli altri tecnici comunali). Infatti il processo ha portato alla luce che le specifiche vicende della lottizzazione della via Miseno avvennero nel **contesto ben più ampio e di macroscopica gravità delle lottizzazioni abusive avallate col metodo del**

Planivolumetrico. Al punto che, come hanno messo in risalto i difensori dagli imputati (ma a loro discarico) **ben 40 lottizzazioni condotte** con questo metodo illegale venivano nel 2015 inserite nel documento di presentazione del nuovo PRG di Palermo (intitolato Palermo 2015-2025 la città che vogliamo!) sottoscritto anche dal sindaco dall'allora assessore all'urbanistica e da tanti altri. In tale lista di 40 casi di approvazione di planivolumetrici da parte dei dirigenti dell'Ufficio tecnico di Palermo, in assenza di piani urbanistico attuativo, il primo indicato è quello di T Pietro, oggetto del presente processo (**Cass. III *n.* 37544** *del* 27/06/2013 Ud. Rv. 256638 *La distinzione operata dall'art. 107 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali fra i poteri di indirizzo e di controllo politico-amministrativo, demandati agli organi di governo, e i compiti di gestione attribuiti ai dirigenti, non esclude, in materia di rifiuti, il dovere di attivazione del sindaco allorché gli siano note situazioni, non derivanti da contingenti ed occasionali emergenze tecnico-operative, che pongano in pericolo la salute delle persone o l'integrità dell'ambiente*; **Cass. VI 22.1.2010**: "*Integra il delitto di abuso d'ufficio la condotta del sindaco che ometta intenzionalmente di attivare le specifiche procedure di garanzia atte a porre 15 alla mancata esecuzione dolosa da parte dei funzionari comunali, competenti per legge in materia di violazioni edilizie, di un'ordinanza di demolizione di un immobile*" per quanto riguarda il sindaco, l'introduzione della cd legge. *La legge Bassanini, con il trasferimento delle competenze in tema di violazioni edilizie ai funzionari, non escludeva il suo potere di attivare le specifiche procedure di garanzia nei casi che lo richiedano, né lo esimeva dal più generale dovere di controllo e direttiva nei confronti degli uffici tecnici ed amministrativi del comune, affinché fosse assicurata la corretta osservanza delle procedure in materia*).

Il dato assume dimensioni di allarme sociale in rapporto allo stravolgimento urbanistico dei luoghi, almeno di quelli della zona di cui è processo (doppiamente tutelati, urbanisticamente dalla prescrizione del piano particolareggiato esecutivo e sotto il profilo ambientale, con l'apposizione del vincolo paesaggistico dal 1995). Attraverso la deposizione di 10 figlio e collaboratore del costruttore 10, si è appreso che degli anni '80 il padre, aiutato dai tre figli, ha trasformato tutta quella zona di Mondello. E ciò, evidentemente, nota il Tribunale, con le medesime metodologie, senza piani attuativi necessari (come pure si è diffusamente esaminato nel corso delle motivazioni).

All'inizio della sentenza è stato riferito che già la documentazione fotografica che ritrae lo stato dei luoghi, li mostra privi degli spazi delle urbanizzazioni prescritte DM 1444/1968, e che persino la strada, che il Piano regolatore prevede come strada pubblica, è stata inglobata nella lottizzazione abusiva realizzate dai 10-11, attraverso la chiusura con delle grosse cancellate. La sede della parte inglobata di tale strada è formata dalle aree che nel contesto di altre lottizzazioni limitrofa gli autori degli interventi avrebbero dovuto cedere al comune, in base ad atti d'obbligo mai adempiuti. Quindi il Comune ha lasciato in godimento tali spazi ai lottizzanti, senza provvedere all'esproprio e a rendere pubblica la strada, come previsto nel PRG. L'immobilismo degli stessi uffici tecnici di fronte a reiterate valutazioni sulla illegalità dell'intervento lottizzatorio qui in esame assume i connotati della acquiescenza deliberata, e la motivazione della necessità di attendere una sentenza definitiva non è congrua, poiché come è nota l'amministrazione in materia edilizia ha il dovere di attivare i poteri sanzionatori e ripristinatori, di cui agli artt. 27 e segg. DPR 380/2001 del tutto indipendentemente dai profili penalistici processuali e sostanziali.
In appendice a questa sintesi, le ragioni appena esposte rendono opportune alcune ulteriori annotazioni sull'Istituto della prescrizione e dei rapporti tra i reati edilizi e di lottizzazione abusiva e gli aspetti di amministrativi delle stesse condotte.

ALTRI ASPETTI DEGLI ABUSI urbanistici e ambientali, di rilievo.

Dunque, è opportuno aggiungere che **indipendentemente dall'aspetto squisitamente penalistico (**cui tra l'altro afferisce l'istituto della prescrizione dei reati consumati) la lottizzazione abusiva e i plurimi abusi che risultano accertati costituiscono prima ancora che condotte di rilievo penalistico violazioni della disciplina amministrativa di regolamentazione urbanistica ed edilizia, come tali non assoggettate ad alcun termine di prescrizione, nemmeno in via giurisprudenziale ed a cui, nota il giudice, corrispondono puntuali e permanenti obblighi di intervento preventivo e ripristinatorio delle diverse autorità amministrative preposte per legge ad assicurarne il rispetto. Tali poteri-doveri della pubbliche amministrazioni competenti non sono suscettibili di alcuna elusione e, per di più, nell'impianto

ordinamentale precedono funzionalmente e logicamente l'intervento giudiziario.

Nel novembre del 2014 il legislatore, proprio a rimarcare quest'ultimo assunto, per le omissioni di cui si rendano responsabili gli organi degli uffici tecnici competenti alle procedure di remissione in pristino, **facendo testualmente salve le loro responsabilità penal**i, ha previsto un sistema sanzionatorio amministrativo della medesime omissioni o ritardi, introducendo il comma 4-bis all'art. 31 del DPR 380\2001, secondo cui "*la mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente*".

Non può non rilevarsi che il legislatore, facendo così salve le responsabilità penali dei dirigenti e dei funzionari inadempienti delle procedure ripristinatorie dei luoghi, conferma che detto tipo di omissioni delle procedure sanzionatorie degli abusi lottizzatori, edilizi e dei vincoli ambientali possano, secondo le normativa penale ordinaria, configurare ipotesi di responsabilità penale (il comma 4-ter pure introdotto ad interpolazione dell'art. 31 del DPR 380\2001 prevede inoltre che i proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al Comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico).[23]

23

Occorre al riguardo ricordare i seguenti principi,

A.

