

N. +++ R.M.C.R.  
N. +++ R.G.N.R.



**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE RIESAME**

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati:

- Dott. Carlo Cazzella	Presidente
- Dott.ssa Pia Verderosa	Giudice
- Dott. Antonio Gatto	Giudice rel.

decidendo sulle istanze di riesame *ex art.* 324 c.p.p. depositate il 15 e il 17 gennaio 2020 nell'interesse di:

- OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS;
- OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS;
- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS;
- OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS;
- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS;
- OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS;

nel procedimento indicato in epigrafe per i reati di cui agli artt. 44 comma 1 lett. c) in relazione all'art. 30 comma 1 D.P.R. 380/2001, 44 comma 1 lett. b) e c) D.P.R. 380/2001 e 181 D. Lgs. 42/2004, avverso il decreto emesso dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Lecce in data 20/12/2019 (depositato in pari data), con cui è stato convalidato il sequestro d'urgenza dei lotti di un terreno dell'estensione di ha 01.98.38 ubicato in Località OMISSIS del Comune di Porto Cesareo, contraddistinto in Catasto al Foglio di Mappa OMISSIS e di tutte le opere abusive sulle stesse realizzate, specificamente descritte nel verbale di sequestro datato 19/12/2019;

esaminati gli atti del procedimento, pervenuti nella cancelleria dell'adito Tribunale distrettuale il 17/1/2020;

uditi i difensori nell'odierna udienza camerale e sciogliendo la riserva di cui al separato verbale, ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

## SOMMARIO

1. IL SEQUESTRO ESEGUITO DALLA POLIZIA GIUDIZIARIA .....	2
2. IL PROVVEDIMENTO DI CONVALIDA EMESSO DAL PUBBLICO MINISTERO.....	3
3. LE ISTANZE DI RIESAME .....	3
4. LA RICOSTRUZIONE DELLA COMPLESSA VICENDA .....	4
5. LE TRE FORME DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA .....	6
5.1. LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA “MATERIALE” O “FISICA” .....	7
5.2. LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA “NEGOZIALE”, “GIURIDICA” O “CARTOLARE” .....	8
5.3. LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA “MISTA” .....	10
6. IL <i>FUMUS COMMISSI DELICTI</i> .....	11
7. LOTTIZZAZIONE ABUSIVA E DIVISIONE EREDITARIA.....	12
8. LOTTIZZAZIONE ABUSIVA E USUCAPIONE DEI SINGOLI LOTTI .....	14
8.1. PREMESSA .....	14
8.2. USUCAPIONE E ART. 30 D.P.R. 380/2001.....	15
8.3. LA NON VINCOLATIVITÀ DEL GIUDICATO CIVILE IN SEDE PENALE .....	18
8.4. L’USUCAPIONE NEL CASO DI SPECIE .....	22
9. LOTTIZZAZIONE ABUSIVA E CONTRATTI PRELIMINARI DI VENDITA DEI LOTTI.....	24
10. LOTTIZZAZIONE ABUSIVA E PRINCIPIO DEL <i>NE BIS IN IDEM</i> .....	26
11. L’ELEMENTO SOGGETTIVO .....	28
11.1. LA VECCHIA CONCEZIONE DELLA “CONTRAVVENZIONE DOLOSA” .....	28
11.2. L’ATTUALE INDIRIZZO DELL’ATTRIBUIBILITÀ A TITOLO DI DOLO O COLPA .....	29
11.3. L’ELEMENTO PSICOLOGICO NEL CASO DI SPECIE .....	30
12. LA CESSAZIONE DELLA PERMANENZA .....	30
12.1. IL VECCHIO ORIENTAMENTO DELLA DIFFERENZIAZIONE DEGLI AUTORI DELL’ILLECITO .....	30
12.2. L’ATTUALE IMPOSTAZIONE UNITARIA COMUNE A TUTTI I COMPARTECIPI .....	32
12.3. CONCLUSIONI IN RELAZIONE ALLA FATTISPECIE IN ESAME.....	33
13. LE ESIGENZE PROBATORIE SOTTESE AL PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO .....	34
14. CONCLUSIONI.....	34
15. SPESE.....	34
P.Q.M. ....	35

### 1. IL SEQUESTRO ESEGUITO DALLA POLIZIA GIUDIZIARIA

Il 19 dicembre 2019, il Nucleo Investigativo di Polizia Ambientale Agroalimentare e Forestale della Regione Carabinieri Forestali Puglia - Gruppo di Lecce procedeva al sequestro del terreno dell’estensione di ha 01.98.38 ubicato in località “*Le OMISSIS*” del

Comune di Porto Cesareo, contraddistinto in Catasto al Foglio di Mappa OMISSIS, comprese tutte le opere abusive realizzate sulle medesime particelle, meglio descritte nel verbale di sequestro presente in atti (con allegati n. 52 rilievi fotografici).

In particolare, i militari operanti ipotizzavano la perpetrazione dei reati di lottizzazione abusiva (ex art. 44 comma 1 lett. c D.P.R. 380/2001) e realizzazione di opere edilizie in assenza di validi titoli abilitativi in zona sottoposta a vincolo paesaggistico (ex art. 44 comma 1 lett. b e c D.P.R. 380/2001).

## **2. IL PROVVEDIMENTO DI CONVALIDA EMESSO DAL PUBBLICO MINISTERO**

Il 20 dicembre 2019, la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Lecce emetteva decreto di convalida del suindicato sequestro, ai sensi dell'art. 355 comma 2 c.p.p., condividendo le argomentazioni illustrate nel verbale di sequestro eseguito il giorno precedente dalla Polizia giudiziaria ed evidenziando come il terreno in questione costituisca corpo del reato *"di cui agli artt. 44 comma 1 lett. c D.P.R. 380/2001 in relazione all'art. 30 comma 1, 44 comma 1 lett. b e c D.P.R. 380/2001 e 181 D. Lgs. 42/2004, da sottoporsi necessariamente a vincolo, atteso che è necessario svolgere più approfonditi accertamenti in merito ai fatti, ovvero alla realizzazione di opere edilizie su un terreno ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico, di pericolosità frane, idrogeologico, area di rispetto dei boschi, area di rispetto dei parchi, parchi e riserve, geositi, tutti previsti dal PPTR della Regione Puglia. Più in particolare, nei fatti - per come accertati dalla Polizia giudiziaria operante - sembrerebbe ricorrere l'ipotesi di lottizzazione abusiva, attesa l'avvenuta trasformazione urbanistica ed edilizia della zona - a vocazione agricola - in netto contrasto, dunque, con gli strumenti urbanistici e le previsioni normative, predisposta a mezzo del frazionamento di fatto del terreno in lotti, con conseguente realizzazione di immobili ad uso residenziale, dovendosi accertare a mezzo apposita consulenza tecnica e lo studio del carteggio relativo all'acquisizione a mezzo di successione del terreno de quo"*.

## **3. LE ISTANZE DI RIESAME**

Nell'interporre riesame avverso il predetto provvedimento, i difensori dei ricorrenti, con articolate memorie, lamentano l'illegittimità del disposto sequestro, deducendo che:

- il contestato reato di lottizzazione abusiva sarebbe insussistente, atteso che lo stesso risulta presumibilmente fondato sull'atto di divisione datato 11 maggio 2006, con il quale i germani OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, insieme alla madre OMISSIS, hanno diviso, ciascuno per i propri diritti, la proprietà terriera in Porto Cesareo, località Torre Lapillo, ereditata in virtù di successione a seguito della morte del padre, OMISSIS;
- anche qualora si volesse ritenere integrato il reato di lottizzazione abusiva oggetto di addebito provvisorio, la contravvenzione risulterebbe comunque ormai prescritta, stante la sua decorrenza dall'atto di divisione per successione ereditaria del 2006;
- i manufatti ad uso residenziale realizzati nei vari lotti sono stati edificati diversi anni fa e, in alcuni casi, *"già giudicati"* con sentenze emesse dal Giudice penale: anche tali abusi, pertanto, risulterebbero ormai prescritti e comunque coperti dal *"giudicato"*;
- diversi lotti di terreno non sono stati *"trasferiti"* a terzi con atti traslativi, ma semplicemente *"usucapiti"* da questi per via di protratto possesso ultraventennale degli stessi;
- uno dei lotti non è stato oggetto di contratto di compravendita, ma di contratto preliminare di vendita.

I difensori, dunque, contestando recisamente la sussistenza del *fumus commissi delicti*, nulla deducono in punto di esigenze probatorie da soddisfare nel caso di specie.

Alla luce di tali argomentazioni, le difese chiedono, pertanto, di:

a) revocare il provvedimento applicativo del sequestro probatorio per insussistenza dei reati di lottizzazione abusiva e di abusivismo edilizio;

b) revocare, comunque, il decreto di convalida del sequestro disposto, in virtù dell'intervenuta prescrizione dei reati di lottizzazione abusiva e abusivismo edilizio, laddove si dovessero ritenere sussistenti i predetti illeciti;

c) in estremo subordine, restringere il sequestro ai singoli lotti per i quali risulti consumato il reato e non ancora prescritto.

Le argomentazioni sviluppate dalle difese dei ricorrenti, oltre alla compiuta ricostruzione della vicenda che ci occupa, richiedono l'attento esame di diverse questioni attinenti al reato di lottizzazione abusiva, in ordine alle quali si sono registrati alcuni contrasti in seno alla stessa giurisprudenza di legittimità.

Le singole questioni poste dalle difese verranno partitamente analizzate nei paragrafi che seguono, dopo aver sintetizzato l'articolata vicenda che ci occupa, sviluppatasi nell'arco di numerosi anni.

#### **4. LA RICOSTRUZIONE DELLA COMPLESSA VICENDA**

Con scrittura privata datata 10/2/1983, OMISSIS "*donava*" e suddivideva tra i propri tre figli il terreno oggetto del presente procedimento, che stava per riscattare dall'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia, specificando, infatti, "*il possesso materiale alla data odierna, quello legale il giorno della stipula notarile che avverrà non appena il sig. OMISSIS avrà definitivamente riscattato dall'E.R.S.A.P.*".

In data 11/5/1983, veniva eseguita la trascrizione dell'atto di vendita del fondo rustico in agro di Nardò località "*OMISSIS*" (integralmente corrispondente al terreno sottoposto a sequestro dal Nucleo Investigativo di Polizia Ambientale Agroalimentare e Forestale di Lecce in data 19/12/2019) esteso complessivamente ha 02.03.36, identificato, all'epoca, nel nuovo Catasto Terreni al Foglio 14 Particella 219 della superficie di ha 01.02.48 e al Foglio 14 Particella 218 della superficie di ha 01.00.88 a favore di OMISSIS contro l'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia. Con il predetto atto, la parte acquirente si impegnava a pagare delle rate annuali per il riscatto del terreno, riconoscendo di aver acquistato la piena proprietà con alcuni vincoli e limitazioni quali: il vincolo di indivisibilità del fondo rustico per trent'anni a partire dalla data del 1/1/1974, con conseguente infrazionabilità per effetto di trasferimenti a causa di morte o per atti tra vivi, nonché l'ulteriore vincolo di inalienabilità per 10 anni a partire dalla data di trascrizione dell'atto.

Il 14/11/1990 moriva OMISSIS, lasciando in eredità, in forza di successione, la proprietà del fondo individuato nel nuovo Catasto Terreni del Comune di Nardò al Foglio 14 Particelle nn. 218 e 219 a:

- OMISSIS, per quota di 3/9;
- OMISSIS, per quota di 2/9;
- OMISSIS, per quota di 2/9;
- OMISSIS per quota di 2/9.

A seguito del completamento del pagamento del terreno, il 2/8/1996, l'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia rilasciava quietanza liberatoria agli eredi di OMISSIS.

Il 14/3/2006 (decaduto il vincolo di infrazionabilità del fondo), gli eredi di OMISSIS commissionavano il frazionamento del terreno, "*ai soli fini del comma 10 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001*".

Con detto frazionamento venivano soppresse le particelle nn. 218 e 219 e originarie 13 distinte nuove particelle, tutte al Foglio 14 (dal n. 2763 al n. 2775).

Queste ultime, in data 11/5/2006, con atto di divisione di terreni a firma del notaio OMISSIS, con il quale si procedeva allo scioglimento del vincolo di comunione degli immobili, venivano pertanto suddivise tra la moglie e i tre figli di OMISSIS.

Con il predetto atto, si procedeva alla divisione del terreno di proprietà di OMISSIS nei seguenti termini:

a OMISSIS, moglie del *de cuius*, veniva attribuita la piena proprietà dei seguenti lotti:

- OMISSIS, successivamente "*usucapita*" dai coniugi OMISSIS e OMISSIS (sentenza del Tribunale civile di Lecce - Sezione distaccata di Nardò datata 1/10/2010);
- OMISSIS, successivamente venduta ai coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS il 20/10/2009, poi a sua volta scissa nelle particelle nn. 3061 e 3062;
- OMISSIS (are 26.84), ancora nella proprietà di OMISSIS;

a OMISSIS, veniva assegnata la piena proprietà delle particelle:

- OMISSIS, ancora nella proprietà di OMISSIS;
- OMISSIS, ancora nella proprietà di OMISSIS;
- OMISSIS, successivamente trasferita a OMISSIS il 31/7/2017;

a OMISSIS, veniva assegnata la piena proprietà della particella:

- OMISSIS (are 18.68), ancora nella proprietà di OMISSIS;

a OMISSIS, veniva assegnata la piena proprietà delle particelle:

- OMISSIS successivamente "*usucapita*" dai coniugi OMISSIS e OMISSIS (sentenza del Tribunale civile di Lecce - Sezione distaccata di Nardò datata 1/10/2010);
- OMISSIS successivamente "*usucapita*" da OMISSIS OMISSIS (sentenza del Tribunale civile di Lecce - Sezione distaccata di Nardò datata 11/12/2013);
- OMISSIS ancora nella proprietà di OMISSIS;
- OMISSIS successivamente frazionata da OMISSIS, in data 11/1/2017, nelle particelle n. OMISSIS rimasta di sua proprietà, e n. OMISSIS "*usucapita*" da OMISSIS (sentenza del Tribunale civile di Lecce - Sezione distaccata di Nardò datata 24/3/2014, con trascrizione in favore del OMISSIS effettuata in data 1/3/2017).

A seguito dell'atto di divisione, rimanevano in comune agli eredi di OMISSIS:

- OMISSIS che individua la strada privata interna con sviluppo sull'asse longitudinale dell'originario fondo, larga circa m. 10;
- OMISSIS che si individua sulla sinistra della strada privata, dopo aver percorso circa 230 metri a partire dalla SP via OMISSIS; si tratta dell'attuale particella n. 2957 (di appena mq. 250), definitivamente ceduta dai coeredi OMISSIS a OMISSIS OMISSIS, sebbene con contratto "*preliminare*" di compravendita del 22/10/1991.

Il 20/10/2009, OMISSIS vendeva, con atto del notaio OMISSIS, la particella n. 2770 ai coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS.

Il 22/9/2010, con tipo mappale redatto al fine di procedere all'accatastamento della costruzione esistente sulla particella n. 2767 (rimasta in comproprietà tra tutti gli eredi OMISSIS anche a seguito dell'atto di divisione datato 11/5/2006), gli eredi comproprietari generavano la particella n. 2957.

In data 1/10/2010, con sentenza emessa dal Tribunale civile di Lecce, emanata per "*acquisto per usucapione*", le particelle n. 2764 (di proprietà di OMISSIS) e n. 2765 (di proprietà di OMISSIS) venivano trasferite ai coniugi OMISSIS e OMISSIS.

Il 7/1/2013, i coniugi OMISSIS-OMISSIS, "*ai sensi del comma 10 dell'articolo 30 D.P.R. 380/2001*", procedevano al frazionamento della loro particella n. 2770, generando le particelle nn. 3061 e 3062. Dette particelle, a seguito del decesso del OMISSIS intervenuto il 9/8/2014, sono passate in successione alla OMISSIS e ai figli OMISSIS OMISSIS e OMISSIS.

Il 24/3/2014, con sentenza del Tribunale civile di Lecce, emanata per "*acquisto per usucapione*", la particella n. 2773 di proprietà di OMISSIS veniva trasferita a OMISSIS.

In data 11/1/2017, OMISSIS ha frazionato la particella n. 2773, generando le particelle OMISSIS

Il 31/7/2017, con atto per notaio OMISSIS la particella n. 2769 veniva trasferita a OMISSIS.