-Il principio dell'obbligo del Comune di compiere e portare a termine la procedura sanzionatorie , ivi compresa quella di demolizione, senza alcuna pretestuosa sospensione, che non potrebbe essere determinata nemmeno dalla pendenza di una istanza o di un ricorso (concetto con immediatezza espresso ad esempio nella sentenza del CdS sez. giurisd. del 9.4.2013 ove è sottolineato il dovere di concludere il procedimento di demolizione e il divieto di utilizzare come pratica elusiva la giustificazione della pendenza di un'impugnativa : "*al dovere di concludere il procedimento previsto dagli art.2, comma 1, L n.241 j 1990, si accompagna l'art. 21-*

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

quater della legge medesima, il quale dispone ***che i provvedimenti amministrativi efficaci sono eseguiti immediatamente sicché l'applicazione congiunta delle due disposizioni configura, in esplicazione del principio di esecutorietà dei provvedimenti amministrativi — ossia, della loro idoneità ad essere eseguiti, direttamente e coattivamente*** *dall'amministrazione senza necessità di precostituire un titolo esecutivo giudicale* ***- un potere-dovere dell'amministrazione di portare ad effettiva attuazione i propri provvedimenti emessi al termine del procedimento****. Ovviamente, il sopra richiamato art. 21 quater va interpretato* ***in connessione con le disposizioni del testo unico n. 38O del 2001 sull'obbligo di eseguire l'ordinanza di demolitone entro il termine di novanta giorni successivi alla sua notifica, decorso il quale l'amministrazione ha lo specifico dovere di emanare gli atti conseguenti e di porre in essere*** — ***a spese dell'inadempiente*** *- l'attività materiale di adeguamento dello stato di fatto a quello di diritto. ..Nel caso di specie, l'inerzia serbata dal Comune di Casamassima nell'esecuzione e dell'ingiunzione di demolizione n. 105 del 21 ottobre 2011 non è certamente scriminata dalla semplice impugnazione. con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, del provvedimento ripristinatorio (o del precedente diniego dell'istanza di sanatoria), attesa la persistente esecutorietà dell'impugnato provvedimento, in assenza di un provvedimento cautelare di sospensiva. Ne'possono ritenersi sufficienti agli asseriti atti prodromici posti in essere dal Comune -in particolare, la richiesta, in data 7 febbraio 2012, da parte del responsabile del servilo tecnico, della disponibilità economica per effettuare l'impegno di spesa, nonché la richiesta alla Regione Puglia di poter accedere al fondo di rotazione starnutato per la demolitone di opere abusive), trattandosi di atti ormai risalenti nel tempo e non avendo l'Amministrazione appellata provato l'effettiva indisponibilità dei fondi, peraltro di ridotta entità ..e comunque ripetibili dai responsabili dell'abuso con gli accessori di legge (v. art. 31. comma 5. d.P.R. n. 380/2001). occorrenti all'esecuzione dell'ingiuntone di demolitone*");

B.

-il principio della permanenza dell'obbligo dì intervento ripristinatorio della p.a. e la sua non sottoposizione a termini di decadenza, e di correlativa non sottoposizione a termini di prescrizione della violazione urbanistica.

E' noto che un obbligo permanente di vigilanza sull'attività urbanistico-edìlizia nel territorio comunale compete al dirigente ovvero al responsabile del competente ufficio comunale (art. 27, comma 1 DPR 380\2001), il quale quando accerta l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Trattandosi di un potere che non viene mai meno e che **va esercitato indipendentemente dalla data dell'illecito amministrativo, fin tanto questo permane**; secondo l'orientamento prevalente del Consiglio dì Stato il potere repressivo in materia urbanistico-edilizia, esercitabile dalla amministrazione comunale, non è sottoposto a termini di decadenza o prescrizione anche se, in alcune pronunce, si riconosce al decorso del tempo la funzione di imporre l'obbligo di motivazione in ordine alla prevalenza del pubblico interesse alla repressione (**Cons. di Stato 2,11.2011 5838** : "***l'esercizio dei poteri repressivi del Comune in ordine agli abusi edilizi non è soggetto ad alcun termine di decadenza o di prescrizione****". Ne consegue che i provvedimenti del Comune, come ad esempio quello di demolizione del manufatto abusivo e di ripristino dello stato dei luoghi, possono essere emanati in qualsiasi tempo perché sono relativi ad* ***illeciti di carattere permanente****;* Possono ricordarsi Cons. St., Sez. K 24 marzo 1998, n. 345; Sez. VI 19 ottobre 1995, n. 1162, e 2 maggio 2005, n. 2045, Cons. St. , V, n. 6984/09), questo principio è stato applicato anche dal Consiglio di Stato, Sez. K nella sentenza del 2 novembre 2011 n. 5838; **Consiglio di Stato, Sez. IV, 3 novembre 2003, sentenza n. 7047** : "***Per quanto concerne il momento in cui può dirsi cessata la permanenza per gli illeciti amministrativi in materia urbanistica edilizia e paesistica, è stato precisato che, mentre per il diritto penale rileva la condotta commissiva*** -sicché la prescrizione del **reato inizia a decorrere dalla ultimazione dell'abuso**-, ***per il diritto amministrativo si è in presenza di un illecito di carattere permanente, caratterizzato dall'omissione dell'obbligo, perdurante nel tempo, di ripristinare secundum ius lo stato dei luoghi. con l'ulteriore conclusione che se l'Autorità emana un provvedimento repressivo (di demolizione, ovvero di irrogazione di una sanzione pecuniaria), non emana un atto «a distanza di tempo» dall'abuso, ma reprime una situazione antigiuridica contestualmente contra ius***

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

Al stesso proposito non devono ingannare l'uso strumentale del processo penale, cui si assiste di frequente e le dilaganti pratiche processuali dilatorie, miranti alla pronuncia di prescrizione dei reati in materia urbanistica e ambientale. Troppo spesso infatti nella pratica quotidiana **in modo distorto e forviante viene attribuito alla sentenza di prescrizione degli aspetti penali dell'abuso urbanistico ed ambientale un valore purgante dell'illecito** *tout court* (laddove in realtà l'illecito amministrativo permane fin tanto che non vi sia un intervento ripristinatorio che ne

---

ancora sussistente.cnfr. C.d.S, Sez. VI, 12 maggio 2003, n. 2653; 30 ottobre 2000, n. 5851; Ad Generale 11 aprile 2002, n. 4/Gab. e n. di Sezione 2340/2001);

C.

-Il divieto di operare sanatorie di fatto, contra legem di opere abusive;
Tale principio è stato ripetutamente ribadito in Cassazione e pure dal giudice amministrativo (**Cass. III n. 47402 del 21.10.2014**es. Cons. St. Sez. IV n. 6784, 2 novembre 2009) fin anche con riferimento alla possibilità della c.d. sanatoria giurisprudenziale, *in quanto pure quest'ultima introdurrebbe un atipico atto con effetti prowedimentali, al di fuori di qualsiasi previsione normativa e non potendosi ritenere ammessi nell'ordinamento, caratterizzato dal principio di legalità dell'azione amministrativa e dal carattere tipico dei poteri esercitati dall'Amministrazione* -così **Cons. St. Sez. V n.3220, 11 giugno 2013**--ll Consiglio di Stato ha ulteriormente confermato la propria posizione in tema di sanatoria giurisprudenziale osservando come il divieto legale di rilasciare un permesso in sanatoria anche quando dopo la commissione dell'abuso vi sia una modifica favorevole dello strumento urbanistico sia giustificato della necessità di «*evitare che il potere di pianificazione possa essere strumentalizzato al fine di rendere lecito ex post e non punibile ciò che risulta illecito -e punibile*»- *oltre che dall'esigenza di «disporre una regola senz'altro dissuasiva dell'intenzione di commettere un abuso, perché in tal modo chi costruisce sine titulo sa che deve comunque disporre la demolizione dell'abuso, pur se sopraggiunge una modifica favorevole dello strumento urbanistico*» **-Cons. Stato Sez. V 17 marzo 2014, n. 1324. Conf. Sez. V 27 maggio 2014, n. 2755**. L'attuale, consolidato orientamento del giudice amministrativo ha trovato peraltro conferma in una recente decisione della **Corte Costituzionale -sent.l01\20l3-** la quale, nel giudizio di legittimità costituzionale degli artt. 5, commi 1,2 e 3, 6 e 7 della legge della Regione Toscana 31 gennaio 2012, n. 4 -Modifiche alla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 «Norme per il governo del territorio » e della legge regionale 16 ottobre 2009, n. 58 «Norme in materia di prevenzione e riduzione del rischio sismico»-, ha affermato che il principio della «doppia conformità» risulta finalizzato a «garantire l'assoluto rispetto della 'disciplina urbanìstica ed edilizia' durante tutto Varco temporale compreso tra la realizzazione dell'opera e la presentazione dell'istanza volta ad ottenere l'accertamento di conformità» e, richiamando la giurisprudenza amministrativa, ha pure osservato che la sanatoria, che si distingue dal condono vero e proprio, «è stata deliberatamente circoscritta dal legislatore ai soli abusi formali', ossia dovuti alla carenza del titolo abilitativo, rendendo così palese la ratio ispiratrice della previsione della sanatoria in esame, 'anche di natura preventiva e deterrente', finalizzata a frenare l'abusivismo edilizio, in modo da escludere letture 'sostanzialiste' della norma che consentano la possibilità di regolarizzare opere in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilìzia vigente al momento della loro realizzazione, ma con essa conformi solo al momento della presentazione dell' istanza per l'accertamento di conformità» (**CASS. III n. 47402 del 21.10.2014)** .

elimini gli effetti), **come se la prescrizione penale conferisse anzi all'abuso un crisma di raggiunta legalità ed intangibilità dell'illecito e come se valesse di conseguenza ad esentare le autorità amministrative preposte dai loro permanenti e pregnanti obblighi repressivi degli abusi e ripristinatori dell'integrità del territorio**, assegnati dalla legge in funzione della tutela dei fondamentali valori costituzionali della sicurezza pubblica e privata, della salubrità e vivibilità dell'ambiente anche urbano.

La Corte Suprema ribadisce che prima ancora che sull'apparato della giustizia penale l'obbligo di vigilare, prevenire e far rimuovere le opere abusive e lesive dei vincoli compete agli uffici amministrativi preposti (cnfr. tra le tante Cass. III del 15.12.2015 n. 49331, per un interessante excursus su caratteristiche e natura dell'ordine di rimessione in pristino a carico della p.a., e in cui tra l'altro si ribadisce che : "*la demolizione del manufatto abusivo, anche se disposta dal giudice penale ai sensi dell'art. 31, comma 9, qualora non sia stata altrimenti eseguita, ha natura di sanzione amministrativa che assolve ad un'autonoma funzione ripristinatoria del bene giuridico leso, configura un obbligo di fare, imposto per ragioni di tutela del territorio, non ha finalità punitive ed ha carattere reale, producendo effetti sul soggetto che è in rapporto con il bene, indipendentemente dall'essere stato o meno quest'ultimo l'autore dell'abuso*").

Vale far presente che la Cassazione non esita a ravvisare il reato abuso d'ufficio, ex art. 323 c.p., nella condotta del sindaco e dei funzionari comunali che deliberatamente omettano di dare esecuzione all'ordinanza di demolizione di un immobile al fine di procurare un indebito vantaggio ai proprietari (**Cass. VI 22.1.2010**: "*Integra il delitto di abuso d'ufficio la condotta del sindaco che ometta intenzionalmente di attivare le specifiche procedure di garanzia atte a porre 15 alla mancata esecuzione dolosa da parte dei funzionari comunali, competenti per legge in materia di violazioni edilizie, di un'ordinanza di demolizione di un immobile*" per quanto riguarda il sindaco, l'introduzione della cd legge. *La legge Bassanini, con il*

trasferimento delle competenze in tema di violazioni edilizie ai funzionari, non escludeva il suo potere di attivare le specifiche procedure di garanzia nei casi che lo richiedano, né lo esimeva dal più generale dovere di controllo e direttiva nei confronti degli uffici tecnici ed amministrativi del comune, affinché fosse assicurata la corretta osservanza delle procedure in materia -Sez. VI sent. n. 285 del 2004; Cass. III *n.* 38133 *del* 25.8.2011 *: l**a prova del dolo intenzionale**, che qualifica la fattispecie criminosa di abuso d'ufficio, non richiede l'accertamento dell'accordo collusivo con la persona che si intende favorire, perché l'intenzionalità del vantaggio ben può prescindere dalla volontà di favorire specificamente quel privato interessato alla singola vicenda amministrativa* -Fattispecie in tema di illiceità nel rilascio di permessi di costruzione in zone vincolate, in cui la Corte ha affermato che la volontà di favorire non deve essere necessariamente frutto di un previo contatto illecito col privato, **potendo rientrare più genericamente in una decisione favorevole all'edificazione. Cass. VI *n.* 21085 *del* 28/01/2004** *Integra il reato di abuso di ufficio la condotta di quel sindaco il quale, a fronte della diffusa e sistematica realizzazione di opere in violazione degli strumenti urbanistici nel territorio comunale, intenzionalmente favorisca gli interessi dei relativi proprietari omettendo l'attivazione delle procedure mirate ad ingiungere e successivamente a eseguire le demolizioni imposte dalla legge, nel contempo attivamente intralciando l'opera degli uffici tecnici e di polizia urbanistica del comune, con l'adozione di provvedimenti organizzativi mirati ad impedirne i doverosi adempimenti. Se è vero infatti che la disciplina degli ordinamenti locali rimette alla dirigenza degli uffici comunali la competenza per l'attivazione dei procedimenti di tutela urbanistica, residua per il sindaco, oltrechè il potere di attivare le specifiche procedure di garanzia nei casi che lo richiedano, un più generale dovere di controllo e direttiva nei confronti degli uffici tecnici ed amministrativi del comune, affinchè sia assicurata la corretta osservanza delle procedure in materia.;* **Cass. III, *Sentenza n.* 37544 *del* 27/06/2013** Ud. (dep. 13/09/2013) Rv. 256638 *La distinzione operata dall'art. 107 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali fra i poteri di*