Oltre alla predetta attività giuridica, consistente in operazioni di frazionamento catastale, donazioni, divisioni successorie, stipulazione di contratti di compravendita e contratti preliminari di vendita, nonché varie "usucapioni", il terreno originariamente di proprietà di OMISSIS, previamente parcellizzato, come si è detto, in numerosi lotti di modestissime dimensioni (alcuni addirittura di mq. 250-350), veniva interessato da un'intensa attività materiale, consistente nella realizzazione, sia di opere di urbanizzazione (strada centrale, impianto idrico e impianto elettrico di uso comune), sia di manufatti di varia natura (villette per civile abitazione, *bungalows*, *roulottes* stabili, tettoie, WC e varie altre opere destinate a finalità turistico-residenziali, in ragione della notevolissima vicinanza al mare, l'area confina con il demanio marittimo), come meglio descritto nel verbale di sequestro acquisito agli atti, unitamente ai n. 52 rilievi fotografici allegati.

Tutte le predette opere sono state realizzate su area destinata a "zona agricola" con molteplici vincoli di tutela paesaggistica, in totale assenza di qualsiasi titolo abilitativo, sia edilizio che paesaggistico.

Limitando l'esame ai soli lotti di proprietà degli odierni ricorrenti:

- sulle P.lle 2764-2765, dei coniugi OMISSIS e OMISSIS, risulta realizzata una villetta con relativo giardino;

- sulle P.lle 2763 e 2766, di proprietà di OMISSIS, vi sono: un'area camper con n. 17 postazioni per allaccio idrico; recinzione con muretti e rete metallica; n. 3 *roulottes-bungalows* permanentemente e stabilmente collegate ai servizi: energia elettrica, gas, condizionatori, scarichi dei servizi igienici; vari altri manufatti con finalità turistico-residenziale, anche in muratura, nonché pedane e pavimentazioni;

- sulla P.la 2772, di proprietà di OMISSIS, è stata realizzata una recinzione in rete metallica, sulla pregressa recinzione in muretti a secco, con due accessi chiusi con rete metallica; è stato effettuato anche un riporto di terreno fino ad arrivare al piano di calpestio della viabilità interna;

- sulle P.lle 2771 e 3202, di proprietà di OMISSIS, nei pressi della "OMISSIS", vi sono: delle scale in legno, una tettoia in legno, un ampio gazebo, con una grande piattaforma in cemento armato (n. 2771); sull'altra particella (n. 3202), vi sono: un maneggio per cavalli, un immobile adibito a bagno (uomini e donne), una *roulotte* fissa, tutto con recinzione;

- sulla P.la 3201, di proprietà di OMISSIS OMISSIS, interamente recintata in muratura, con cancello metallico scorrevole, sono presenti tre manufatti in muratura ad uso residenziale;

- la P.la 2775, di proprietà indivisa tra gli eredi OMISSIS, è stata destinata alle opere di urbanizzazione (strada larga 10 metri; impianti idrico ed elettrico, che servono tutti i lotti del comparto).

## 5. LE TRE FORME DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

Com'è noto, ai sensi del primo comma dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 (rubricato "Lottizzazione abusiva"), che riprende testualmente il disposto del primo comma dell'art. 18 della L. 47/1985, "si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate **opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio**".

In virtù di tale disposizione, si distinguono tre diverse forme di lottizzazione abusiva (da ultimo Cons. Stato, sez. IV, 06/08/2019, n. 5591):

a) *“lottizzazione abusiva materiale”* (detta anche *“reale”*), che si ha in presenza di opere, in tutto o in parte già realizzate, con conseguente illecita trasformazione urbanistica ed edilizia dei terreni;

b) *“lottizzazione abusiva cartolare”* (detta anche *“negoziale”, “giuridica” o “formale”*), che si ha con lo svolgimento di attività propedeutiche alla trasformazione non assentita del territorio e finalizzate, in modo non equivoco, ad uno scopo edificatorio non consentito dalla strumentazione urbanistica vigente;

c) *“lottizzazione abusiva mista”*, che si ha in presenza di elementi afferenti ad entrambe le dette tipologie;

In tutti i casi il bene giuridico protetto dall’art. 30 D.P.R. 380/2001 è quello di garantire un ordinato sviluppo urbanistico del tessuto urbano, in coerenza con le scelte pianificatorie dell’amministrazione; la lottizzazione abusiva, infatti, sottrae all’amministrazione il proprio potere di pianificazione attuativa e la mette di fronte al fatto compiuto, costituito da insediamenti potenzialmente privi di servizi e delle infrastrutture necessarie al vivere civile.

### **5.1. LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA “MATERIALE” O “FISICA”**

La lottizzazione abusiva *“materiale”* si realizza attraverso l’*“inizio di opere”* (come recita l’art. 30 comma 1 D.P.R. 380/2001) finalizzate alla trasformazione urbanistica o edilizia di terreni:

a) senza la prescritta autorizzazione;

b) oppure in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali.

Le Sezioni Unite della Suprema Corte hanno chiarito che la contravvenzione di lottizzazione abusiva si configura come *“reato a consumazione alternativa”*, potendo realizzarsi sia quando manchi un provvedimento di autorizzazione, sia quando quest’ultimo sussista ma contrasti con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, in quanto grava sui soggetti che predispongono un piano di lottizzazione, sui titolari di concessione, sui committenti e costruttori l’obbligo di controllare la conformità dell’intera lottizzazione e delle singole opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di pianificazione: in una fattispecie relativa a sequestro preventivo di struttura destinata a ipermercato e a parcheggio, per la quale esisteva autorizzazione alla lottizzazione in contrasto con alcune prescrizioni delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Modugno (Cass. pen., Sez. U, n. 5115 del 28/11/2001 - dep. 08/02/2002, Salvini, Rv. 220708 - 01).

La condotta illecita può consistere indifferentemente nella realizzazione di *“opere edilizie”* (costruzione di manufatti nei singoli lotti) o di *“opere di urbanizzazione”* (realizzazione di strade, impianti idrici, fognari, elettrici, telefonici, di distribuzione del gas), idonee a determinare una trasformazione urbanistica dell’area, predisponendola ad accogliere insediamenti non consentiti o non programmati.

Conseguentemente, gli interventi che integrano un’ipotesi di lottizzazione abusiva *“materiale”* o *“sostanziale”* si concretizzano nell’avviare, senza autorizzazione, opere finalizzate alla trasformazione urbanistica di terreni in zona non adeguatamente urbanizzata, in violazione della disciplina a quest’ultima impartita dalla legislazione e dagli strumenti pianificatori (Cons. Stato, sez. II, 07/08/2019, n. 5609; TAR, Salerno, sez. II, 07/01/2019, n. 24).

È stato, inoltre, precisato che il reato di lottizzazione abusiva può essere integrato anche quando vengano realizzate opere per le quali sia stato rilasciato un provvedimento di autorizzazione, ove dette opere comportino una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio in violazione delle prescrizioni espresse dagli strumenti urbanistici e delle leggi,

restando a tale proposito indifferente se la violazione dipenda dalla carenza del necessario piano di lottizzazione o se piuttosto l'intervento risulti precluso in radice per le sue connotazioni obiettive, tali da porlo in contrasto con lo strumento generale di pianificazione, non modificabile da piani attuativi (Cass. pen., Sez. 6, n. 4424 del 07/10/2004 - dep. 08/02/2005, Foti, Rv. 231476 - 01).

In dottrina è stato chiarito che, sebbene la disposizione citata faccia riferimento all'inizio di "opere", il Legislatore abbia inteso, in realtà, riferirsi a qualsiasi genere di "lavoro" o "intervento" suscettibile di trasformare urbanisticamente una porzione di territorio, dovendo quindi ricomprendere in tale espressione, non soltanto la realizzazione di manufatti edilizi, ma anche scavi, recinzioni o picchettamenti, purché a carattere non precario.

## 5.2. LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA "NEGOZIALE", "GIURIDICA" O "CARTOLARE"

In virtù di quanto previsto dall'ultima parte del primo comma dell'art. 30 D.P.R. 380/2001, si ha lottizzazione abusiva anche quando, a prescindere dall'effettivo intervento materiale sul territorio (mediante la costruzione di manufatti o la realizzazione di opere di urbanizzazione), la trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni in violazione degli strumenti urbanistici o della normativa statale o regionale o comunque operata senza la prescritta autorizzazione, venga predisposta attraverso il "frazionamento" e la "vendita", o "atti equivalenti", del terreno in lotti.

In tal caso, è però necessario che la predetta attività giuridica sia realizzata "a scopo edificatorio", finalità che può essere desunta dagli indici rivelatori enucleati, non tassativamente, dallo stesso art. 30 comma 1 D.P.R. 380/2001:

- le caratteristiche dei lotti, a partire dalla loro dimensione (più i lotti sono piccoli, più è palese la loro destinazione all'attività edificatoria, non risultando economicamente vantaggioso lo sfruttamento agricolo di terreni eccessivamente parcellizzati);
- la natura e la destinazione del terreno secondo gli strumenti urbanistici (quasi sempre la lottizzazione abusiva trasforma, di fatto, in edificati o edificabili terreni aventi destinazione agricola);
- il numero dei lotti (più si "frantuma" l'originario terreno, più risulta evidente la finalità edificatoria perseguita);
- l'ubicazione (spesso la lottizzazione abusiva mira a trasformare urbanisticamente terreni posti nei pressi di aree già urbanizzate o di particolare interesse turistico-residenziale);
- l'eventuale previsione di opere di urbanizzazione (che hanno evidentemente il fine di servire i singoli lotti a seguito della loro parcellizzazione, rendendone possibile lo sfruttamento a fini residenziali o industriali);
- le caratteristiche personali degli acquirenti dei lotti (magari non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, bensì imprenditori edili).

Ogni elemento circostanziale relativo al caso concreto può, comunque, essere valorizzato al fine di dimostrare lo scopo edificatorio dell'attività giuridica posta in essere, non avendo l'elenco contenuto nella disposizione in esame alcuna pretesa di esaustività.

La forma classica di lottizzazione abusiva "negoziale" è quella del "frazionamento catastale": l'accatastamento di un terreno parcellizzato costituisce, pertanto, una delle forme giuridiche che integrano l'illecito in questione, così da assumere rilievo anche ai fini della permanenza del reato (Cass. pen., Sez. 3, n. 37641 del 28/05/2015 - dep. 17/09/2015, Armenante e altro, Rv. 265179 - 01).

In ogni caso, secondo quanto costantemente affermato dalla Suprema Corte, ai fini della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare - che ricorre quando una trasformazione urbanistica o edilizia del territorio effettuata in assenza del previsto



piano di lottizzazione, o in presenza di piano contrastante con gli strumenti urbanistici e le previsioni normative, venga predisposta per mezzo del frazionamento e della vendita, o di atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio - il frazionamento del 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, in presenza anche di uno solo degli elementi indiziari di cui all'art. 30 comma primo D.P.R. 380/2001, che sia idoneo a rivelare in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio dell'area (Cass. pen., Sez. 3, n. 36397 del 17/04/2019 - dep. 26/08/2019, Taranto, Rv. 277169 - 02).

Così, ai fini dell'integrazione del reato di lottizzazione abusiva, risulta sufficiente la realizzazione di un insieme di opere che comportano una trasformazione urbanistico-edilizia a scopo edificatorio in grado di conferire all'area un diverso assetto del territorio: principio affermato dai Giudici di legittimità in una fattispecie in cui è stata ritenuta 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 (Cass. pen., Sez. 3, n. 6180 del 04/11/2014 - dep. 11/02/2015, Di Stefano, Rv. 262387 - 01).

Conseguentemente, ai fini della integrazione del reato di lottizzazione abusiva negoziale, il frazionamento di un terreno va inteso in modo atecnico, riferendosi a qualsiasi attività giuridica che abbia per effetto la suddivisione in lotti di un'area di più ampia estensione, comunque predisposta o attuata, attribuendone la disponibilità a terzi al fine di realizzare una non consentita trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, a prescindere da una formale operazione catastale propedeutica agli atti di trasferimento (Cass. pen., Sez. 6, n. 48472 del 28/11/2013 - dep. 04/12/2013, P.M. in proc. D'Amato e altri, Rv. 257457 - 01; Sez. 3, n. 6080 del 26/10/2007 - dep. 07/02/2008, Casile e altri, Rv. 238978 - 01).

Peraltro, il reato di lottizzazione abusiva è integrato non solo dalla trasformazione effettiva del territorio, ma da qualsiasi attività che oggettivamente comporti anche solo il pericolo di una urbanizzazione non prevista o diversa da quella programmata: principio affermato in una fattispecie di lavori interni di redistribuzione degli spazi, finalizzati alla trasformazione in appartamenti di un complesso immobiliare con precedente destinazione d'uso alberghiera (Cass. pen., Sez. 3, n. 37383 del 16/07/2013 - dep. 12/09/2013, Desimine e altri, Rv. 256519 - 01).

Quindi, per configurare il reato in questione, non sono necessarie iniziative di tipo edificatorio, essendo sufficiente il trasferimento di appezzamenti di terreno precedentemente parcellizzati, in termini giuridici o anche meramente fattuali (Cass. pen., Sez. 3, n. 216 del 20/11/1998 - dep. 11/01/1999, Iorio Gnisci Ascoltato, Rv. 212917 - 01).

È sufficiente, dunque, la semplice lottizzazione "*cartolare*", che si verifica quando la trasformazione urbanistica dei terreni avvenga: 1) attraverso il frazionamento degli stessi; 2) attraverso la vendita dei suoli; 3) attraverso atti equivalenti alla vendita. Ed a tal fine è sufficiente anche la vendita di un solo lotto (Cass. pen., Sez. 3, n. 4954 del 08/02/1994 - dep. 30/04/1994, Pene ed altri, Rv. 197507 - 01).

Integra il reato di lottizzazione abusiva "*negoziale*", inoltre, non soltanto la vendita di un terreno frazionato in lotti, ma anche la vendita di quote di un terreno indiviso mediante un unico atto di trasferimento a più acquirenti, così da imporre al suolo un equivalente assetto proprietario, purché ne risulti inequivocamente da elementi indiziari la destinazione a scopo edificatorio (Cass. pen., Sez. 3, n. 6080 del 26/10/2007 - dep. 07/02/2008, Casile e altri, Rv. 238977 - 01).

Il reato può essere perpetrato, inoltre, con il trasferimento di un terreno, sulla base di quote societarie, che conferiscono al suolo un assetto proprietario frazionato in lotti, ove

risulti in modo non equivoco la destinazione dei lotti a scopo edificatorio (nella specie, al versamento della quota da parte di ciascun indagato, socio di una società a responsabilità limitata proprietaria del terreno, conseguiva, contestualmente al conferimento, l'assegnazione in esclusiva di una piazzola su cui veniva posizionata una *roulotte* o un *caravan*, di fatto realizzando un frazionamento a scopo edilizio dell'area in contrasto con il Piano Regolatore Generale e le norme di attuazione (Cass. pen., Sez. 3, n. 35968 del 14/07/2010 - dep. 07/10/2010, P.M. in proc. Rusani e altri).

È stato, altresì, precisato che, ai fini della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare, l'elencazione degli elementi indiziari di cui all'art. 30 comma 1 D.P.R. 380/2001, non è tassativa né tali elementi devono sussistere contemporaneamente, in quanto è sufficiente per l'integrazione del reato anche la presenza di uno solo di essi, purché risulti inequivocamente la destinazione a scopo edificatorio del terreno (Cass. pen., Sez. 3, n. 27739 del 06/06/2008 - dep. 08/07/2008, Berloni, Rv. 240603 - 01).

Sempre in materia di lottizzazione "*giuridica*", con precipuo riferimento alla posizione del soggetto acquirente i singoli lotti, la giurisprudenza di legittimità ha affermato che, nel reato di lottizzazione abusiva "*negoziale*", sussiste il concorso degli acquirenti di lotti frazionati quando sia accertata la loro consapevolezza dell'abusività della lottizzazione operata dalla parte venditrice. Il reato in oggetto, invero, pur nella molteplicità di forme che esso può assumere in concreto, ha una struttura unitaria caratterizzata dall'intimo nesso causale che lega le condotte dei vari partecipi: la condotta dell'acquirente non configura, infatti, un evento imprevisto ed imprevedibile per il venditore (perché anzi contribuisce alla concreta attuazione del disegno criminoso di questi) né si tratta di una condotta che sarebbe stata possibile senza l'azione del venditore medesimo; attraverso l'acquisto consapevole di un lotto frazionato si manifesta altresì la volontà dell'acquirente di cooperare nel reato: non è necessario un previo concerto o un'azione concordata, essendo sufficiente, al contrario una semplice adesione di volontà quale assenso al disegno criminoso da altri concepito e ben ravvisabile in concreto (Cass. pen., Sez. 3, n. 10061 del 13/07/1995 - dep. 30/09/1995, Barletta ed altri, Rv. 203471 - 01).