indirizzo e di controllo politico-amministrativo, demandati agli organi di governo, e i compiti di gestione attribuiti ai dirigenti, *non esclude, in materia di rifiuti, il dovere di attivazione del sindaco allorché gli siano note situazioni, non derivanti da contingenti ed occasionali emergenze tecnico-operative, che pongano in pericolo la salute delle persone o l'integrità dell'ambiente. La richiamata disposizione è stata più volte oggetto di esame da parte della giurisprudenza di questa Corte con specifico riferimento alla materia dei rifiuti...-**Sez. 3 n. 23855, 7 maggio 2002**, conf. **Sez. 3 n. 8530, 4 marzo 2002**- Il principio veniva successivamente ribadito, affermando che **il sindaco** resta esente da responsabilità solo per quelle condotte che rientrano nell'ambito esecutivo o gestionale riservato ai dirigenti amministrativi, **rispondendo però delle scelte programmatiche** e di quelle contingibili ed urgenti adottate nell'ambito dei suoi poteri ed anche eccedendo da tale ambito -**Sez. 3 n. 28674, 1 luglio 2004-**. Successivamente, con riferimento ad una **ipotesi di abbandono di rifiuti solidi urbani in area di proprietà comunale**, si è precisato che al **sindaco spetta comunque,** anche in caso di specifica delega di funzioni ad un particolare settore dell'amministrazione**, di porre in essere i necessari atti di indirizzo e di mettere il delegato in condizioni di adeguatamente operare**, specie qualora gli sia noto lo smaltimento in violazione della legge avendo concordato con il responsabile dell'area tecnica le modalità di gestione dell'area comunale ed avendo poi omesso, sebbene diffidato dai competenti organi di vigilanza, di esercitare il controllo sull'operato del delegato -**Sez. 3 n. 12434, 22 marzo 2007-**. Il dovere di **controllo delle attività dei dirigenti amministrativi incombente sul sindaco** è stato ancora una volta richiamato con riferimento ad una vicenda concernente l'abbandono di rifiuti liquidi (reflui da depurazione) su area comunale, ponendo in evidenza anche **l'omessa indicazione**, da parte dell'imputato, dell'organo amministrativo dell'ente che sarebbe stato delegato all'esercizio del potere di controllo, nonché dell'atto organizzativo in cui tale individuazione sarebbe stata operata ed il contenuto, l'ampiezza e le risorse caratterizzanti l'esplicito conferimento dal sindaco ad uffici dipendenti di funzioni e potere -**Sez. 3 n. 2478, 17 gennaio 2008, Sez. 3 n.**

19882, 11 maggio 2009-.*Dunque, la giurisprudenza in precedenza richiamata è pienamente condivisa dal Collegio, che intende affermare, con riferimento alla materia in esame,* ***l'ulteriore principio*** *secondo il quale* ***sebbene l'art. 107 del Testo unico*** *delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*

-D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267- distingua tra i poteri di indirizzo e di controllo politico-amministrativo, demandati agli organi di governo degli enti locali e compiti di gestione amministrativa, finanziaria e tecnica, attribuiti ai dirigenti, cui sono conferiti autonomi poteri di organizzazione delle risorse, strumentali e di controllo, ***è evidente che il sindaco,__una volta esercitati i poteri attribuitigli dalla legge, non può semplicemente disinteressarsi degli esiti di tale sua attività,*** *essendo necessario, da parte sua, anche il successivo controllo sulla concreta attuazione delle scelte programmatiche effettuate; egli ha, inoltre, il dovere di attivarsi quando gli siano note situazioni, non derivanti da contingenti ed occasionali emergenze tecnico - operative, che pongano in pericolo la salute delle persone o l'integrità*).

Trattamento sanzionatorio

Va prima di tutto dato atto che il reato di cui all'art. 181 dlg 42/2004, contestato a 22, posto in essere fino al 2009, il reato di falso ex artt. 481 c.p., contestato al 8, accertato nel 2009, e i reati di abuso d'ufficio contestati alla 15 ex 323 c.p., consumati fino al febbraio 2010 (epoca in cui la stessa dirigente venne trasferita dall'Ufficio tecnico) risultano prescritti ai sensi della disciplina di cui agli artt. 157 e segg. e pertanto va in questi termini dichiarato il non doversi procedere per sopravvenuta estinzione del reato.

La gravità delle condotte, del contesto e il danno che le stesse hanno cagionato impediscono di ravvisare elementi per concedere agli imputati circostanze attenenti generiche. La giurisprudenza, addentro alla materia delle lottizzazioni, non manca di rilevare che l'impatto negativo irreparabile (salvo un autentico ripristino)

sull'ambiente di questo tipo di interventi di trasformazione urbanistica del territorio , di per se non sono compatibili con attenuanti di responsabilità.

In ordine alla contravvenzione della lottizzazione abusiva (accertata nei confronti di tutti gli imputati a cui è stata contestata), nei confronti di **10 e 11, 8, 1 e 5**, per tutte le motivazioni ripetutamente rappresentate nel corpo della motivazione, e tenuto così conto dei criteri dettati dall'art. 133 c.p., **appare equa** la pena dell'arresto di anni due e dell'ammenda di euro 80.000,00 ciascuno.

Con riferimento al 1 e al 5 non può omettersi di evidenziare l'influenza negativa che prima l'uno e poi specialmente l'altro esercitarono presso quegli uffici tecnici del Comune di Palermo. Nel corso delle motivazioni, nell'esaminare le condotte del 5 (che tra l'altro agì, per condizionare l'andamento della pratica di sanatoria che lo riguardava, dietro le spoglie della moglie e del collega 8) è emerso inoltre il suo profilo manipolatorio e la sua accentuata propensione al raggiro tecnico-edilizio, sfruttando cioè le sue competenze del settore;

nei confronti di 6 e 7 (in perfetta sintonia con i rispettivi coniugi 5 e 8, al quale però la lottizzazione abusiva non è stata contestata) appare equa la pena dell'arresto di anno uno e mesi otto e dell'ammenda di euro 60.000,00 ciascuna.

Nei confronti di 2 e 3 e 4, 17 e 18 e 19, 20 e 21, 16, 22 e 23 (avendo essi concorso nel reato grazie all'incisivo contributo tecnico degli altri coimputati) appare equa la pena più lieve dell'arresto di anno uno e mesi tre e dell'ammenda di euro 50.000,00, ciascuno.

Piuttosto nei confronti di 6 e 7, 2 e 3 e 4, 17 e 18 e 17, 20 e 21, 16, 22 e 23 il Collegio ravvisa i requisiti di cui all'art. **163 c.p**. che permettono di concedere loro la sospensione condizionale della pena irrogata.

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

Alla condanna per il reato di lottizzazione abusiva consegue, ai sensi degli artt. 30 e 44 DPR 380/2001, la confisca dei terreni dai predetti imputati abusivamente lottizzati e la confisca di tutte le opere abusivamente costruite.

Sebbene nella fattispecie a differenza di quanto sostenuto dai difensori la prescrizione non ricorra (non essendosi mai i lavori conclusi e non essendosi quindi pertanto perfezionato il reato e quindi mai maturata una prescrizione penale), è opportuno ricordare il dato giuridico che la conseguenza della confisca, una volta accertati tutti gli elementi soggettivi e oggettivi della contravvenzione della lottizzazione abusiva, opera ex lege anche in presenza della prescrizione, in base a quanto testualmente stabilito dall'art. 44 comma secondo DPR 380/2001. Ed è opportuno ribadire ancora una volta che nella fattispecie risulta accertata la piena reciproca partecipazione dolosa degli acquirenti, in qualità di concorrenti, nelle condotte di lottizzazione del costruttore del progettista del proprietario e , come pure rilevato, del notaio 9 (cnfr. le note : Cass. *Sez.* 3, ***Sentenza*** *n.* 53692 *del* 13/07/2017 *In tema di reati edilizi, il proscioglimento per intervenuta prescrizione maturato nel corso del processo non osta, sulla base di una lettura costituzionalmente - cfr. Cort. Cost., sent. n. 49 del 2015- e convenzionalmente orientata, alla confisca del bene oggetto di lottizzazione abusiva, a condizione che il suddetto reato venga accertato, con adeguata motivazione, nei suoi elementi oggettivo e soggettivo, atteso che l'obbligo di accertamento imposto dal giudice per l'adozione del provvedimento ablativo prevale su quello generale della immediata declaratoria della causa di non punibilità ex art. 129 cod. proc. pen..*

Cass. 2017 *Sez.* 3, *Sentenza* *n.* 32363 *del* 24/05/2017 (dep. 05/07/2017) Rv. 270443 , *Presidente:* **Fiale A.** *Estensore:* **Ramacci L.** *Relatore Imputato:* **Mantione** (caso Pizzosella) *In tema di confisca conseguente a lottizzazione abusiva disposta al di fuori dei casi di condanna, il giudice dell'esecuzione, investito della opposizione del terzo rimasto estraneo al procedimento, è tenuto ad accertare, dal punto di vista oggettivo,*

l'effettiva esistenza della lottizzazione e, dal punto di vista soggettivo, l'insussistenza della buona fede nella condotta del terzo acquirente dell'immobile, sulla base di quanto provato dalla pubblica accusa -In motivazione, la S.C. ha, altresì, precisato che lo svolgimento delle suddette verifiche nell'ambio del procedimento di esecuzione, non si pone in contrasto con alcun principio costituzionale o convenzionale affermato in materia-; Cass. III 3.12.2023 *in tema di confisca di immobile oggetto di lottizzazione abusiva, non può ritenersi automaticamente sussistente la buona fede dell'acquirente per il solo fatto che si sia rivolto per il rogito della compravendita ad un notaio, il cui intervento - sia per la possibilità di incomplete o mendaci dichiarazioni o documentazioni a lui rese o prodotte al fine di non fare emergere l'intento lottizzatorio, sia per l'eventualità di un contributo, doloso o colposo, del pubblico ufficiale alla realizzazione dell'evento illecito - non fa venir meno l'originaria illegalità dell'immobile, nè può consentire all'acquirente, in dolo o in colpa, di godere di un bene di provenienza illecita e al costruttore abusivo di conseguire il proprio illecito fine di lucro* -Conf. Sez. 3, 28104/2013, non massimata-; **Cass. III, 25.3.2009** *Sez.* 3, ***Sentenza*** *n.* 37472 *del* **26/06/2008** P*residente:* **De Maio G.** *Estensore:* **Fiale A.** Imputato: Belloi e altri**.** P.M. Salzano F. : *È manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 19, L. 28 febbraio 1985, n. 47 -oggi sostituito dall'art. 44, comma secondo, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380-, che consente al giudice di disporre la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite in caso di declaratoria di estinzione del reato per prescrizione, in quanto tale norma non viola il combinato disposto degli artt. 117 Cost. e 7 C.E.D.U., dal momento che la confisca, anche se disposta dopo l'estinzione del reato, conserva la sua natura sanzionatoria, sia perchè legata al presupposto di un reato estinto ma storicamente esistente, sia perchè la stessa è applicata da un organo che esercita la giurisdizione penale. In tema di lottizzazione abusiva, il trasferimento dei terreni lottizzati in proprietà al Comune, conseguente al passaggio in giudicato della sentenza che ha disposto la confisca, non viene meno per*

effetto del successivo adeguamento degli immobili acquisiti agli standard urbanistici già vigenti o della adozione di nuovi strumenti urbanistici.)

In ordine ai reati di abuso d'ufficio, come contestati e accertati a carico di **13, 14** (15) **e della 12**, si è analizzato che furono commessi tra gli stessi in concorso e ciascuna di tali condotte fu posta in essere in esecuzione di un palese comune disegno criminoso. Al riguardo va ribadito quanto segue. Le specifiche condotte corrispondenti ai capi 4 e 5, vennero poste in essere dall'architetto 13 e dalla dirigente 15 in concorso tra loro e si concretizzarono sia nel risultato del rilascio della concessione edilizia del 26 gennaio 2006 ma anche in una consecutiva e continua serie di comportamenti successivi tutti consistenti in deliberate **omissioni** (della specifico obbligo di segnalare gli illeciti ai fini della dovuta istruttoria consequenziale**) e nel compimento di compilazioni scritte**, relative alla medesima pratica, e tutte dirette univocamente ad imprimervi una direzione che coprisse la somma di anomalie e abusi che ruotavano intorno alla pratica e che valesse a scongiurare il rischio delle sanzioni demolitorie e ripristinatorie dei luoghi lottizzati.

Si è anche visto per quali motivi al disegno coerente del 13 e della 15 già dopo il sopralluogo della Pg (articolatisi tra il 31 marzo e il 9 aprile 2009) **si associò immediatamente 14,** e perché le condotte di reato, concretizzatesi nel rilascio delle concessione in sanatoria ai 5, il 10.10.2011, e a 16 il 14.10.2011 e ad

7, il 13.4. 2012 (capi 6, 7 e 8), scaturirono pure dallo stesso continua ininterrotta progressione dei comportamenti iniziali del 13 e del 14 e della stessa 15 (con le stesse metodologie di attivo controllo della pratica, pure con le omissioni suddette, fino al conseguimento del risultato).