### 5.3. LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA "MISTA"

La "*lottizzazione abusiva materiale*", o "*reale*", si differenzia, dunque, dalla "*lottizzazione abusiva cartolare*" in quanto la prima presuppone la presenza di opere, in tutto o in parte già realizzate, e la conseguente illecita trasformazione urbanistica ed edilizia dei terreni, mentre la seconda richiede lo svolgimento di attività propedeutiche alla trasformazione non assentita del territorio e finalizzate ad uno scopo edificatorio non consentito (Cons. Stato, sez. IV, 07/08/2019, n. 5600).

La lottizzazione abusiva "*mista*" è caratterizzata dalla compresenza di elementi afferenti ad entrambe le tipologie di lottizzazione suindicate.

Nella lottizzazione "*mista*" pertanto si ha, sia l'esercizio di un'attività materiale di diretta trasformazione del territorio, sia un'attività giuridica di frazionamento e vendita o atti equivalenti.

Solitamente, lo schema della lottizzazione mista prevede, dapprima, il frazionamento dell'originario unitario terreno, con conseguente alienazione dei singoli lotti da parte del "*venditore-lottizzatore*" agli "*acquirenti*", e successivamente, la materiale trasformazione del terreno, attraverso l'edificazione di manufatti all'interno dei singoli lotti o la realizzazione di opere di urbanizzazione di uso comune.

Tuttavia, non può escludersi che l'intersecarsi delle due tipologie di attività, giuridica e materiale, si presenti ancor più complesso, con un continuo avvicinarsi tra attività di frazionamento e alienazione dei terreni e materiale intervento sugli stessi con la creazione di edifici e opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

La giurisprudenza di legittimità ha, infatti, chiarito che il trasferimento a terzi delle costruzioni realizzate sui singoli lotti, già oggetto di frazionamento abusivo, non costituisce un *post factum* non punibile, ma protrae la commissione del reato di lottizzazione mista, nella sua forma negoziale (Cass. pen., Sez. 3, n. 20006 del 20/04/2011 - dep. 20/05/2011, P.M. in proc. Buratti e altri, Rv. 250387 - 01).

## 6. IL FUMUS COMMISSI DELICTI

Non appare revocabile in dubbio che, nel caso di specie, si versi in un'ipotesi di lottizzazione abusiva "*mista*", essendo state poste in essere, sia attività giuridiche finalizzate al frazionamento e alla vendita (o atti equivalenti) del terreno lasciato in eredità da OMISSIS, sia attività strettamente materiali, consistenti, da un lato, nella realizzazione, sui vari mini-lotti ricavati, di una nutrita serie di manufatti edilizi abusivi (residenze destinate a civile abitazione finalizzate soprattutto alla locazione turistica, *bungalows*, *roulottes* lasciate stabilmente sul fondo, gazebo, staccionate, maneggi per cavalli, aree campeggio, recinzioni, cancelli metallici), dall'altro, nella installazione di opere di vera e propria urbanizzazione primaria (strada centrale, impianti idrico ed elettrico, che percorrono la strada suindicata servendo i singoli lotti).

Invero, secondo quanto si legge nei verbali di Polizia giudiziaria versati in atti, sull'asse longitudinale del terreno, è stata realizzata un'ampia strada, larga circa 10 metri, che consente l'agevole accesso a tutti i mini-lotti frutto della divisione dell'originario unitario terreno. Già la larghezza della strada in questione (ben 10 metri) rivela come la stessa si distingua nettamente dalle ordinarie stradine private di campagna ad uso agricolo, solitamente larghe non più di 3 metri, ampiamente sufficienti a consentire il passaggio di autovetture e mezzi agricoli. Una strada larga 10 metri permette, invece, non soltanto il doppio senso di circolazione, ma, contestualmente, anche il parcheggio di autovetture su entrambi i lati.

Si tratta, dunque, di un'opera che, ben lungi dal limitarsi a consentire l'uso agricolo dell'area, palesa gli intenti edificatori dei protagonisti della vicenda che ci occupa.

Peraltro, va evidenziato come sia emerso che nessuno dei proprietari dei lotti utilizzi il piccolo appezzamento di proprietà per fini agricoli-colturali, mentre su quasi tutti i lotti sono stati edificati manufatti da vari natura, a fini residenziali-turistici.

L'illegale "*vocazione turistico-residenziale*" che si è inteso imprimere all'intera area risulta confermata dalla scritta "*La OMISSIS*", che campeggia all'ingresso dell'intero complesso, con l'indicazione di due numeri di telefono cellulare, di utenze appartenenti a OMISSIS, secondo quanto accertato dai Carabinieri che hanno svolto le indagini.

In base a quanto acclarato dai militari operanti il sequestro, inoltre, tutti i lotti risultano illuminati, così come la strada centrale di cui si è detto. Quest'ultima, inoltre, è costeggiata da siepi ornamentali e palmizi, con relativo impianto di irrigazione.

Le due estremità della strada privata (lato strada pubblica e lato mare) sono chiuse da due cancelli metallici e all'ingresso del complesso vi sono otto contatori dell'energia elettrica, ad ulteriore dimostrazione delle opere di urbanizzazione poste in essere.

Oltre alla realizzazione dei manufatti a scopo residenziale-turistico (considerata l'estrema vicinanza al mare: meno di trecento metri dalla battigia) e alle suindicate opere di urbanizzazione primaria, l'unitario fondo di proprietà di OMISSIS, come si è detto, originariamente composto da due sole particelle (nn. 218 e 219), è stato suddiviso, sia con formali frazionamenti catastali, sia con l'edificazione di recinzioni (talvolta in muratura, talaltra in rete metallica), in ben 15 particelle, attualmente di proprietà (esclusiva) di numerosi soggetti, molti dei quali estranei alla famiglia OMISSIS, in disparte la particella n. 2775, corrispondente all'ampia strada centrale che collega tutti i lotti, lungo l'asse centrale longitudinale degli stessi (ancora di proprietà indivisa degli eredi di OMISSIS).

Tutto ciò è stato realizzato, oltre che in carenza assoluta di qualsiasi titolo abilitativo edilizio e paesaggistico, in patente dispregio delle previsioni di zona: trattasi, infatti, di terreno agricolo, peraltro gravato da numerosi vincoli ambientali e paesaggistici, in considerazione dell'estrema vicinanza al mare e della presenza in loco di ccdd. "OMISSIS" ("*sprofondate*", sprofondamenti causati dall'azione erosiva di acque dolci e salate), anche queste illegalmente trasformate in "*attrazione turistica*", in considerazione del grande gazebo con ampia base in calcestruzzo, della tettoia e delle molteplici staccionate realizzate sulla particella attualmente contraddistinta dal n. 2771.

Risulta effettuata, dunque, nell'arco del tempo, la vendita di lotti separati di un terreno, previo frazionamento dello stesso, e sussistono più elementi, non soltanto indiziari, manifestanti un univoco scopo edificatorio: il numero rilevante dei lotti; la ridotta dimensione degli stessi, incongrua per lo sfruttamento agricolo; la vicinanza al mare, con conseguente potenzialità turistico-residenziale dell'area; la realizzazione di numerose costruzioni sui terreni lottizzati; la creazione di opere di urbanizzazione. Gli indagati hanno concorso ad attuare, pertanto, "*una trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio*", predisposta a conferire e che effettivamente ha conferito ad una porzione di esso un assetto diverso da quello pianificato.

#### 7. LOTTIZZAZIONE ABUSIVA E DIVISIONE EREDITARIA

Ciò premesso, occorre replicare alle specifiche eccezioni sollevate dalle difese.

Come si è anticipato, ad avviso dei difensori, nel caso in esame, non sarebbe configurabile alcuna lottizzazione abusiva, atteso che la suddivisione del terreno in questione in molteplici lotti sarebbe stata imposta dalla necessità, contemplata dall'art. 30 comma 10 del D.P.R. 380/2001, di procedere alla divisione del terreno di proprietà di OMISSIS tra i vari eredi di quest'ultimo (la moglie e i tre figli).

Le difese evidenziano che a ciò le parti hanno provveduto con atto di divisione per notar OMISSIS datato 11/5/2006 (cui si è già fatto riferimento), con il quale i germani OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, assieme alla madre OMISSIS, hanno diviso, ciascuno per la propria quota, la proprietà terriera in Porto Cesareo, località OMISSIS, ereditata in virtù di successione per la morte del padre, OMISSIS.

La soluzione della questione posta richiede un'attenta analisi del decimo comma dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001.

Come già ricordato, il citato articolo, al primo comma, prevede i casi in cui una lottizzazione può dirsi "*abusiva*", individuando, non tassativamente, per l'ipotesi di lottizzazione "*giuridica*", gli indici rivelatori dello scopo edificatorio.

In particolare, si statuisce che la lottizzazione abusiva "*negoziale*" ricorre quando la vietata trasformazione viene predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, "*per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio*".

Il decimo comma del predetto articolo, richiamato dalle difese, precisa che "*le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù*".

Ad avviso delle difese, la norma in questione impedirebbe di poter configurare una lottizzazione abusiva nella fattispecie in esame, proprio in virtù della clausola di esclusione ivi contemplata.

L'assunto difensivo, tuttavia, non appare persuasivo.

In primo luogo, va rilevato che il chiaro tenore letterale della norma in questione e la sua stessa *ratio* inducono a ritenere che la disposizione in esame possa trovare applicazione solo ed esclusivamente in riferimento alla lottizzazione abusiva “negoziale” o “giuridica” pura.

Inequivoco risulta, in tal senso, il richiamo agli “atti stipulati” e ai “frazionamenti presentati”: trattasi, evidentemente, degli atti di “vendita”, degli atti a quest’ultima “equivalenti” e dei “frazionamenti”, cui fa riferimento il primo comma del medesimo art. 30 D.P.R. 380/2001 nel fornire la definizione della lottizzazione abusiva “negoziale”.

D’altro canto, anche su un piano strettamente logico, solo la lottizzazione “giuridica” (pura) può assumere quel connotato di “ambiguità” (può trattarsi di una suddivisione in lotti legittima o illegittima) che va “disambiguato” adoperando, non in via esclusiva, gli indici rivelatori di illiceità contemplati al primo comma del medesimo art. 30 del D.P.R. 380/2001.

Nella diversa ipotesi, in cui, invece, la lottizzazione venga effettuata non ricorrendo ad un’attività giuridico-negoziale, bensì fisico-materiale, non si pone alcun problema di incertezza o ambiguità della trasformazione urbanistico-edilizia posta in essere.

L’attività materiale perpetrata, che può consistere nella edificazione o trasformazione di manufatti o nella realizzazione di opere di urbanizzazione, sarà certamente “abusiva” laddove posta in essere in contrasto con le previsioni di piano o comunque in assenza di legittima autorizzazione alla lottizzazione. Al più, il problema che si pone, in tal caso, è quello di distinguere, essenzialmente in base alla dimensione e alla rilevanza dell’intervento, tra lottizzazione abusiva e semplice abuso edilizio.

Conseguentemente, il disposto del decimo comma del citato articolo non ha alcuna attinenza e non può trovare alcun margine di applicazione, né in relazione alla lottizzazione abusiva “materiale”, né in ordine a quella “mista” (ipotesi che, come si è detto, ricorre nel caso di specie).

Tale considerazione appare assorbente ed esclude di per sé che, nella fattispecie in esame, possa incidere in qualunque modo la previsione del decimo comma dell’art. 30 del D.P.R. 380/2001.

In disparte tale decisivo *discrimen*, va rilevato che, secondo quanto condivisibilmente affermato dalla Suprema Corte, la lottizzazione abusiva “cartolare” (pura) può configurarsi anche in caso di divisione ereditaria, in quanto la disposizione dell’art. 30 comma 10 del D.P.R. n. 380/2001, ai sensi della quale le disposizioni in tema di lottizzazione abusiva non si applicano, tra l’altro, alle divisioni ereditarie, non va intesa nel senso di escludere in modo assoluto la configurabilità di una lottizzazione “cartolare” in presenza di un atto di divisione ereditaria, bensì quale esclusione, in tale ipotesi, degli indici di sintomaticità della lottizzazione, atteso che l’intento lottizzatorio, che non può desumersi dal semplice frazionamento, può essere ricavato da un *quid pluris* che evidenzia la volontà di lottizzare (Cass. pen., Sez. 3, n. 38632 del 28/09/2005 - dep. 21/10/2005, Scalici, Rv. 23234501; nello stesso senso successivamente: Sez. 3, n. 44517 del 17/07/2019 - dep. 31/10/2019, D’Alba e altri; Sez. 3, n. 618 del 29/01/2011 - dep. 02/01/2012, Chifari e altri).

In motivazione la Corte ha precisato che il Legislatore, affermando nell’ultimo comma dell’art. 30 del Testo Unico dell’Edilizia, che “le disposizioni di cui sopra”, ossia quelle dei precedenti commi, non sono applicabili, tra gli altri atti ivi menzionati, alle divisioni ereditarie, non ha inteso escludere in assoluto la configurabilità di una lottizzazione “negoziale” in presenza di un atto di divisione ereditaria, ma ha voluto solo statuire che ai predetti atti giuridici non sono applicabili gli indici sintomatici della lottizzazione di cui al primo comma dell’art. 30, nonché le disposizioni che impongono l’allegazione del certificato di destinazione urbanistica o il deposito del frazionamento catastale nel Comune e quindi le sanzioni civili previste per la mancata allegazione di tale certificato. E ciò perché il Legislatore ha ritenuto che la natura familiare di tali divisioni le ponesse al riparo da quell’intento speculativo proprio di colui che vuole realizzare una lottizzazione. In realtà

anche una divisione ereditaria può mascherare una lottizzazione abusiva “*cartolare*”. In tal caso però l’intento lottizzatorio, quando la divisibilità è consentita dalla legge e non è incomoda, non si può desumere dal mero frazionamento, che può essere determinato esclusivamente dalla necessità di sciogliere la comunione ereditaria, ma occorre un elemento aggiuntivo che evidenzi la volontà di lottizzare.

Conseguentemente, la lottizzazione “*negoziale*” è esclusa, laddove il frazionamento del terreno sia stato effettuato al fine di procedere ad una divisione ereditaria, solo nell’ipotesi in cui il predetto frazionamento si riveli indispensabile ai fini divisorii e comunque scevro da qualsiasi surrettizio intento di trasformazione urbanistica o edilizia dell’area.

Nel caso in esame certamente non mancano gli “*elementi aggiuntivi*”, oltre al semplice frazionamento, che consentono di ritenere che l’operazione compiuta vada ben al di là della semplice divisione successoria.

In tal senso, il primo argomento è di carattere strettamente “*matematico*”. Invero, ai fini della semplice divisione ereditaria, sarebbe stato sufficiente frazionare le originarie due particelle (nn. 218 e 219) in quattro particelle, una per ciascun erede del *de cuis* (la moglie e i tre figli), o al massimo cinque, considerando una particella comune a tutti gli eredi (la strada centrale di accesso e congiunzione tra i vari lotti).

In realtà, invece, come si è detto, il 14/3/2006, i congiunti di OMISSIS commissionavano il frazionamento del terreno ricevuto in eredità, procedendo così alla soppressione delle due originarie particelle, con la creazione di ben 13 nuove particelle, tutte anch’esse al Foglio n. 14 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Porto Cesareo (dal n. 2763 al n. 2775).

Già il numero di particelle originato appare, dunque, totalmente “*slegato*” e decisamente “*sovrabbondante*” rispetto al dichiarato scopo di procedere alla semplice divisione ereditaria del terreno in esame.

A ciò vanno aggiunti tutti gli elementi circostanziali già messi in evidenza nel paragrafo precedente, attinenti alla realizzazione abusiva di molteplici manufatti edilizi nei vari lotti e alla creazione di diverse opere di urbanizzazione dell’area.

Va, inoltre, sottolineato che, anche in tempi più recenti (almeno fino all’anno 2017), è proseguita l’attività giuridica di lottizzazione, mediante l’ulteriore proliferazione di nuove particelle, giunte almeno (per quanto risultante in atti) al numero di 15.

Ciò sotto il profilo “*oggettivo*”.

In relazione al profilo “*soggettivo*”, poi, non può non essere evidenziato che, attualmente, la proprietà delle molteplici particelle non è certamente riconducibile ai soli congiunti OMISSIS, eredi di OMISSIS, interessando anche diversi soggetti totalmente estranei alla cerchia familiare.