In ultimo, quanto gli incartamenti erano maturi per predisporre ciascuno dei tre provvedimenti, si associò la dirigente 12 (la 15 era passata ad altro ufficio), firmando le tre concessioni (tra le tante, **Cass. Sez. III n. 4140** del 29 gennaio 2018 Presidente: Fiale Es. Ramacci Imp. Giugliano e altro : *In tema di abuso d'ufficio, il rilascio di un*

titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di un immobile la cui edificazione non è consentita o il mantenimento di un immobile abusivo mediante l'omessa adozione dei provvedimenti finalizzati alla sua eliminazione ovvero mediante sanatoria in assenza dei presupposti di legge determina inequivocabilmente un vantaggio patrimoniale ingiusto nei confronti del privato il quale, in forza del titolo indebitamente conseguito o dell'inerzia del pubblico ufficiale, costruisce o mantiene in essere un manufatto che, oltre ad incrementare il valore dell'area ove insiste, ha un valore intrinseco e può essere successivamente alienato, locato o destinato comunque ad utilizzazioni economicamente vantaggiose. **Cass. Sez. III n. 7161 del 15 febbraio..2017..:** *Ai fini della configurabilità del reato di abuso d'ufficio, sussiste il requisito della violazione di legge non solo quando la condotta del pubblico ufficiale sia svolta in contrasto con le norme che regolano l'esercizio del potere, ma anche quando la stessa risulti orientata alla sola realizzazione di un interesse collidente con quello per il quale il potere è attribuito, realizzandosi in tale ipotesi il vizio dello sviamento di potere, che integra la violazione di legge poiché lo stesso non viene esercitato secondo lo schema normativo che ne legittima l'attribuzione. Quanto, poi, all'elemento psicologico del reato, per detta fattispecie criminosa, il dolo richiesto assume una connotazione articolata e complessa: è generico, con riferimento alla condotta -coscienza e volontà di violare norme di legge o di regolamento ovvero di non osservare l'obbligo di astensione- e assume la forma del dolo intenzionale rispetto all'evento -vantaggio patrimoniale o danno- che completa la fattispecie. Il dolo intenzionale è configurabile qualora si accerti che il pubblico ufficiale o l'incaricato di un pubblico servizio abbia agito con uno scopo diverso da quello consistente nel realizzare una finalità pubblica, il cui conseguimento deve essere escluso non soltanto nei casi nei quali questa manchi del tutto, ma anche laddove la stessa rappresenti una mera occasione della condotta illecita, posta in essere invece al preciso scopo di perseguire, in via immediata, un danno ingiusto ad altri o un vantaggio patrimoniale ingiusto per sè o per altri*).

In ragione di tale progressione delle loro condotte, l'abuso più grave tra i quattro contestati al 13 appare quello del 14.10.2011, consistito nella predisposizione, in qualità di responsabile del procedimento, del provvedimento di concessione in sanatoria a favore della 16. Appare equo, in ragione della gravità impressa ai fatti anche dalla loro durata e dall'intero contesto e dal danno provocato, fissare al riguardo la pena base di anni due e mesi sei, aumentata per la continuazione con gli altri reati a complessivi anni tre di reclusione (in parti uguali per ciascun episodio).

Rispetto al 14 valgono identiche valutazioni, e quindi il reato più grave appare quello sostanziatosi nella predisposizione, che egli fece in qualità di responsabile procedimento, dell'atto di concessione in sanatoria a favore di 7, il 13 aprile 2012, ed appare equa per tale reato la pena di anni due e mesi sei di reclusione, aumentata per la continuazione a complessivi anni tre di reclusione.

Rispetto alla 12 appare pure più grave quest'ultimo episodio e adeguata alla particolare incisività della sua condotta la pena di anni due e mesi otto di reclusione, aumentata in relazione agli altri due episodi a complessivi anni tre di reclusione (in parti uguali per ciascun episodio).

Alle suddette condanne, ai sensi degli artt. 29 e 31 c.p., consegue la dichiarazione della interdizione dai pubblici uffici per la durata di anni cinque.

Alle pronunce di condanna segue la condanna degli stessi imputati al pagamento delle spese del giudizio.

Passando alle statuizioni civili, l'accertamento dei reati (a carico di 10 e 11, **8,** 5 e 6, 1, 7, 2 e 3, 4, 22 e 23, 17 e 18 e 19, 16, 20 e 21, 12, 13 e 14) **porta con se l'accertamento della violazione degli interessi e dei diritti di cui sono portatori le associazioni costituitesi parte civile,** Codici Ambiente e Codici ONLUS e Codici Sicilia, e certante anche il **Comune di Palermo. Al Comune, va chiarito,** il diritto va riconosciuto non perché impersonato nello specifico apparato politico e burocratico contingente che lo compone, ma in quanto inteso come alto ente esponenziale per

eccellenza della comunità, per la quale è investito di gestire i servizi più sensibili, primi appunto quelli dell'urbanistica e dell'edilizia, che toccano la tenuta della vivibilità, della sicurezza e della salubrità dei luoghi e quindi della salute della popolazione (concetti questi negli ultimi quarant'anni ribaditi di continuo in giurisprudenza) .

E' pertanto che il diritto ad ottenere il risarcimento è stato riconosciuto al Comune, nonostante si constati la scarsa coerenza della condotta del capo d'amministrazione comunale nel costituirsi parte civile, chiedendo in memoria rigore condannatorio e una pesante condanna risarcitoria degli imputati, adducendo il grave danno all'immagine subito dal Comune per via di tali loro comportamenti, ma lasciando d'altra parte il perpetuarsi indisturbato dell'inazione degli uffici tecnici,. Come prima esposto, attraverso l'analisi delle stratificazioni giurisprudenziali penali e amministrative, tali uffici avrebbero dovuto provvedere molto prima dei Tribunali a impedire preventivamente e poi eventualmente a reprimere le lottizzazioni abusive e i fenomeni di abusivismo (fermi restando gli obblighi del sindaco di vigilanza e di azioni coerenti a criteri di buona amministrazione).

I danni a favore del Comune e alle associazione verranno liquidati compiutamente dal competente giudice civile. In particolare per tali due ultime mancano elementi per poter procedere alla determinazione anche equitativa di una provvisionale.

Può invece essere accolta l'istanza di provvisionale, immediatamente esecutiva, avanzata dal Comune, che in ragione della cospicua evidente rilevanza del danno, appare adeguato liquidare in euro 500.000,00.

Ai sensi dell'art. 541 c.p.p. gli imputati vanno condannati a pagare alle succitate parti civili le spese legali sostenute per la loro partecipazione al giudizio, che vengono liquidate per Codici AMBIENTE in euro 1.935,00 e per CODICI ONLUS e CODICI Sicilia in complessivi euro 1.935,00, da corrispondere in favore dell'erario essendo state ammesse al patrocinio, nonché per il Comune di Palermo in euro 2.000,00, oltre per tutte al rimborso forfettario delle spese generali, Iva e cpa come per legge.