L’operazione complessivamente posta in essere, quindi, è certamente suscettibile di essere ricondotta nell’alveo applicativo della lottizzazione abusiva “*mista*”, senza alcuna possibilità di ritenere scriminato l’operato dei coindagati per l’asserita finalità di divisione ereditaria perseguita.

## **8. LOTTIZZAZIONE ABUSIVA E USUCAPIONE DEI SINGOLI LOTTI**

### **8.1. PREMESSA**

Occorre a questo punto replicare ad un’ulteriore obiezione difensiva.

I difensori dei prevenuti, infatti, affermano che, nel caso di specie, sarebbe palese l’insussistenza del reato di lottizzazione abusiva, atteso che svariati lotti dell’originario terreno hanno mutato proprietario, non sulla base di un “*atto negoziale di trasferimento*”, così come richiesto per il reato oggetto di imputazione provvisoria, bensì in virtù di sentenze dichiarative di usucapione ventennale.

Ciò è quanto accaduto, esattamente, per i seguenti lotti di terreno, tutti di dimensione ridottissima (ulteriore circostanza che palesa la finalità edificatoria):

- P.Ila 2764 (are 10.45), "*usucapita*" dai coniugi OMISSIS e OMISSIS (sentenza del Tribunale civile di Lecce – Sezione distaccata di Nardò datata 1/10/2010);
- P.Ila 2765 (are 04.53), "*usucapita*" dai coniugi OMISSIS e OMISSIS (sentenza del Tribunale civile di Lecce – Sezione distaccata di Nardò datata 1/10/2010);
- P.Ila 2768 (are 04.07), "*usucapita*" da OMISSIS OMISSIS (sentenza del Tribunale civile di Lecce – Sezione distaccata di Nardò datata 11/12/2013);
- P.Ila n. 3201 (are 03.50), "*usucapita*" da OMISSIS (sentenza del Tribunale civile di Lecce – Sezione distaccata di Nardò datata 24/3/2014).

## **8.2. USUCAPIONE E ART. 30 D.P.R. 380/2001**

Orbene, ciò premesso, appare difficilmente revocabile in dubbio che il tenore letterale dell'art. 30 D.P.R. 380/2001, definendo la lottizzazione abusiva "*giuridica*", faccia esplicito ed esclusivo riferimento a "*fattispecie plurisoggettive a carattere negoziale*".

Il primo comma dell'articolo suindicato ha riguardo alla "*vendita*" o ad "*atti equivalenti*" dei singoli lotti di terreno.

Il secondo comma sanziona con la nullità gli "*atti tra vivi*", sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Ai sensi del comma 4 *bis* (comma aggiunto dall'art. 12 comma 4 L. 246/2005), gli "*atti tra vivi*" di cui al secondo comma, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, possono essere confermati o integrati anche da "*una sola delle parti*" o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa.

Secondo quanto statuito dal comma 7, nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso e il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con "*atti tra vivi*", e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Il comma 9 prevede un'ulteriore ipotesi di nullità, statuendo che gli "*atti aventi per oggetto lotti di terreno*", per i quali sia stato emesso il provvedimento di sospensione previsto dal comma 7, sono "*nulli*" e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata.

Nel medesimo senso depono, da ultimo, il decimo comma dell'art. 30 sopra citato, che prevede che "*le disposizioni di cui sopra*" si applicano agli "*atti stipulati ed ai frazionamenti presentati*" ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano però alle "*divisioni ereditarie*", alle "*donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta*" e ai "*testamenti*", nonché agli "*atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù*".

L'intero complesso di norme contenuto nell'art. 30 D.P.R. 380/2001 induce, dunque, certamente a ritenere che la lottizzazione negoziale presupponga un "*rapporto relazionale*" tra almeno due soggetti, con un dante-causa e un avente-causa, indipendentemente dalla circostanza che si tratti di atti *inter vivos* o *mortis causa*, a titolo oneroso o a titolo gratuito.

In linea di principio è, quindi, da escludere che possa configurarsi una lottizzazione abusiva "*formale*" qualora lotti di terreno mutino proprietario, non in virtù di atti di vendita, donazione o comunque di trasferimento (modi di acquisto della proprietà a titolo derivativo), bensì per usucapione.

Com'è noto, quest'ultima è *"il modo di acquisto a titolo originario della proprietà e di altri diritti reali di godimento che si realizza mediante il possesso continuato del bene per il periodo di tempo stabilito dalla legge"*.

In tal caso, è evidente che non vi è alcuna correlazione tra il vecchio e il nuovo diritto di proprietà, quest'ultima viene acquisita, non perché *"trasferita"* da un dante-cause, ma a titolo originario, dunque, indipendente e autonomo, in virtù del possesso palese e non violento del bene protratto per il lasso temporale previsto dalla legge (20 anni per i beni immobili).

Ciò, tuttavia, a condizione che si tratti di *"reali"* acquisti del titolo di proprietà per usucapione.

Non può certamente escludersi, infatti, che lo *"strumento"* dell'acquisto della proprietà di lotti di terreno per usucapione, certificata da una sentenza del Giudice civile, venga utilizzato proprio al fine di *"aggirare"* i divieti di trasferimento mediante *"atti tra vivi"* imposti dalla legge.

La *"vendita"* di piccoli lotti di un terreno precedentemente parcellizzato è, invero, suscettibile di integrare *ictu oculi* gli estremi del reato di lottizzazione abusiva, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 380/2001, specie nel caso in cui il contratto di vendita venga utilizzato per diversi lotti, alienati a soggetti differenti, dando la stura, in tal modo, alle conseguenze sanzionatorie previste dal medesimo art. 30 suindicato, ivi compresa la *"nullità"* degli atti di disposizione posti in essere.

A ciò va aggiunto che, in virtù di quanto disposto dal primo comma dell'art. 46 del medesimo D.P.R. 380/2001 (rubricato *"Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985"*), *"gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria"*.

Ne deriva che nessun *"atto tra vivi"* può essere validamente utilizzato per cedere la proprietà di un terreno su cui abbia già avuto inizio, con la realizzazione in tutto o in parte di un edificio, un'attività di trasformazione urbanistica o edilizia in assenza del necessario titolo abilitativo (preventivo o in sanatoria).

In ipotesi di tal genere, uno strumento di agevole *"aggiramento"* dei divieti di alienazione normativamente previsti può essere rappresentato proprio da una *"fittizia usucapione"*, (finto) vestito esteriore di un accordo (reale) precedentemente intervenuto tra *"alienante"* (originario proprietario che perde il suo diritto per usucapione) e *"acquirente"* (colui che, correlativamente, ma apparentemente a titolo originario, acquista il medesimo diritto).

In tal modo, il titolo di proprietà, a differenza dell'utilizzo dello strumento della compravendita, non sarà un contratto nullo, bensì una sentenza pienamente valida, che accerta, con efficacia dichiarativa, la già intervenuta usucapione, suscettibile di trascrizione presso i pubblici registri immobiliari.

Peraltro, trattandosi spesso di piccoli o piccolissimi (la dimensione minima sufficiente per erigere un edificio) appezzamenti di terreno tipizzati a *"zona agricola"*, dunque di non elevato valore economico, non risulta certamente difficile procedere al pagamento del corrispettivo pattuito *"in nero"* o comunque in modi che escludono qualsiasi forma di tracciabilità dei flussi finanziari.

In ogni caso, pur volendo ritenere che lo strumento dell'usucapione venga utilizzato per dissimulare una donazione e non una compravendita, la conclusione non cambia, atteso che anche le donazioni rientrano tra gli atti traslativi cui fa riferimento l'art. 30 D.P.R. 380/2001, fatta eccezione per le *"donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta"*, sempre che queste ultime non vengano poste in essere a scopo edificatorio.



L'“accordo traslativo” dissimulato attraverso l'usucapione può, dunque, essere indifferente a titolo oneroso o a titolo gratuito; onerosità e gratuità sono, pertanto, del tutto inconferenti, ciò che rileva, invece, è l'intento lottizzatorio-edificatorio, che costituisce lo scopo perseguito attraverso la complessiva operazione giuridica posta in essere.

D'altro canto, la giurisprudenza di legittimità ha già avuto modo di affermare, in materia di lottizzazione abusiva, la prevalenza della “sostanza” sulla “forma” con riferimento alle clausole contrattuali di “divieto di costruire”.

È stato stabilito, infatti, che il carattere lottizzatorio di una serie di operazioni negoziali, mediante le quali il proprietario di un fondo ne attui la suddivisione in parti destinate ad autonoma e distinta utilizzazione edilizia, non è escluso dalla clausola fittizia con la quale l'acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno, catastalmente censito come agricolo, non fa parte di una lottizzazione autorizzata e non può essere utilizzato a scopo edilizio (Cass. pen., Sez. 3, n. 12923 del 04/10/1988 - dep. 26/09/1989, De Giorgi, Rv. 182155 - 01; nei medesimi termini in precedenza: Sez. 3, n. 2344 del 16/11/1984 - dep. 12/03/1985, Masi, Rv. 168255 - 01; Sez. 3, n. 4603 del 28/02/1979 - dep. 21/05/1979, Ghinassi, Rv. 142023 - 01). In proposito, è stato quindi precisato che “determinante è la situazione di fatto, che renda possibile l'utilizzazione edificatoria del territorio”, non le formali clausole contrattuali (Cass. pen., Sez. 3, n. 8059 del 08/04/1983 - dep. 11/10/1983, Ferrarotto, Rv. 160529 - 01).

Con ancor maggiore nettezza, la Suprema Corte ha chiarito che, in tema di lottizzazione abusiva, è irrilevante la circostanza che l'agente abbia alienato i singoli lotti come terreno agricolo, ponendo contemporaneamente l'acquirente a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata, dovendosi tale pattuizione, valida ai fini civilistici, considerare alla stregua di un “artificio simulatorio, inidoneo ad eliminare la condotta anti-giuridica dell'agente ogni qualvolta dissimuli il reale intento di sfuggire con tale comportamento negoziale alle conseguenze penalistiche di una lottizzazione abusiva di fatto” (Cass. pen., Sez. 3, n. 2401 del 17/12/1982 - dep. 19/03/1983, Caputi, Rv. 157980 - 01).

Conseguentemente, si ha lottizzazione abusiva di un fondo non solo qualora l'operazione di frazionamento di esso per la formazione di aree da destinare alla costruzione di edifici risponda ad un piano preventivo, accompagnato o meno da opere infrastrutturali o segni di delimitazione delle porzioni ricavate dall'unità fondiaria originaria, ma anche qualora il mutamento di destinazione di parti della medesima per scopo edificatorio, “anche dissimulato purché adeguatamente esteriorizzato”, venga attuato mediante operazioni simultanee o progressive di disposizione delle medesime di volta in volta determinate, oppure mediante loro diretta utilizzazione, per lo stesso scopo da parte del proprietario (Cass. pen., Sez. 3, n. 8233 del 18/04/1980 - dep. 01/07/1980, Giacataro, Rv. 145764 - 01).

Ciò premesso, va osservato che la “fittizietà” dell'usucapione va evidentemente accertata, con assoluto rigore probatorio, anche se, dovendo adoperare soprattutto elementi istruttori indiretti, può certamente farsi ricorso alla prova logica.

Quest'ultima appare decisiva e indispensabile, atteso che, qualora i due soggetti interessati si accordino per simulare un acquisto per usucapione, è assai difficile disporre di prove “dirette” della simulazione e dell'accordo fraudolento, alla stessa stregua di ciò che accade in ipotesi di accordo corruttivo, in cui si registra un'evidente “convergenza di interessi” tra i due protagonisti del *pactum sceleris*.

È necessario, dunque, enucleare non un unico, ma una serie di elementi indiziari che consentano di ritenere che l'acquisto della proprietà del lotto per usucapione costituisca una semplice veste formale deputata a dissimulare un vero e proprio contratto di compravendita o comunque un atto di trasferimento tra l'originario alienante-lottizzatore e l'acquirente, che prescinde dall'esercizio ultraventennale del possesso dell'immobile o in cui la cessione del possesso e la sua successiva protrazione (anche per un arco temporale inferiore a quello necessario per usucapire) siano comunque parte dell'accordo traslativo.

Gli indizi dell'accordo fraudolento possono essere i più disparati, in considerazione delle specifiche circostanze del caso concreto, purché univocamente convergenti nel senso della fittizietà dell'usucapione: dimensioni complessive del comparto; distanza tra la residenza dei proprietari e i terreni usucapiti e, in generale, possibilità di controllo dell'area da parte degli stessi; presenza dei proprietari sui luoghi; esistenza di una recinzione del fondo; volontà di alienare i singoli lotti palesata con altri e distinti atti; condotta processuale tenuta dai legittimi proprietari nel giudizio civile culminato con la declaratoria di usucapione (ad es.: contumacia); divisione del terreno in particelle prima ancora che queste vengano usucapite; numero dei lotti usucapiti rispetto al novero complessivo delle particelle in cui è stata suddivisa l'intera area; dimensione dei lotti usucapiti; loro eventuale concreta destinazione all'edificazione.

Concludendo sul punto - sebbene non si rinvenivano precedenti giurisprudenziali in termini - può dunque ritenersi che tra gli "atti equivalenti" alla "vendita" cui fa riferimento il primo comma dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 rientri anche l'acquisto della proprietà dei singoli lotti parcellizzati mediante "usucapione", nell'ipotesi in cui la stessa risulti fittizia, in quanto tesa a dissimulare il reale accordo traslativo sottostante.

### 8.3. LA NON VINCOLATIVITÀ DEL GIUDICATO CIVILE IN SEDE PENALE

Potrebbe obiettarsi che, ad una simile conclusione, osti la (eventuale) presenza di sentenze del Giudice civile, passate ormai in autorità di cosa giudicata, declaratorie dell'intervenuta usucapione di singoli lotti (esattamente come avvenuto nel caso di specie).

Così, tuttavia, non è, considerato che è assunto pacifico della giurisprudenza di legittimità, sebbene con percorsi argomentativi variegati, quello secondo cui la sentenza del Giudice civile, pur ormai divenuta irrevocabile, salvi i casi specifici di cui si dirà, non ha alcuna efficacia vincolante nell'ambito del processo penale.

Il tema della valenza del giudicato civile nel processo penale incrocia la problematica attinente all'individuazione della disposizione codicistica che consente l'acquisizione della sentenza civile passata in giudicato al processo penale, la "porta d'ingresso" del giudicato civile nel giudizio penale.

La questione assume peculiare rilievo non soltanto in termini "acquisitivi" (come la sentenza civile confluisce nel processo penale), ma anche in termini strettamente "valutativi" (verifica dell'efficacia da riconoscere al giudicato), considerato che la disposizione che, in alcune pronunce della Suprema Corte, viene richiamata ingloba in sé, sia una norma acquisitiva (prevedendo espressamente la possibilità di far confluire nel giudizio penale sentenze irrevocabili), sia una norma valutativa (disciplinando anche il valore probatorio che a tali sentenze deve essere riconosciuto).

Si tratta dell'art. 238 bis c.p.p., secondo cui "fermo quanto previsto dall'articolo 236, le sentenze divenute irrevocabili possono essere acquisite ai fini della prova di fatto in esse accertato e sono valutate a norma degli articoli 187 e 192, comma 3".

La norma è pacificamente applicabile alle sentenze penali irrevocabili che, in virtù di tale disposizione, possono confluire in processi penali diversi rispetto a quello in cui sono state pronunciate. Assai più controversa è l'applicabilità di tale statuizione codicistica a sentenze extrapenali (civili, amministrative e tributarie).

Quanto ai parametri valutativi indicati, invece, non v'è dubbio che le predette sentenze, una volta divenute irrevocabili, possano essere acquisite "ai fini della prova di fatto in esse accertato" e debbano essere "valutate a norma degli articoli 187 e 192, comma 3".

L'art. 187 c.p.p., circoscrivendo lo spettro tematico coperto dalla prova penale, chiarisce che i "fatti" rilevanti per il processo penale e dunque "oggetto di prova", sono:

- 1) quelli che si riferiscono all'imputazione, alla punibilità e alla determinazione della pena o della misura di sicurezza;

- 2) quelli da cui dipende l'applicazione di norme processuali;
- 3) quelli inerenti alla responsabilità civile, qualora vi sia costituzione di parte civile.