Ai sensi dell'art. 544 comma 3 c.p.p., stando il particolare impegno che le motivazioni del processo comportano, il termine per il loro deposito è stato fissato in 90 giorni.

All'esito del processo non può farsi a meno di disporre la trasmissione della sentenza all'ufficio tecnico del Comune di Palermo, al Genio civile, all'Assessorato Regionale Territorio Ambiente e alla Soprintendenza, per i provvedimenti di rispettiva competenza, visti gli artt. artt. 27 e segg. e 96 e segg. DPR 380/2001 e la disciplina di cui agli artt. 146, 167,169 e 181 d.lg 42/2004.

E' doveroso inoltre disporre la trasmissione degli atti del processo al Consiglio Notarile Distrettuale, relativamente alle reitera condotte di reato poste in essere dal notaio 9, tutte evidenziate in motivazione e tutte gravemente contrarie ai suoi specifici obblighi professionali.

Occorre infine disporre la trasmissione degli atti del processo al Pm per le attività di competenza, in relazione alle diverse ulteriori anomalie, tutte via via evidenziate dall'inizio delle motivazioni, relative dell'iter delle pratiche lottizzatorie ed edilizie registrate nella fattispecie, ma che come è pure venuto alla luce, hanno costituiscono un metodo sistematicamente applicato (attestato tra l'altro dalla stessa documentazione prodotta dagli imputati, anche della difesa del 1, che per anni fu a capo del gruppo all'interno dell'ufficio tecnico del Comune dedicato alle lottizzazioni semplificate a mezzo di "Planivolumetrici", e come documentato dal testo del piani di massima che presenta le linee guida del nuovo PRG di Palermo 2015-2025, più volte enunciato, che nella parte illustrativa delle avvenute attuazioni del PRG in scadenza presenta 40 "Planivolumetrici", autorizzati da diversi dirigenti pro tempore che si sono avvicendati negli uffici tecnici del Comune, facendo riferimento alla delibera del Consiglio comunale del 14 giugno 2006 che prese atto della "circolare Schemmari".

Tra gli altri documenti il difensore del 1 ne ha prodotto uno che riguarda il Piano di rischio relativo all'area dell'aeroporto militare di Boccadifalco, cui sono allegate, stando alla medesima produzione, delle norme tecniche di attuazione, che fanno riferimento al sistema della autorizzazione diretta per i lotti fino a 5000 mq, ed in cui si fa riferimento alla medesima delibera consiliare n. 125 del 2006 **e ad una sua rettifica con altra delibera del Consiglio comunale, *n. 106 del 14.5.2008***.

Dagli atti sono inoltre emerse rilevanti anomalie circa gli aspetti economici finanziari della vicenda (con particolare riferimento ai pagamenti soprattutto dei funzionari 1e 5 al costruttore, e su cui, si segnala altresì al Pm, nemmeno in sede interna gli organi deputati del Comune hanno reputato fino ad oggi di svolgere accertamenti in autotutela, nonostante il materiale a loro disposizione).

Anomalie più che evidenti toccano anche le modalità di gestione presso la Soprintendenza della richiesta di autorizzazione paesaggistica di T, prima sul Piano di lottizzazione, e poi in sostituzione sul "Planivolumetrico" (anche la Soprintendenza ha così avallato la lottizzazione abusiva, non potendosi considerare la sequenza dei suoi atti, in oggetto, di natura neutra, poiché in presenza della chiara previsione nelle NTA del PRG di Palermo della prescrizione del PPE, per l'area di Mondello, in cui ricadeva il lotto in questione, l'illegalità dell'intervento di cui T chiedeva l'autorizzazione era dichiarata, indipendentemente dalle ulteriori anomalie nella gestione della pratica, pure evidenziate nel corso della motivazione, e non poteva sfuggire agli architetti paesaggisti di quell'ufficio, pubblici ufficiali tenuti ad impedire e a segnalare alle autorità competenti ogni ipotesi di reato che incrocino nelle loro pratiche).

Ulteriori elementi di reato sono emersi relativamente alle protratte omissioni dell'ufficio tecnico del Comune di Palermo e della menzionata Soprintendenza, con riguardo ai provvedimenti sanzionatori e ripristinatori del territorio omessi, di rispettiva spettanza (e si sono altresì nel corso delle motivazioni notati gli elementi

di contributo attivo dati dal 8 e da altri funzionari alla lottizzazione abusiva, che starà al Pm valutare).

PQM

Visti gli artt. 110 c.p., 30 e 44 commi primo lett. C e secondo DPR 380/2001, 533 c.p.p.;
Dichiara 10 e 11, 9, 1, 5 e 6, 7, 2 e 3 e 4, 17 e 18 e 19, 20 e 21, 16, 22 e 23 **responsabili del reato di cui al capo 1** (lottizzazione abusiva),
e **condanna**:
10 e 11, 9, 1 e 5 alla pena dell'arresto di anni due e dell'ammenda di euro 80.000,00 ciascuno,
6 e 7 alla pena dell'arresto di anno uno e mesi otto e dell'ammenda di euro 60.000,00 ciascuna,
2 e 3 e 4, 17 e 18 e 19, 20 e 21, 16, 22 e 23 alla pena dell'arresto di anno uno e mesi tre e dell'ammenda di euro 50.000,00, ciascuno;
Visto l'art. 163 c.p.;
Ordina la sospensione condizionale della pena irrogata a 6 e 7, 2 e 3 e 4, 17 e 18 e 19, 20 e 21, 16, 22 e 23.
Dispone la confisca dei terreni dai predetti imputati abusivamente lottizzati e la confisca di tutte le opere abusivamente costruite.
Visti gli artt. 110, 81, 323 c.p. e 533 c.p.p.;
Dichiara 12, 13 e 14 responsabili dei reati a ciascuno rispettivamente ascritti sotto i capi 4 e 5, 6, 7 e 8 dell'imputazione (abuso d'ufficio), unificati per continuazione, e li condanna alla pena di anni tre di reclusione ciascuno.
Visti gli artt. 29 e 31 c.p.;
dichiara questi ultimi tre imputati interdetti dai pubblici uffici per la durata di anni cinque.
Visto l'art. 535 c.p.p.;
Condanna tutti i predetti imputati al pagamento delle spese del giudizio.
Visti l'art. 181 dlg 42/2004, gli artt. 481 c.p., 323 c.p. e 157 e segg. c.p. **e l'art. 531 c.p.p.**;
Dichiara non doversi procedere nei confronti di 8 (capo 2) e di 22 relativamente al capo 3 (art. 181 dlg 42/2004), 15 (capi 4 e 5), in quanto i reati loro contestati sotto gli enunciati capi d'accusa si sono estinti per prescrizione;
Visti gli artt. 538 e segg. c.p.p.;
Condanna 10 e 11, 9**,** 5 e 6, 1, 7, 2 e 3, 4, 22 e 23, 17 e 18 e 19, 16, 20 e 21, 12, 13 e 14 a risarcire alle parti civili, Codici Ambiente e Codici ONLUS e Codici Sicilia e Comune di Palermo, i danni con le loro condotte a ciascuno rispettivamente cagionati, che verranno liquidati compiutamente dal competente giudice civile.
Condanna altresì i predetti imputati a pagare al Comune di Palermo a titolo di provvisionale provvisoriamente esecutiva la somma di euro 500.000,00.

Diritto all'ambiente®
www.dirittoambiente.net
Testata giornalistica on line

Visto l'art. 541 c.p.p.;
Condanna infine gli imputati a pagare alle succitate parti civili le spese legali sostenute per la loro partecipazione al giudizio, che vengono liquidate per Codici AMBIENTE in euro 1.935,00 e per CODICI ONLUS e CODICI Sicilia in complessivi euro 1.935,00 da corrispondere in favore dell'erario essendo state ammesse al patrocinio, nonché per il Comune di Palermo in euro 2.000,00, oltre per tutte al rimborso forfettario delle spese generali, Iva e cpa come per legge.
Visto l'articolo 544 comma 3 c.p.p.;
fissa in giorni 90 il termine per il deposito della motivazione.
Visti gli artt. 27 e segg. e 96 e segg. DPR 380/2001; Dispone la trasmissione della presente sentenza all'ufficio tecnico del Comune di Palermo, al Genio civile, all'Assessorato Regionale Territorio Ambiente e alla Soprintendenza, per i provvedimenti di rispettiva competenza.
Dispone la trasmissione degli atti del processo al Consiglio Notarile Distrettuale relativamente alle condotte di reato poste in essere dal notaio.

Dispone altresì la trasmissione degli atti del processo al Pm per le attività di competenza, con riferimento alle diverse ulteriori anomalie dell'iter delle pratiche lottizzatorie ed edilizie registrate nella fattispecie, con riferimento, tra l'altro, agli atti rilasciati dalla Soprintendenza e pure relativamente alle protratte omissioni dell'ufficio tecnico del comune di Palermo e della menzionata Soprintendenza, con riguardo ai provvedimenti sanzionatori e ripristinatori del territorio, di spettanza.

Palermo 22 marzo 2018 Il Presidente estensore
dott.ssa Marina Petruzzella

INDICE sentenza proc. N. 4703/2015 RGT- N. 3873/2012 RGNR.

Capi d'accusa ……p.3

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO……p.7

MOTIVI DELLA DECISIONE……..p.17

Premessa ……p.17

I.

Schema della tappe dell'iter burocratico, e ancora sullo stato dei luoghi tratto dagli atti della pratica edificatoria e dalla documentazione fotografica, e in breve le prescrizioni urbanistiche ed ambientali relative al lotto e i fatti della pratica lottizzatoria…… ……p.27

II.

D)Concetti di PPE, lottizzazione, standard e Zonizzazioni……..p.38
E) Prescrizione del Piano Particolareggiato Esecutivo per Mondello, nell'iter e nelle motivazioni dei Decreti regionali del
2002……p.50
F) Motivazioni del decreto regionale che nel 1995 dichiarò il notevole interesse pubblico di Mondello……p.57

III.

La vicenda secondo l'ordine cronologico degli atti……p.60
A) Presentazione del piano di lottizzazione, del planivolumetrico e della concessione edilizia unica……p.60
B) Circolare Schemmari"…… ……p.63
Valutazioni del Tribunale……p.65
C) Alla pratica edilizia si sovrapponeva quella relativa al vincolo paesaggistico …….. p. 69
Prescrizioni della Soprintendenza, della nota del 13 ottobre 2006……p.70
-Silenzio assenso sull'istanza di concessione e interventi del funzionario 1……p.79
-Il prezzo per le particelle di terreno cedute a ciascuno……p.81
-Successivi atti, dal 2009 al 2012……p.84

IV.

Il **reato di lottizzazione abusiva** anche in relazione con la prescrizione operata nella fattispecie del PPE. L'analoga ampia casistica nella giurisprudenza.
Elementi e caratteristiche del Caso di specie……p.86
"*Variante in corso d'opera*" e *volumi tecnici*.
Giurisprudenza……p.101

V.

Libretto istruttorio della pratica madre e annotazioni del funzionario 1 del geometra J e del dirigente K dal gennaio 2006 al maggio 2007 del 1……..p.105

VI

A) Note inviate e Annotazioni sul libretto istruttorio successive al 9 maggio 2007 ancora relative alla necessità di colmare l'istanza di concessione edilizia di T……..p.118

B) Provvedimento di concessione assentita del 26 gennaio 2009, abuso d'ufficio di cui al capo 4 .....p.121

C) Intervento e accertamenti della Polizia municipale sui luoghi, dal 31 marzo al 9 aprile 2009, con l'ausiliario tecnico del Comune geometra 14. Teste commissario A ……..p.125

D) Capo 5 : Spedizione alla Polizia della nota del 9 giugno 2009 a firma 14, 13, 15, e mancata esatta configurazione degli abusi ……p.134

E) Incrocio tra gli abusi edilizi relativi all'ampliamento oltre la sagoma del piano sovrastante e alla adibizione a locali abitabili dei seminterrati di cui alla lottizzazione della via Miseno e la circolare del Dirigente coordinatore del Settore Urbanistica arch. N del mese di febbraio del 2009…….. p.136

f) Incrocio tra l'intervento preannunciato della Polizia municipale e le istanze dei 5. Le relazioni tecniche del 8…….. p.138

g) Falsità della DIA…… p. 144

h) Istanza di concessione in sanatoria della 6 del 10 aprile 2009……p.146

i) Nota della 15 del 20 maggio 2009…….. …….. .p.155

L) nota del 9 giugno 2009. ……..p.159

M) "Rettifica" della concessione assentita ad T…… ……..p.164

N) Seguito delle annotazioni, iter delle concessioni in sanatoria……p.164

O) Seguito iter pratica di sanatoria dei 5. Esito ……..p.165

Concessione in sanatoria a favore di 16 …… …… p.169

Concessione in sanatoria per 7……p.173

VII.

A) Scelta degli imputati di non rendere l'esame……p.177

Dichiarazioni rese delle imputate **16,** 22……p.177

B) Esame delle imputate 15 e 12……p.187

(ancora su abuso d'ufficio e lottizzazione abusiva)……p.188

C) Consulenti tecnici ……p. 189

D) Testi D, E e F e I, sull'ispezione interna

E) all'ufficio tecnico del Comune di Palermo, dopo la notizia apparsa sulla stampa……p.193

F) Teste R……p. 197

SINTESI CONCLUSIVA…… p.198

ALTRI ASPETTI DEGLI ABUSI urbanistici e ambientali, di rilievo……p.202

Trattamento sanzionatorio……p.208

PQM……p. 217