Il parametro squisitamente valutativo richiamato è, invece, quello sancito dall'art. 192 comma 3 c.p.p., norma che disciplina la valenza probatoria delle dichiarazioni rese da coimputato o da imputato in un procedimento connesso, imponendo che tali propalazioni, per assurgere a dignità di "prova", necessitino di "riscontri esterni individualizzanti": "Le dichiarazioni rese dal coimputato del medesimo reato o da persona imputata in un procedimento connesso a norma dell'articolo 12 sono valutate unitamente agli altri elementi di prova che ne confermano l'attendibilità".

La norma in questione trova applicazione anche in sede cautelare, ai fini della valutazione dei gravi indizi di colpevolezza, in virtù dell'esplicito richiamo operato dall'art. 273 comma 1 bis c.p.p.

Appare del tutto evidente, quindi, che, se si ritiene che le sentenze civili passate in giudicato confluiscono nel procedimento penale ai sensi dell'art. 238 bis c.p.p., non soltanto alle stesse non può essere riconosciuto alcun valore di giudicato, ma neppure risultano suscettibili, di per sé considerate (in assenza di riscontri estrinseci), di integrare né una "prova oltre ogni ragionevole dubbio" in sede dibattimentale (art. 533 comma 1 c.p.p.), né una piattaforma indiziaria connotata dalla necessaria gravità in sede cautelare (art. 273 comma 1 bis c.p.p.).

La sentenza che più di ogni altra argomenta l'applicabilità dell'art. 238 bis c.p.p. alle sentenze adottate dal Giudice civile (e da quello amministrativo) è assai recente, essendo intervenuta nel 2019.

Nell'occasione, la Suprema Corte è tornata ad affermare che, "in tema di prova documentale, le sentenze irrevocabili pronunciate in un giudizio civile o amministrativo non sono vincolanti per il Giudice penale che, pertanto, deve valutarle a norma degli artt. 187 e 192, comma 3, cod. proc. pen. ai fini della prova del fatto in esse accertato" (cfr. Cass. pen., Sez. 3, n. 17855 del 19/03/2019 - dep. 30/04/2019, Cavelli, Rv. 275702 - 01).

La sentenza in esame, in verità, al fine di rigettare le deduzioni del ricorrente, si occupa principalmente, nella prima parte, di dimostrare che le sentenze civili e amministrative divenute irrevocabili sono acquisibili ("utilizzabili") nel processo penale. Sul punto, è agevole osservare che sembra assai difficilmente sostenibile che tali sentenze non possano neppure transitare nel processo penale, trattandosi di "prove documentali" (art. 234 e ss. c.p.p.) o, secondo altra impostazione, di "prove atipiche" (art. 189 c.p.p.).

Chiarito che le sentenze extrapenali sono utilizzabili nel giudizio penale, la Corte afferma che le stesse risultano acquisibili ai sensi dell'art. 238 bis c.p.p., non applicabile esclusivamente alle sentenze pronunciate in altri giudizi penali.

Ciò che maggiormente rileva in questa sede è l'analisi degli argomenti che la sentenza in questione adduce al fine di sostenere che alle sentenze extrapenali ormai passate in giudicato non possa riconoscersi alcuna efficacia vincolante per il Giudice penale.

Le ragioni che, in motivazione, vengono addotte a sostegno dell'assunto, possono essere così sintetizzate:

- secondo l'art. 2 c.p.p., al Giudice penale spetta il potere di risolvere autonomamente ogni questione da cui dipende la decisione, salvo che sia diversamente stabilito;
- l'unica disposizione che attribuisce espressamente "efficacia di giudicato" nel processo penale a sentenze extrapenali è l'art. 3, comma 4, con riferimento alla "sentenza irrevocabile del giudice civile che ha deciso una questione sullo stato di famiglia o di cittadinanza";
- l'art. 479 c.p.p., invece, non contiene una regola analoga, e, anzi, già la Relazione preliminare al Codice di Procedura Penale (p. 191) osservava come la decisione emessa in sede civile o amministrativa, pur se passata in giudicato, non dovrebbe

ritenersi vincolante per il Giudice penale, fermo restando, per quest'ultimo, il dovere di motivare le ragioni del suo diverso avviso.

Sul punto, è interessante ricordare come, effettivamente, la Relazione preliminare al Codice di Procedura Penale, dopo aver illustrato la valenza di "giudicato" nel processo penale alla sentenza irrevocabile del Giudice civile che ha deciso una questione sullo stato di famiglia o di cittadinanza (art. 3 comma 4 c.p.p.), abbia espressamente affermato: "*Circa l'efficacia delle sentenze che decidono altre controversie civili od amministrative, si è invece ritenuto di non dover dettare alcuna disciplina specifica, escludendosi con ciò l'autorità di giudicato delle relative decisioni nel processo penale*".

Un diverso filone giurisprudenziale ritiene, al contrario, che il disposto di cui all'art. 238 bis c.p.p., non sia applicabile a sentenze extrapenali; si asserisce, comunque, l'acquisibilità di sentenze civili, amministrative o tributarie al processo penale, giungendo, sul piano della valutazione probatoria, a conclusioni non dissimili dall'orientamento appena esaminato, nel senso della non vincolatività della sentenza extrapenale definitiva.

Quest'ultima sarebbe, dunque, assoggettabile al generale principio del "libero convincimento" previsto dall'art. 192 comma 1 c.p.p., che permette sì l'utilizzabilità della sentenza extrapenale da parte del Giudice penale, ma senza nessuna preclusione valutativa.

In questa prospettiva è stato affermato che "*l'utilizzazione delle sentenze irrevocabili, acquisite ai fini della prova dei fatti in esse accertati ai sensi dell'art. 238 bis cod. proc. pen., riguarda esclusivamente le sentenze pronunziate in altro procedimento penale e non anche quelle pronunziate in un procedimento civile*" (cfr. Cass. pen., Sez. 4, n. 28529 del 26/06/2008 - dep. 10/07/2008, Mezzera e altro, Rv. 240316 - 01).

In motivazione la Corte afferma che "*il principio dell'autonomia dei giudizi trova la sua giustificazione nella necessità di evitare che l'esito del giudizio civile - regolato da principi relativi alla prova, alla sua ripartizione e valutazione completamente diversi rispetto a quello penale - possano avere efficacia in un processo che, pur divenuto processo di parti, continua a presentare una forte connotazione pubblicistica che impone alla parte pubblica di attenersi, nelle richieste di ammissione delle prove, a principi di stretta legalità e non a ragioni di mera opportunità come è invece consentito alle parti private sia nel processo civile che in quello penale*".

La pronuncia in questione viene richiamata e confermata da altra sentenza della Suprema Corte, secondo la quale "*l'acquisibilità delle sentenze divenute irrevocabili ai fini della prova dei fatti in esse accertati riguarda esclusivamente le sentenze pronunziate in altro procedimento penale e non anche quelle pronunziate in un procedimento civile, attese le evidenti e sostanziali asimmetrie in ordine alla valutazione della prova che caratterizzano i due diversi ordinamenti processuali*" (cfr. Cass. pen., Sez. 5, n. 14042 del 04/03/2013 - dep. 25/03/2013, Simona ed altri, Rv. 254981 - 01).

Con la predetta sentenza la Corte ha confermato la decisione impugnata con la quale il Giudice di merito aveva ritenuto di poter acquisire una sentenza civile passata in giudicato, non ai sensi dell'art. 238 bis c.p.p., bensì ex art. 234 c.p.p., quale prova documentale "*ai fini della mera dimostrazione dell'esistenza di una controversia*" e del potenziale rancore serbato da altro soggetto nei confronti dell'imputato.

Sempre nel senso del libero apprezzamento si pronuncia un più recente arresto giurisprudenziale, il quale statuisce che "*l'utilizzo delle sentenze irrevocabili, acquisite ai fini della prova dei fatti in esse accertati ex art. 238 bis cod. proc. pen., riguarda esclusivamente quelle rese in altro procedimento penale e non anche quelle rese in un procedimento civile, adottando i due ordinamenti processuali criteri asimmetrici nella valutazione della prova; pertanto le sentenze di un Giudice diverso da quello penale, pur se definitive, non vincolano quest'ultimo, ma, una volta acquisite, sono dal medesimo liberamente valutabili*" (cfr. Cass. pen., Sez. 5, n. 41796 del 17/06/2016 - dep. 05/10/2016, Crisafulli e altro, Rv. 268041 - 01).

Secondo la pronuncia in questione *“siffatto approdo interpretativo risulta assolutamente conforme alla previsione normativa, che, come si evince dal combinato disposto degli artt. 2, co. 1, e 3, co. 4, c.p.p., attribuisce al Giudice penale una cognizione esclusiva su ogni questione di fatto e di diritto da cui dipende la decisione, salvo che sia diversamente stabilito, attribuendosi solo alle decisioni irrevocabili del Giudice civile in materia di stato di famiglia e di cittadinanza efficacia di giudicato nel procedimento penale”*.

Com'è agevole osservare, le argomentazioni adoperate da questo indirizzo ermeneutico, pur affermando, contrariamente a quello analizzato in precedenza, l'inapplicabilità dell'art. 238 bis c.p.p. alle sentenze extrapenali, sono sostanzialmente le stesse, giungendo alla medesima conclusione dell'assenza di vincolatività delle sentenze definitive civili nell'ambito del processo penale.

Assai recentemente, negli stessi termini, è stato statuito che la sentenza dichiarativa di morte presunta, riguardando soltanto l'accertamento in via presuntiva di un fatto naturale come la morte, non può avere efficacia di giudicato nel procedimento penale, poiché questa è riconosciuta, a norma dell'art. 3 comma 4 c.p.p., solo alle sentenze irrevocabili del Giudice civile relative allo stato di famiglia o di cittadinanza: in una fattispecie relativa ad imputato che, dichiarato latitante in primo grado, aveva mantenuto tale veste fino al termine del giudizio di appello, senza che fosse mai stata accertata la cessazione di tale *status* (Cass. pen., Sez. 2, n. 37489 del 21/06/2019 - dep. 10/09/2019, Ferrante, Rv. 277042 - 01).

Con ancor maggiore attinenza al caso sottoposto all'esame di questo Tribunale (avendo riguardo alla proprietà di alcuni beni), i Giudici di legittimità hanno statuito che il giudicato civile fa stato sulle sole questioni concernenti lo stato di famiglia o di cittadinanza, in una fattispecie in tema di determinazione della titolarità di beni assoggettati a sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente nella quale è stata liberamente valutata una sentenza relativa alla risoluzione per inadempimento del contratto di compravendita avente ad oggetto proprio il compendio sequestrato (Cass. pen., Sez. 3, n. 17532 del 31/01/2019 - dep. 24/04/2019, Cipolletti, Rv. 275444 - 01).

In altra pronuncia, è stato ribadito ulteriormente il principio secondo cui il giudicato civile fa stato sulle sole questioni concernenti lo stato di famiglia o di cittadinanza, in un caso in cui la Suprema Corte ha ritenuto che il passaggio in giudicato della sentenza civile, che aveva accertato la simulazione di alcuni contratti di compravendita immobiliare, non avesse efficacia vincolante in sede penale, dove all'esito dell'istruttoria era emersa l'effettività dei trasferimenti immobiliari (Cass. pen., Sez. 3, n. 27062 del 19/02/2015 - dep. 26/06/2015, Cavelli ed altro, Rv. 263949 - 01).

In motivazione, la Corte, valorizzando tra l'altro la circostanza che il convenuto fosse rimasto contumace nel giudizio civile senza assumere alcuna difesa (esattamente come nel caso che ci occupa), ha ribadito che *“la sentenza civile si limita ad accertare una situazione controversa iuxta alligata et probata, ma non sana le eventuali illiceità che ne abbiano condizionato l'esito”, “ne consegue che l'intangibilità degli effetti del giudicato civile è ancorata all'oggetto specifico della controversia civile, come delimitato dagli ordinari elementi costitutivi (soggetti, “petitum” e “causa petendi”), ma non impedisce, anche in difetto dell'esperimento dell'impugnazione straordinaria della revocazione, che in sede penale si proceda ad accertamenti di tipo diverso. Del resto, con esclusione delle questioni di stato o di cittadinanza (art. 3 c.p.p.), il giudicato civile non fa stato rispetto alle questioni che il giudice penale è chiamato autonomamente a decidere, con la conseguenza che è improponibile un sistema di pregiudizialità civile e di rilevanza penalistica del giudicato civile come i ricorrenti prospettano”*.

Identico principio di diritto si rinviene in una precedente pronuncia nella quale la Suprema Corte ha ritenuto che il passaggio in giudicato della sentenza civile che aveva accertato l'esistenza di un diritto di credito, resa da un Collegio del quale faceva parte, come relatore ed estensore, un Giudice che era risultato, con sentenza penale passata in giudicato,

corrotto dalla parte risultata vittoriosa, non impediva l'accertamento penale di condotte di riciclaggio aventi ad oggetto la somma versata dal debitore agli eredi del creditore in esecuzione della predetta sentenza civile (Cass. pen., Sez. 2, n. 35325 del 16/05/2007 - dep. 21/09/2007, Rovelli, Rv. 237858 - 01).

Applicando tali principi al caso di specie, appare dunque potersi concludere che le sentenze passate in giudicato pronunciate dal Giudice civile non vincolano il Giudice penale, salvo che attengano allo *status familiae* o allo *status civitatis*; conseguentemente non vincola in alcun modo il Giudice penale, la sentenza passata in autorità di cosa giudicata con la quale in sede civile sia stato dichiarato l'acquisto per usucapione del diritto di proprietà su un determinato bene, qualora, nel processo penale, vengano acquisiti elementi istruttori non portati all'attenzione del Giudice civile o sopravvenuti, che inducano a ritenere che il bene sia stato, invece, ceduto con un atto traslativo.

#### 8.4. L'USUCAPIONE NEL CASO DI SPECIE

Applicando tali principi alla fattispecie in esame, è possibile rilevare che molteplici elementi istruttori acquisiti agli atti consentono di ritenere, a livello di *fumus commissi delicti* (dovendo ovviamente procedere con gli ulteriori accertamenti necessari, anche in forza del disposto sequestro probatorio) che le usucapioni che hanno interessato i lotti del terreno oggetto di sequestro siano solo apparenti e non effettive, dissimulando altrettanti atti negoziali di cessione dei cespiti immobiliari:

- sebbene l'atto di divisione ereditaria sia datato 11/5/2006, già con atto risalente al 10/2/1983, OMISSIS suddivideva il terreno in questione tra i figli, i quali ne assumevano dunque il possesso e la piena ed esclusiva disponibilità;
- già il 22/10/1991, gli eredi OMISSIS stipulavano con OMISSIS OMISSIS un contratto preliminare di compravendita relativo alla particella attualmente contraddistinta al Foglio 14 P.la n. 2957, di ridottissime dimensioni (appena mq. 250), su cui sorge attualmente una casa di civile abitazione dello stesso OMISSIS: l'atto palesa, evidentemente, che gli eredi OMISSIS avevano in animo di lottizzare a vendere il terreno ereditato, una volta parcellizzato, almeno sin dal 1991;
- ad ulteriore conferma di tale "*volontà di alienazione*" e della circostanza che la stessa si sia protratta dal 1991 fino ad oggi, va rilevato che gli eredi OMISSIS hanno stipulato due contratti di compravendita aventi ad oggetto altrettanti lotti parcellizzati:
  - o il 20/10/2009, OMISSIS vendeva, con atto del notaio OMISSIS, la particella n. 2770 ai coniugi OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS;
  - o il 31/7/2017, con atto per notaio OMISSIS, la particella n. 2769 veniva trasferita a OMISSIS;
- in data 11/5/2006, come si è detto, i congiunti OMISSIS effettuavano la divisione del terreno ereditato dal padre; nonostante gli eredi fossero solo 4, il terreno veniva frazionato in ben 13 particelle; orbene, a prescindere dalle particelle di maggiore estensione, che i OMISSIS avevano deciso di tenere per sé e che poi, infatti, conserveranno sino ad oggi, le altre particelle "*aggiuntive*", di modestissime dimensioni (a confermarne la finalità edificatoria), verranno quasi tutte "*usucapite*" da terzi, con sentenze dichiarative del Giudice civile pronunciate tra il 2010 e il 2014 (come si è detto); assai stranamente però, già nel 2006, senza alcuna apparente spiegazione logica, vengono esattamente frazionate particelle che, in quel momento, non solo non erano state ancora attinte da sentenze dichiarative di usucapione, ma rispetto alle quali non era stata neppure promossa alcuna azione in sede civile; ciò consente di opinare che, già nel 2006, si procedeva alla suddivisione e predisposizione di particelle "*pronte ad essere usucapite*" o, meglio, "*alienate*", addirittura anticipando

gli effetti di sentenze di usucapione che sarebbero intervenute solo a distanza di diversi anni;

- tutti gli eredi OMISSIS sono nati, sono tuttora e sono sempre stati residenti a OMISSIS (a Km. 12 da Porto Cesareo, appena 10 minuti in automobile): ciò ha consentito agli stessi di poter controllare con costanza, assiduità e assai agevolmente il terreno in questione, potendo evidentemente scongiurare sul nascere eventuali iniziative possessorie avviate da terzi su singole porzioni dell'area;
- il terreno, nel suo complesso, è esteso circa due ettari ed è attraversato longitudinalmente da un'unica strada, percorrendo la quale è facilmente visibile ciò che accade in ciascun singolo lotto dell'intera area: si tratta di dimensioni (assai ridotte) e conformazione (lineare) che garantiscono un facile ed immediato controllo da parte dei legittimi proprietari;
- alle estremità della strada vi sono due cancelli (verosimilmente già da svariati anni) che impediscono l'accesso all'intero comparto di soggetti non legittimati;
- OMISSIS, dopo aver ricevuto i terreni di sua spettanza in base all'atto di suddivisione operato dal padre in data 10/2/1983, inizia a costruire abusivamente già dai primi anni '90, considerato che, già nel 1994, presenta domanda di condono edilizio per le opere realizzate sulle particelle che verranno successivamente contraddistinte dai nn. 2771 e n. 3202, peraltro, lontane l'una dall'altra: quindi egli è presente in zona, con possibilità di controllare efficacemente quanto accade nei propri lotti e in quelli dei suoi strettissimi familiari (fratello, sorella e madre);
- assolutamente inverosimile risulta quanto occorso sul lotto n. 2773: la particella in questione, dell'originaria consistenza di are 18.02, ricevuta da OMISSIS in donazione dal padre già con l'atto datato 10/2/1983, viene, in parte (P.lla 3202 di are 15.02), utilizzata dal OMISSIS per la realizzazione di alcune opere edilizie, effettuate già nel 1994, considerata la richiesta di condono avanzata il 30/11/1994, in parte (P.lla 3201 di are 03.50), invece, "*usucapita*" da OMISSIS (sentenza del Tribunale civile di Lecce - Sezione distaccata di Nardò datata 24/3/2014, con trascrizione in favore del OMISSIS effettuata in data 1/3/2017); OMISSIS, pertanto, pur essendo presente sul sito, avendo eseguito lavori su una parte della particella, "*non si avvedeva*" che altra parte della medesima particella (di ridotte dimensioni, appena mq. 350, il minimo indispensabile per poter erigere una casa di civile abitazione), veniva nel frattempo "*usucapita*", con possesso indisturbato ultraventennale, da OMISSIS; appare evidente l'esplicito "*accordo*" intervenuto tra i due;
- la P.lla n. 3201, "*usucapita*" da OMISSIS, confina, sul versante opposto alla P.lla n. 3202 di proprietà di OMISSIS, con la P.lla n. 2772, di proprietà della sorella di questi, OMISSIS; anch'ella, pur avendo effettuato i lavori di recinzione del fondo (in assenza di qualunque titolo abilitativo edilizio e paesaggistico, come si evince anche dalla consulenza tecnica di parte commissionata all'ing. Lanciano Dario, datata 22/1/2020), "*non si avvedeva*" che il confinante fondo, di proprietà del fratello, veniva "*usucapito*" per possesso ultraventennale da OMISSIS;
- anche OMISSIS effettuava lavori edili sulle particelle di sua proprietà, nn. 2763 e 2766, anche queste ubicate in siti diversi del comparto, e anche questi "*non si avvedeva*" delle "*usucapioni*" subite da sé stesso e dai suoi prossimi congiunti, per un lasso temporale di ben 20 anni;
- le usucapioni "*subite*" dagli eredi OMISSIS si riferiscono a ben 4 distinte particelle (nn. 2764, 2765, 3201 e 2768), su un totale di 13 lotti (secondo il frazionamento alla base dell'atto di divisione ereditaria del 2006);
- le sentenze di usucapione pronunciate in danno dei OMISSIS presentano un comune denominatore: i legittimi proprietari, gli eredi OMISSIS appunto, pur ritualmente

citati, sono rimasti contumaci, non si sono quindi mai costituiti in giudizio in difesa delle loro proprietà, determinando, in tal modo, un'istruttoria processuale assolutamente scarna, che ha portato alla declaratoria di usucapione a seguito dell'ascolto di un unico teste per ciascuna particella;

- su tutte le particelle "*usucapite*", tutte di modestissima estensione (la P.lla 2764 di are mq. 1.045; la P.lla 2765 di mq. 453; la P.lla 2768 di mq. 407; la P.lla 3201 di mq. 350) sono state realizzate villette per civile abitazione, ad eccezione della particella n. 2764; occorre tuttavia, considerare che le particelle nn. 2764 e 2765, confinanti, sono state entrambe usucapite dai coniugi OMISSIS, esse costituiscono, dunque, un unico terreno con un'unica proprietà, in cui insiste l'immobile abusivamente realizzato (n. 2765) e il giardino di pertinenza del predetto edificio (n. 2764), come si evince chiaramente dai rilievi fotografici acquisiti agli atti.

Orbene, alla luce di tali elementi istruttori, è lecito chiedersi se, realmente, nessuno dei quattro eredi OMISSIS, per il lunghissimo arco temporale necessario a far maturare l'usucapione immobiliare (ben 20 anni), si sia mai avveduto che soggetti terzi, totalmente estranei al loro nucleo familiare, possedevano indisturbatamente i terreni lasciati loro in eredità dal padre.

Assai più verosimilmente, nel caso di specie, ci si trova davanti ad "*usucapioni fittizie*", concordate a tavolino, al solo scopo di ottenere i medesimi effetti di altrettanti contratti di compravendita immobiliare, senza però incorrere nella sanzioni e nelle nullità previste dalla legge.

#### **9. LOTTIZZAZIONE ABUSIVA E CONTRATTI PRELIMINARI DI VENDITA DEI LOTTI**

Come anticipato, il 22/10/1991, gli eredi OMISSIS hanno stipulato con OMISSIS OMISSIS un contratto preliminare di compravendita relativo alla particella attualmente contraddistinta al Foglio 14 P.lla n. 2957.

Si pone, dunque, il problema di verificare se anche un contratto preliminare di compravendita possa o meno integrare gli estremi di un "*atto traslativo*" ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 D.P.R. 380/2001, contribuendo a perpetrare una lottizzazione abusiva nella duplice declinazione "*negoziale*" o "*mista*".

Secondo una datata pronuncia della Suprema Corte, rimasta assolutamente isolata, non sussiste lottizzazione abusiva "*negoziale*", qualora non vi sia stata una vendita o un atto equivalente, come previsto dall'art. 18 L. 47/1985, ma delle promesse di vendita, né il tentativo è ammissibile in tale reato, trattandosi di contravvenzione (Cass. pen., Sez. 3, n. 10214 del 18/10/1996 - dep. 28/11/1996, P.M. in proc. Azzolini ed altro, Rv. 206478 - 01).

In disparte la predetta sentenza, può affermarsi che la giurisprudenza di legittimità, sin dagli anni '80, ha costantemente statuito, non soltanto che il contratto preliminare di compravendita è suscettibile di essere utilizzato per la realizzazione dell'illecito in esame, ma anche che, in tal caso, la permanenza del reato di lottizzazione abusiva cessa non con la stipulazione dei contratti preliminari di vendita, ma con gli effettivi contratti di vendita stipulati davanti al notaio, poiché il contratto preliminare di vendita non ha per oggetto il trasferimento della proprietà della cosa da vendere, ma la reciproca promessa di stipulare il contratto di compravendita (Cass. pen., Sez. 3, n. 8647 del 22/06/1983 - dep. 20/10/1983, Della Giovampa, Rv. 160779 - 01; nello stesso senso Sez. 3, n. 656 del 13/11/1984 - dep. 19/01/1985, Degno, Rv. 167506 - 01).

La giurisprudenza successiva ha puntualizzato che si ha lottizzazione negoziale allorché la trasformazione urbanistica sia predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per una serie di indici, denuncino in modo non equivoco la loro destinazione a scopo edificatorio. Ciò implica che la promessa di vendita pur non integrando di per sé la lottizzazione negoziale, può integrare atto equivalente se valutato



insieme ad altri elementi in quanto il fatto costitutivo della lottizzazione negoziale consiste nel frazionamento e nella vendita o in atti equivalenti e questa ultima locuzione ha come parametro il fatto conclusivo e finalistico dell'abusiva lottizzazione per vietare tutti gli altri atti attraverso i quali si raggiunga lo stesso effetto del frazionamento e della vendita, anche se con modi mediati e mezzi dissimulati (Cass. pen., Sez. 3, n. 1656 del 04/05/1999 - dep. 09/06/1999, D'Angelo, Rv. 213735 - 01).

Conseguentemente, in tema di lottizzazione abusiva, fra gli "atti equivalenti" al frazionamento e alla vendita, cui occorre fare riferimento, ai fini della configurabilità del reato, possono ricomprendersi anche i contratti preliminari di alienazione dei singoli lotti, allorché gli stessi si collochino in un contesto indiziario atto a rivelare in modo non equivoco la finalità edificatoria, che costituisce l'elemento comune alle varie forme (materiale, negoziale, mista) in cui l'illecito può essere realizzato (Cass. pen., Sez. 3, n. 3668 del 29/02/2000 - dep. 22/03/2000, Pennelli, Rv. 215625 - 01; negli stessi termini Sez. 3, n. 40492 del 30/09/2002 - dep. 02/12/2002, P.M. in proc. Dolce, Rv. 223209 - 01).

Pertanto, sebbene il contratto preliminare di compravendita non produca un effetto traslativo immediato e diretto, essendo questo riservato alla stipula del contratto definitivo, la Corte, in motivazione, rileva che *"non si comprende perché un contratto preliminare, suscettibile di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. e, quindi, preordinato al "trasferimento", possa essere escluso dagli "atti equivalenti" alla vendita"*.

I Giudici di legittimità, in relazione all'incidenza dell'eventuale stipula di contratti preliminari sul decorso del termine di prescrizione, hanno aggiunto che, in tema di lottizzazione abusiva, atteso che trattasi di reato permanente e progressivo nell'evento, il termine prescrizione decorre, pur in presenza di un sequestro preventivo dei manufatti abusivi realizzati, dalla diversa data di stipula dei contratti preliminari o di compravendita, anche se in epoca successiva al detto sequestro (Cass. pen., Sez. 3, n. 15289 del 25/02/2004 - dep. 30/03/2004, Iacovazzi, Rv. 227963 - 01).

La giurisprudenza successiva ha avuto modo di precisare che, nella lottizzazione negoziale, i contratti preliminari di alienazione dei singoli lotti devono essere esclusi dal concetto di "atti equivalenti" alla "vendita", solo qualora prevedano, quale condizione sospensiva del contratto, l'ottenimento dell'autorizzazione al frazionamento dell'area da parte dell'autorità amministrativa competente: in tal caso, in mancanza dell'autorizzazione, le promesse di vendita sono inidonee a produrre l'effetto lottizzatorio, né sarebbe possibile ottenere la stipula dei contratti definitivi, con conseguente effettiva lottizzazione negoziale, in forza dell'art. 2932 c.c. (Cass. pen., Sez. 3, n. 29222 del 20/05/2004 - dep. 06/07/2004, Maiolica e altro, Rv. 229490 - 01).

Lo strumento del contratto preliminare può essere utilizzato anche per operare il cambio di destinazione d'uso di un edificio da turistico-alberghiero in residenziale, essendosi osservato che configura il reato di lottizzazione abusiva la modifica di destinazione d'uso di immobili oggetto di un piano di lottizzazione attraverso il frazionamento di un complesso immobiliare, di modo che le singole unità perdano la originaria destinazione d'uso alberghiera per assumere quella residenziale, atteso che tale modificazione si pone in contrasto con lo strumento urbanistico costituito dal piano di lottizzazione; nell'occasione, la Corte ha altresì affermato che la lottizzazione abusiva è rilevabile dalla stipula di contratti preliminari di compravendita, come quelli aventi ad oggetto unità abitative destinate a residenza privata e facenti parte di un complesso originariamente autorizzato per lo svolgimento di attività alberghiera (Cass. pen., Sez. 3, n. 13687 del 28/02/2007 - dep. 03/04/2007, Signori, Rv. 236340 - 01; così già in precedenza Sez. 3, n. 10889 del 21/01/2005 - dep. 21/03/2005, Garbari, Rv. 230976 - 01).

Si è, anzi, aggiunto che anche un unico contratto preliminare di vendita può autonomamente dar luogo ad un'ipotesi di lottizzazione abusiva (Cass. pen., Sez. 4, n. 35701 del 26/06/2007 - dep. 28/09/2007, De Biase, Rv. 237472 - 01).

Applicando tali principi al caso di specie, è possibile aggiungere che il contratto preliminare stipulato dagli eredi OMISSIS con OMISSIS OMISSIS il 22/10/1991, ha, di fatto, determinato i medesimi effetti di un contratto definitivo di vendita, atteso che, fin dalla data della sua stipulazione (1991), il OMISSIS ha esercitato - secondo quanto rappresentato dagli stessi ricorrenti - il pieno ed esclusivo possesso del lotto attualmente contraddistinto al Foglio 14 P.III n. 2957.

Quest'ultimo, oltre a presentare dimensioni ridottissime (appena mq. 250), rivelandosi dunque del tutto inidoneo ad un proficuo sfruttamento agricolo, risulta pienamente edificato attraverso la realizzazione di una casa di civile abitazione e la pavimentazione esterna alla stessa, sicché nessun dubbio può adombrarsi in ordine alle finalità edificatorie perseguite anche con la conclusione del predetto contratto preliminare.

#### **10. LOTTIZZAZIONE ABUSIVA E PRINCIPIO DEL NE BIS IN IDEM**

Le difese di alcuni ricorrenti hanno evidenziato che sono già stati avviati e definiti diversi procedimenti penali aventi ad oggetto alcuni dei manufatti abusivamente realizzati su singoli lotti del terreno originariamente di proprietà di OMISSIS.

Si sostiene, pertanto, che sarebbe già intervenuto un "*giudicato penale*", con la conseguenza che l'attuale contestazione di lottizzazione abusiva determinerebbe la violazione del principio del *ne bis in idem*.

Così, in particolare, con riferimento alla particella n. 2763 (mq. 1981), relativamente alla quale OMISSIS ha già subito un procedimento penale (n. 8550/15 RGNR), cui ha fatto seguito l'emissione della sentenza n. 687/17 datata 8/3/2017, con cui il Tribunale penale di Lecce ha dichiarato l'estinzione del reato di cui all'art. 181 D. Lgs. 42/2004, ai sensi del comma 1 *quinquies* del medesimo articolo, ed ha assolto l'odierno indagato dal reato di cui all'art. 44 D.P.R. 380/2001 per particolare tenuità del fatto ai sensi dell'art. 131 *bis* c.p.

Sul punto, è agevole osservare che, mentre in precedenza, sono stati contestati i singoli abusi edilizi, nell'ambito del presente procedimento si contesta, invece, la condotta lottizzatoria, fattualmente e giuridicamente ben distinta rispetto alle condotte che, pure, come appena detto, ne rappresentano in qualche modo il presupposto necessario.

Pertanto, anche in disparte tale assorbente considerazione, la Suprema Corte, proprio in materia di rapporti tra lottizzazione abusiva e abusi edilizi che la sostanziano, ha avuto modo di precisare che, "*ove anche i fatti materiali fossero i medesimi, va ricordato come anche di recente si sia riaffermato come il principio del ne bis in idem impedisca al Giudice di procedere contro la stessa persona per il medesimo fatto su cui si è formato il giudicato, ma non di prendere in esame lo stesso fatto storico e di valutarlo in riferimento a diverso reato, dovendo la vicenda criminosa essere valutata alla luce di tutte le sue implicazioni penali*". È stato chiarito, infatti, che "*la preclusione di cui all'art. 649 c.p.p., non può essere invocata qualora il fatto, in relazione al quale sia già intervenuta una pronuncia irrevocabile, configuri un'ipotesi di concorso formale di reati, in quanto la condotta, già definitivamente valutata in un precedente giudizio penale, può essere riconsiderata come elemento di fatto e inquadrata, con valutazione diversa o anche alternativa, in una più ampia fattispecie incriminatrice*" (Cass. pen., Sez. 3, n. 15253 del 10/03/2015 - dep. 14/04/2015, Cusani e altro).

Nella medesima pronuncia si osserva che non può revocarsi in dubbio, attesa anche la diversa oggettività giuridica, sulla configurabilità del concorso tra il reato di mera edificazione abusiva, od anche il reato di cui all'art. 181 comma 1 *bis* D. Lgs. 42/2004, e il reato di lottizzazione abusiva che è connotato dalla lesione del bene giuridico protetto dall'art. 30 D.P.R. 380/2001, che è non solo quello dell'ordinata pianificazione urbanistica e del corretto uso del territorio, ma anche (e soprattutto) quello relativo all'effettivo controllo

del territorio da parte del soggetto titolare della stessa funzione di pianificazione - cioè del Comune - al quale compete vigilare sul rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche, con conseguente legittima repressione di qualsiasi intervento di tipo lottizzatorio, non previamente assentito.

Già in precedenza la violazione del divieto di *bis in idem* era stata esclusa dalla Suprema Corte, sempre in materia di lottizzazione abusiva, osservando che *“il P.M. ha proceduto non solo ad una diversa qualificazione giuridica del fatto originariamente contestato, ma alla contestazione di una fattispecie di reato connotata da elementi storico fattuali differenti”* rispetto a quanto ascritto nel precedente procedimento penale per abuso edilizio: in una fattispecie in cui, in un primo procedimento penale era stato contestato il mero abuso edilizio per la realizzazione di una piscina senza autorizzazione, mentre nel procedimento successivo, era stato contestato il reato di lottizzazione abusiva, per la realizzazione, oltre alla predetta piscina, anche di diversi altri manufatti edilizi (Cass. pen., Sez. 3, n. 5713 del 13/12/2013 - dep. 05/02/2014, Castaldo e altro).

Il principio di cui all'art. 649 c.p.p. è stato, invece, ritenuto violato dai Giudici di legittimità in un'ipotesi in cui il Pubblico Ministero aveva provveduto a contestare il medesimo fatto-reato in senso storico-naturalistico, con una mutata qualificazione giuridica (mero abuso edilizio nel primo procedimento e lottizzazione abusiva in quello successivo), *“senza ipotizzare fatti nuovi”*, intesi come *“ulteriori segmenti di attività lottizzatoria”* (Cass. pen., Sez. 3, n. 9304 del 09/01/2013 - dep. 27/02/2013, Verduci).

Invero, ai sensi dell'art. 649 c.p.p., l'imputato prosciolto o condannato con sentenza o decreto penale divenuti irrevocabili non può essere di nuovo sottoposto a procedimento penale per il medesimo fatto, neppure se questo viene diversamente considerato per il titolo, per il grado o per le circostanze, salvo quanto disposto dagli artt. 69 comma 2 e 345 c.p.p.

È pacifico che, per medesimo fatto, ai fini dell'applicazione del principio del *ne bis in idem*, debba intendersi identità degli elementi costitutivi del reato e cioè di condotta, evento e nesso causale, considerati non solo nella loro dimensione storico-naturalistica, ma anche in quella giuridica, potendo una medesima condotta violare contemporaneamente più disposizioni di legge. Non è sufficiente, per esercitare nuovamente l'azione penale, quindi, che lo stesso fatto venga diversamente qualificato (come del resto espressamente previsto dall'art. 649 c.p.p.). E ciò perché la qualificazione giuridica data al fatto dal Pubblico Ministero non è vincolante per il Giudice, al quale è sempre consentito, anche in sede di applicazione della misura cautelare ai sensi dell'art. 292 c.p.p. ed in sede di riesame o di appello ai sensi degli artt. 309 e 310, ovvero nell'udienza preliminare, in forza del principio di legalità, attribuire al fatto descritto nell'imputazione la corretta qualificazione giuridica.

L'unica *“eccezione”* è rappresentata dal *“concorso formale”* di reati. Il principio del *ne bis in idem* di cui all'art. 649 c.p.p. impedisce, infatti, al Giudice di procedere contro la stessa persona per lo stesso fatto su cui si è formato il giudicato, ma non di prendere in esame lo stesso fatto storico e di valutarlo in riferimento a diverso reato in concorso formale con quello già giudicato. Nel caso sottoposto all'esame della Suprema Corte, il Pubblico Ministero, dopo una sentenza di assoluzione per il reato di lottizzazione abusiva, aveva contestato ai medesimi indagati lo stesso fatto (demolizione di un preesistente fabbricato con realizzazione di due nuovi fabbricati), mutando semplicemente la deduzione dei profili di illegittimità dell'intervento (Cass. pen., Sez. 3, n. 9304 del 09/01/2013 - dep. 27/02/2013, Verduci cit.).

I medesimi principi erano stati affermati in precedenza dalla Suprema Corte, che aveva già avuto modo di statuire che, *“ai fini della preclusione del ne bis in idem, la “identità del fatto” sussiste quando vi sia corrispondenza storico-naturalistica nella configurazione del reato, considerato in tutti i suoi elementi costitutivi (condotta, evento, nesso causale) e con riguardo alle circostanze di tempo, di luogo e di persona”*.

Il principio in questione, dunque, *“viene ad essere violato solo ove vi sia sovrapposizione tra i segmenti della condotta presa in considerazione e non allorché - come nel caso in esame - la contestazione, non soltanto si riferisca ad un periodo ulteriore rispetto al primo, ma (ciò che più conta) sia connotata da fatti nuovi non integranti elementi costitutivi della precedente imputazione”*: nella fattispecie il primo procedimento penale riguardava un'unica concessione edilizia, mentre il secondo afferiva a undici concessioni. La Corte rilevava, pertanto, che il fatto non poteva considerarsi identico (Cass. pen., Sez. 3, n. 39396 del 21/03/2013 - dep. 24/09/2013, Cice e altri).

In virtù di tali principi, può concludersi che nessuna preclusione al nuovo esercizio dell'azione penale può registrarsi nel caso di specie, atteso che la Procura della Repubblica ha contestato, in anni passati e in tempi diversi, singoli abusi edilizi realizzati all'interno di singoli lotti, mentre, nell'ambito del presente procedimento, si contesta il reato di lottizzazione abusiva con riferimento a tutti i lotti in cui è stato parcellizzato l'originario unico terreno di proprietà di OMISSIS, addebitando ad un più ampio novero di indagati la perpetrazione di condotte illecite, anche in relazione a manufatti mai attinti prima da un procedimento penale, di ben più ampia portata, sia di natura giuridica (atti di trasferimento dei singoli lotti), sia di natura materiale (edificazione di ulteriori manufatti rispetto a quelli già oggetto di sentenza penale e realizzazione di opere di urbanizzazione di uso comune).

Pacifico risulta, pertanto, come non possa parlarsi di *“stesso fatto”* in senso storico-naturalistico, né sul piano soggettivo, né sul piano oggettivo.

## **11. L'ELEMENTO SOGGETTIVO**

Occorre, a questo punto, passare all'esame dell'elemento psicologico del reato oggetto di contestazione, al fine di verificarne la sussistenza in capo agli indagati, almeno ad un livello di *fumus*, com'è necessario e sufficiente in questa sede.

Sul punto, in relazione al reato di lottizzazione abusiva, si sono registrati, nel tempo, due contrapposti indirizzi giurisprudenziali.

### **11.1. LA VECCHIA CONCEZIONE DELLA “CONTRAVVENZIONE DOLOSA”**

La Suprema Corte a Sezioni Unite, nel 1990, ha affermato che il reato di lottizzazione abusiva è una contravvenzione di natura dolosa per la cui sussistenza è necessario che l'evento sia previsto e voluto dal reo quale conseguenza della propria condotta cosciente e volontaria diretta a limitare e condizionare, con ostacoli di fatto o di diritto, la riserva pubblica di programmazione territoriale. Esso è ravvisabile sia nel compimento di atti giuridici, come la suddivisione del terreno e l'alienazione dei lotti fabbricabili, sia nella esplicazione di attività materiali, come la costruzione di edifici ovvero la realizzazione di opere di urbanizzazione, allorquando gli anzidetti atti ed attività risultino diretti ad utilizzare e pianificare il territorio a scopi edilizi, in mancanza di piano di lottizzazione convenzionale o di altro equipollente strumento attuativo del piano regolatore generale (Cass. pen., Sez. U, n. 2720 del 03/02/1990 - dep. 28/02/1990, Cancilleri, Rv. 183494 - 01).

Con la medesima pronuncia, i Giudici di legittimità hanno statuito che, pur essendo nella lottizzazione abusiva negoziale l'evento ascrivibile, dal punto di vista della causalità materiale, anche al notaio il quale presta il proprio ministero negli atti pubblici di trasferimento della proprietà dei lotti frazionati, la corresponsabilità dello stesso notaio per il reato di lottizzazione abusiva è ravvisabile solo se egli abbia coscientemente e volontariamente partecipato al piano lottizzatorio. In motivazione si è precisato che, non essendo concepibile un concorso colposo in reato di natura dolosa, non potrebbe mai configurarsi una responsabilità a titolo di colpa del notaio, per aver egli rogato gli atti pubblici di compravendita per negligenza o per violazione degli obblighi impostigli dalla

legge professionale (Cass. pen., Sez. U, n. 2720 del 03/02/1990 - dep. 28/02/1990, Cancillieri, 183495 - 01).

L'assunto veniva poco dopo ribadito dalla medesima Corte di Cassazione, secondo cui la lottizzazione abusiva è una contravvenzione a condotta libera, a carattere permanente e progressivo nell'evento lesivo dell'interesse urbanistico protetto. Essa è punita a titolo di dolo, poiché l'evento deve essere previsto e voluto quale conseguenza della propria condotta cosciente e volontaria diretta a limitare e condizionare, con ostacoli di fatto o di diritto, la riserva pubblica di programmazione territoriale (Cass. pen., Sez. 2, n. 4309 del 28/10/1992 - dep. 21/11/1992, Urtis ed altro, Rv. 192560 - 01).

Veniva, in tal modo, stabilito che il reato di lottizzazione abusiva è ascrivibile solo a titolo di dolo per tutti i compartecipi, senza alcuna possibilità che taluno di questi potesse essere ritenuto responsabile a titolo di colpa per la contravvenzione in esame, espressamente qualificata come "*dolosa*".

### **11.2. L'ATTUALE INDIRIZZO DELL'ATTRIBUIBILITÀ A TITOLO DI DOLO O COLPA**

L'assunto delle Sezioni Unite è stato però da tempo superato.

Praticamente tutta la giurisprudenza di legittimità, almeno da venti anni, afferma, infatti, che il reato di lottizzazione abusiva, com'è peraltro regola di carattere generale per le contravvenzioni, può essere ascritto sia a titolo di dolo che a titolo di colpa.

Già nel 2004 la Cassazione giunge ad affermare il principio secondo cui il reato di lottizzazione abusiva non si configura come una contravvenzione esclusivamente dolosa, atteso che, potendo realizzarsi, sia per il difetto di autorizzazione a lottizzare, sia per contrasto con le prescrizioni di legge o con gli strumenti urbanistici, la stessa, sia nella forma negoziale che materiale, può essere commessa anche per colpa (Cass. pen., Sez. 3, n. 39916 del 01/07/2004 - dep. 13/10/2004, Lamedica ed altri, Rv. 230084 - 01).

L'anno successivo veniva precisato che, nel reato di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001, l'oggetto del dolo può riguardare anche solo gli elementi costitutivi del reato e non estendersi all'offesa dell'interesse protetto, atteso che, poiché il reato è a consumazione alternativa, potendosi realizzare sia per il difetto di autorizzazione sia per il contrasto con le prescrizioni della legge o degli strumenti urbanistici, non si può escludere la sua integrazione anche a titolo di colpa (Cass. pen., Sez. 3, n. 36940 del 11/05/2005 - dep. 12/10/2005, Stiffi, Rv. 232189 - 01).

Con specifico riferimento alla posizione dell'acquirente dei singoli lotti oggetto dell'illecito frazionamento, è stato statuito che 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 (Cass. pen., Sez. 3, n. 37472 del 26/06/2008 - dep. 02/10/2008, Bello e altri, Rv. 24109801).

Ancor più recentemente, è stato ribadito che il reato di lottizzazione abusiva, che è a consumazione alternativa, potendosi realizzare sia per il difetto di autorizzazione sia per il contrasto con le prescrizioni della legge o degli strumenti urbanistici, può essere integrato anche a titolo di sola colpa: in una fattispecie di acquisto, come autonome residenze private, di unità immobiliari facenti parte di complesso turistico-alberghiero (Cass. pen., Sez. 3, n. 38799 del 16/09/2015 - dep. 24/09/2015, De Paola, Rv. 264718 - 01).

### **11.3. L'ELEMENTO PSICOLOGICO NEL CASO DI SPECIE**

Nella fattispecie sottoposta all'esame di questo Tribunale, non può revocarsi in dubbio che sussista in capo ai protagonisti della vicenda quantomeno il coefficiente psicologico della colpa.

Certamente in maniera dolosa hanno agito gli eredi OMISSIS, i quali, avendo ereditato dal congiunto OMISSIS un terreno sulla costa di circa due ettari, hanno scientemente proceduto a lottizzarlo (come si è detto, ben oltre lo stretto necessario sufficiente per poter procedere alla legittima divisione ereditaria), facendo in modo, con i mezzi giuridici più variegati (frazionamento catastale, contratti di compravendita, contratti preliminari di vendita, fittizie perdite di terreni per usucapione), di trasferire la proprietà dei singoli lotti a soggetti terzi, estranei al loro nucleo familiare.

Gli alienanti-lottizzatori eredi OMISSIS, oltre a parcellizzare e cedere diversi lotti di terreno, provvedevano a realizzare manufatti edilizi abusivi (in quanto eretti in mancanza di qualsiasi titolo abilitativo, sia edilizio che paesaggistico), nonché opere di urbanizzazione destinate a servire l'intero comparto (strada centrale, rete idrica, rete elettrica).

Gli acquirenti i singoli lotti, dal canto loro, hanno agito almeno con grave colpa, avendo acquistato lotti illegalmente frazionati e, soprattutto, avendo proceduto immediatamente alla realizzazione di case di civile abitazione sugli stessi, anche in tal caso in assoluta mancanza di qualsiasi permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica, perfettamente consapevoli, dunque, dell'illiceità della condotta posta in essere.

### **12. LA CESSAZIONE DELLA PERMANENZA**

Altra eccezione sollevata dalle difese attiene, come anticipato, all'asserita intervenuta prescrizione del reato di lottizzazione abusiva.

Secondo i difensori dei ricorrenti, infatti, anche qualora si dovesse ritenere sussistente, nel caso di specie, il reato di lottizzazione abusiva, lo stesso risulterebbe ormai prescritto.

Ciò, sia nell'ipotesi in cui si ritenesse consumato il reato all'atto di divisione ereditaria datato 11/5/2006, sia nel caso in cui si considerasse l'attività di realizzazione dei manufatti all'interno dei singoli lotti; attività che - secondo quanto sostenuto dalle difese - sarebbe cessata da diversi anni, sicuramente in numero superiore ai quattro previsti come termine prescrizione dall'art. 157 comma 1 c.p.p. per le contravvenzioni.

Occorre, pertanto, verificare quando cessa la permanenza del reato di lottizzazione abusiva (reato eventualmente permanente), con conseguente individuazione del *dies a quo* inerente al decorso del termine di prescrizione, ai sensi dell'art. 158 comma 1 c.p.p.

Nell'ambito della giurisprudenza di legittimità, si sono sviluppati, sul tema, nel corso del tempo, due distinti orientamenti.

#### **12.1. IL VECCHIO ORIENTAMENTO DELLA DIFFERENZIAZIONE DEGLI AUTORI DELL'ILLECITO**

Secondo il primo, più datato, indirizzo interpretativo, ai fini dell'individuazione della data di cessazione della permanenza del reato di lottizzazione abusiva, occorre distinguere le due diverse figure di autore dell'illecito in questione: da un lato, il "*lottizzatore-venditore*", che è chiamato a rispondere, non soltanto, della propria personale condotta di frazionamento e vendita (o atto equivalente), ma anche, ai sensi dell'art. 41 c.p. ("*Concorso di cause*"), delle condotte di trasformazione materiale del terreno poste in essere dagli aventi causa; dall'altro, l'"*acquirente*" del singolo lotto, chiamato a rispondere esclusivamente dell'acquisto del terreno oggetto di attività lottizzatoria e dell'edificazione dei manufatti eventualmente realizzati nel proprio lotto, non potendo rispondere per l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia o di altre condotte illecite poste in essere dagli acquirenti degli altri lotti frutto dell'originario frazionamento.

Con la sentenza Venuti del 2002, è stato affermato, in particolare, che il reato di lottizzazione abusiva ha carattere permanente ed è inquadrabile nella categoria dei reati progressivi nell'evento, la cui permanenza continua per ogni concorrente sino a che di ciascuno di essi perdura la condotta volontaria e la possibilità di fare cessare la condotta anti-giuridica dei concorrenti. Conseguentemente il concorso del venditore-lottizzatore permane sino a quando continua l'attività edificatoria eseguita dagli acquirenti nei singoli lotti, atteso che egli, avendo dato causa alla condotta edificatoria dei concorrenti, risponde, a norma dell'art. 41 c.p., dell'evento, che potrebbe fare cessare attivando il potere di sospensione della lottizzazione dell'Amministrazione comunale, o richiedendo il sequestro preventivo dal Pubblico Ministero; mentre la permanenza nel reato per gli acquirenti dei singoli lotti prosegue sino a quando continua l'attività edificatoria nel lotto di riferimento, atteso che il singolo acquirente non ha dato causa all'operazione lottizzatoria e risponde nei limiti della propria partecipazione, realizzata attraverso l'attività negoziale o edificatoria (Cass. pen., Sez. 3, n. 1966 del 05/12/2001 - dep. 21/01/2002, Venuti ed altri Rv. 220853 - 01).

Nell'ambito del medesimo orientamento interpretativo, è stato successivamente statuito che l'acquirente del singolo lotto di terreno oggetto di frazionamento ovvero dell'immobile su di esso realizzato risponde solo dell'attività illecita da lui posta in essere e non anche della successiva protrazione della commissione del reato da parte dell'autore della lottizzazione nei confronti di altri soggetti; commissione del reato di cui saranno chiamati a rispondere solo gli effettivi concorrenti. Nella medesima sentenza si è precisato che l'alienazione delle costruzioni realizzate sui singoli lotti, già oggetto di frazionamento abusivo, non costituisce un *post factum* non punibile, ma protrae la commissione del reato di lottizzazione mista, nella sua forma negoziale, per tutti coloro che partecipano all'atto (Cass. pen., Sez. 3, n. 20006 del 20/04/2011 - dep. 20/05/2011, P.M. in proc. Buratti e altri, Rv. 250387 - 01).

Successivamente viene ribadito che, in tema di lottizzazione abusiva, la permanenza del reato per il venditore-lottizzatore cessa solo con il completamento dell'attività edificatoria eseguita dagli acquirenti sui singoli lotti o con il verificarsi di interventi esterni incidenti sul reato, come il sequestro preventivo o l'intervento dell'Ente territoriale competente, mentre, per ciascuno dei singoli acquirenti che non hanno dato causa alla lottizzazione ex art. 41 c.p., cessa con la conclusione della attività da ognuno di essi posta in essere sul proprio lotto (Cass. pen., Sez. 3, n. 20671 del 20/03/2012 - dep. 29/05/2012, D'Alessandro, Rv. 252914 - 01).

Sempre nel corso del 2012, la Suprema Corte ha confermato il medesimo orientamento, valorizzando la vastità dell'area oggetto di lottizzazione e l'ampiezza temporale della vicenda sottoposta al suo esame (oltre trenta anni).

Secondo i Giudici di legittimità, qualora la lottizzazione risulti particolarmente estesa, è da escludere sul piano logico che il singolo acquirente abbia piena contezza delle condotte dei terzi e della stessa esistenza di alcuni di costoro, così che occorre chiedersi se e fino a quale limite le condotte dei terzi possano considerarsi rilevanti ai fini dell'interruzione della condotta ascrivibile al ricorrente e del decorso del termine prescrizione.

Ancora una volta, la Corte statuisce che possono essere ascritte a tutti i partecipanti alla lottizzazione le condotte poste in essere anche da terzi che danno corso a interventi di urbanizzazione realizzati nell'interesse generale dei lotti, quali la realizzazione o il potenziamento di strade, fognature, altri servizi. Qualora, invece, si tratti di interventi effettuati da terzi su lotti distinti da quello dell'indagato, la Corte ritiene di dover distinguere la posizione di coloro che hanno dato corso alla lottizzazione (venditori-lottizzatori) da quella di coloro che hanno successivamente partecipato come acquirenti di specifici lotti. Mentre per i primi sussistono profili di responsabilità che discendono dalle condotte poste in essere dai singoli acquirenti, così che la permanenza del reato per il venditore-lottizzatore cessa solo col cessare delle ultime condotte altrui o con il verificarsi di interventi esterni che

incidono sul reato (sequestro preventivo; intervento dell'Ente territoriale competente), per i secondi, che non hanno dato causa alla lottizzazione nei termini fissati dall'art. 41 c.p., occorrerà di regola guardare alle condotte poste in essere dal singolo acquirente con riferimento al proprio lotto (Cass. pen., Sez. 3, n. 20672 del 20/03/2012 - dep. 29/05/2012, Montanari).

Pronunce che accolgono il medesimo indirizzo interpretativo si rinvencono anche nel 2014, quando viene affermato che, in tema di lottizzazione abusiva, la permanenza del reato per gli acquirenti dei singoli lotti prosegue sino a quando continua l'attività edificatoria nel lotto di riferimento in quanto il singolo compratore, non avendo dato causa all'intera operazione lottizzatoria, risponde nei limiti della propria partecipazione, realizzata attraverso l'attività negoziale o edificatoria nel proprio lotto, e non anche dell'attività edificatoria eseguita negli altri lotti (Cass. pen., Sez. 3, n. 18920 del 18/03/2014 - dep. 08/05/2014, Di Palma, Rv. 259752 - 01; negli stessi termini anche: Sez. 3, n. 33178 del 24/04/2013 - dep. 31/07/2013, Grunert; Sez. 3, n. 42361 del 18/09/2013 - dep. 15/10/2013, Barra e altri, Rv. 257731 - 01).

## 12.2. L'ATTUALE IMPOSTAZIONE UNITARIA COMUNE A TUTTI I COMPARTECIPI

Il più recente orientamento ermeneutico, ai fini dell'individuazione della cessazione della permanenza del reato e, per l'effetto, allo scopo di fissare il *dies a quo* del decorso del termine di prescrizione della contravvenzione, utilizza, al contrario, un approccio "unitario" ed "indifferenziato" per tutti coloro che, in qualunque forma e in qualsiasi momento, hanno concorso alla realizzazione dell'illecito penale, senza quindi distinguere tra originari "lottizzatori-venditori" e successivi "acquirenti" dei singoli lotti.

Il principio viene affermato per la prima volta con nettezza con la sentenza Rusani del 2010, secondo la quale 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. pen., Sez. 3, n. 35968 del 14/07/2010 - dep. 07/10/2010, P.M. in proc. Rusani e altri, Rv. 248483 - 01).

In motivazione si legge che "il momento di cessazione della permanenza deve farsi coincidere **per tutti gli acquirenti**, che hanno accettato il rischio derivante dalla violazione della volontà programmatica espressa dallo strumento urbanistico, o con il sequestro o con l'ultimazione dell'operazione lottizzatoria".

Assai seccamente si statuisce che "tutti i concorrenti e coloro che hanno cooperato rispondono della lottizzazione abusiva nella sua interezza e, conseguentemente, la prescrizione inizia a decorrere, **per tutti**, dal compimento dell'ultimo atto integrante la condotta illecita, che può consistere nella stipulazione di atti di trasferimento, nell'esecuzione di opere di urbanizzazione, nell'ultimazione dei manufatti che compongono l'insediamento".

Numerose sentenze successive richiamano la pronuncia Rusani e ne confermano l'approccio esegetico (Cass. pen., Sez. 3, n. 35313 del 19/05/2016 - dep. 23/08/2016, Imolese ed altri; Sez. 3, n. 38799 del 16/09/2015 - dep. 24/09/2015, De Paola; Sez. 3, n. 18919 del 18/03/2014 - dep. 08/05/2014, Urselli; Sez. 3, n. 44946 del 23/09/2014 - dep. 29/10/2014, Rizzo; Sez. 3, n. 13840 del 21/01/2014 - dep. 24/03/2014, Pappalardo ed altri; Sez. 3, n. 18920 del 18/03/2014 - dep. 08/05/2014, Di Palma; Sez. 3, n. 41090 del 29/09/2011 - dep. 11/11/2011, P.M. in proc. Manna e altri).

Nel solco di tale indirizzo giurisprudenziale, è stato rilevato che, "ove l'acquirente sia consapevole dell'abusività dell'intervento - o avrebbe potuto esserlo spiegando la normale diligenza - la sua condotta si lega con intimo nesso causale a quella del venditore ed in tal modo le rispettive azioni, apparentemente distinte, si collegano tra loro e determinano la formazione di una fattispecie unitaria



*ed indivisibile, diretta in modo convergente al conseguimento del risultato lottizzatorio”* (Cass. pen., Sez. 3, n. 38799 del 16/09/2015 - dep. 24/09/2015, De Paola; Sez. 3, n. 17865 del 17/03/2009 - dep. 29/04/2009, P.M. in proc. Quarta e altri, Rv. 243749 - 01).

Il medesimo principio è stato più recentemente ribadito con la sentenza Bortone del 2017, in cui si afferma che 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; 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. pen., Sez. 3, n. 48346 del 20/09/2017 - dep. 20/10/2017, Bortone e altri, Rv. 27133001).

Nello stesso senso depongono le più recenti pronunce della Suprema Corte (Cass. pen., Sez. 3, n. 2278 del 08/10/2019 - dep. 22/01/2020, Russo e altro; Sez. 3, n. 1741 del 25/09/2019 - dep. 17/01/2020, Iuliano; Sez. 3, n. 372 del 09/10/2019 - dep. 09/01/2020, Acampora; Sez. 3, n. 36397 del 17/04/2019 - dep. 26/08/2019, Taranto ed altri; Sez. 3, n. 50934 del 10/10/2019 - dep. 17/12/2019, Iuliano; Sez. 3, n. 51219 del 07/11/2019 - dep. 19/12/2019, Buccarello ed altri).

### **12.3. CONCLUSIONI IN RELAZIONE ALLA FATTISPECIE IN ESAME**

Alla luce di quanto precede, applicando i predetti principi al caso di specie, è possibile rilevare che, qualora si acceda al più recente (ma ormai consolidato) e più rigoroso orientamento giurisprudenziale, che non individua date di cessazione della permanenza del reato di lottizzazione abusiva differenziate in base alla diversa figura di compartecipe nella contravvenzione, “*lottizzatore-venditore*” e “*acquirente*”, il reato oggetto di contestazione non sarebbe certamente prescritto per tutti i coindagati.

Invero, dall’incartamento processuale messo a disposizione di questo Tribunale è possibile rilevare che, almeno fino all’anno 2017, sono stati posti in essere atti, quantomeno giuridici (se non materiali), che hanno indubbiamente contribuito ad acuire la lesione del bene tutelato, nell’ottica del reato permanente con condotta progressiva nell’evento; attività che non può costituire un semplice *post factum* non punibile rispetto alla complessiva condotta illecita ascritta.

In particolare:

- in data 11/1/2017, OMISSIS frazionava la particella n. 2773, generando le particelle nn. 3201 e 3202, dando prosecuzione all’opera di frazionamento particellare intrapresa con l’atto di divisione ereditaria datato 11/5/2006;
- in data 1/3/2017, OMISSIS provvedeva a trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari l’acquisto (formalmente) per “*usucapione*” della particella n. 3201, di appena mq. 350, che risulta interamente recintata in muratura e totalmente trasformata con la realizzazione di tre edifici destinati a civile abitazione;
- il 31/7/2017, la particella n. 2769, di proprietà indivisa degli eredi OMISSIS, veniva trasferita, con atto per notaio OMISSIS, a OMISSIS.

Ancor più evidenti risultano poi le esigenze probatorie da soddisfare nel caso di specie, laddove, fermo il palese *fumus* del reato di lottizzazione abusiva, si optasse, invece, per il diverso orientamento, che differenzia la posizione dei “*venditori-lottizzatori*” da quella degli “*acquirenti*” dei singoli lotti, dovendo individuare, in detta ipotesi, un diverso *dies a quo* e dunque un differente termine di prescrizione per ciascun indagato.

Nel caso che ci occupa, i “*lottizzatori*” sono certamente gli eredi di OMISSIS, i quali, avendo ricevuto in eredità il terreno in questione, originariamente contraddistinto da due

sole particelle, ne hanno generate ben 13, già con il solo atto di divisione ereditaria datato 11/5/2006.

Questi, anche in base all'orientamento giurisprudenziale meno rigoroso, sarebbero comunque chiamati a rispondere sia delle proprie condotte, sia, ai sensi dell'art. 41 c.p., di quelle tenute dagli altri soggetti che hanno poi assunto la proprietà di alcune delle predette particelle.

### **13. LE ESIGENZE PROBATORIE SOTTESE AL PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO**

La "cristallizzazione" degli immobili allo stato attuale, impedendo che gli stessi possano essere modificati o possano essere rimosse le tracce di recenti interventi edilizi, è quanto mai necessaria nel caso di specie, proprio in ragione dell'eccezione di prescrizione sollevata dalle difese.

Proprio la complessità della vicenda, articolatasi nell'arco temporale di diversi anni, unitamente alle molteplici deduzioni ed eccezioni formulate dai difensori degli indagati, rendono indispensabile approfondire i sommari accertamenti finora espletati (inevitabilmente approssimativi a causa del limitato tempo avuto a disposizione e della necessità di un apporto di carattere tecnico), acclarando compiutamente:

- a) esatta consistenza dei manufatti abusivamente realizzati nei singoli lotti;
- b) epoca di realizzazione di ciascuno di essi ed eventuali modifiche o integrazioni apportate in momenti successivi all'originaria edificazione;
- c) esatta consistenza delle opere di urbanizzazione di uso comune poste in essere (risulta, infatti, che la strada, larga ben 10 metri, sia illuminata; vi sono panchine lungo la stessa; è stato installato un impianto di irrigazione; così come n. 8 contatori dell'energia elettrica all'ingresso comune del complessiva area lottizzata);
- d) epoca di realizzazione degli interventi di urbanizzazione;
- e) ulteriore attività giuridica di frazionamento o di trasferimento di proprietà di singoli lotti eventualmente posta in essere, anche oltre il 2017, e data di ogni singolo atto;
- f) verifica in ordine alla "fittizietà" delle molteplici "usucapioni" registratesi.

Il Pubblico Ministero procedente, il 10/1/2020, ha, in proposito, già affidato incarico per consulenza tecnica all'ing. OMISSIS, formulando i seguenti quesiti: "Accerti il consulente, presa visione degli atti del fascicolo, acquisita tutta la documentazione pertinente, natura e consistenza delle opere e degli interventi urbanistico-edilizi abusivamente realizzati sull'area in sequestro di cui al procedimento in epigrafe; quant'altro utile ai fini della giustizia".

Va, peraltro, osservato che, oltre al reato di lottizzazione abusiva, viene contestato anche il reato di realizzazione di manufatti in assenza di titoli abilitativi edilizi e paesaggistici. Anche in relazione a questi ultimi si appalesa, pertanto, necessario procedere ad accurati accertamenti, soprattutto in relazione all'epoca di realizzazione degli edifici e all'esecuzione di eventuali ulteriori interventi di ristrutturazione o di completamento.

### **14. CONCLUSIONI**

In conclusione, da un lato, appare certamente sussistente il requisito del *fumus commissi delicti* in ordine ai reati oggetto di addebito provvisorio, dall'altro, la complessità della vicenda e la necessità di effettuare gli opportuni accertamenti in ordine ad una molteplicità di temi di indagine, prima tra tutti l'asserita prescrizione degli illeciti, legittimano pienamente il disposto sequestro probatorio.

### **15. SPESE**

Alla statuizione reiettiva segue la condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese del presente procedimento, ai sensi del generale principio sancito dall'art. 592 comma 1 c.p.p., secondo cui la parte privata che ha formulato un atto di impugnazione dichiarato

inammissibile o rigettato nel merito deve essere condannata al pagamento delle spese del relativo procedimento.

**P.Q.M.**

Visto l'art. 324 c.p.p.,

- 1) rigetta i ricorsi promossi nell'interesse di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS;
- 2) condanna i ricorrenti al pagamento delle spese della presente fase del procedimento;
- 3) manda alla cancelleria per gli adempimenti e le comunicazioni di rito.

Così deciso in Lecce, 24 gennaio 2020

**IL GIUDICE EST.**  
Dott. Antonio Gatto

**IL PRESIDENTE**  
Dott. Carlo Cazzella