

**Penale Sent. Sez. 3 Num. 17248 Anno 2017**

**Presidente: FIALE ALDO**

**Relatore: GALTERIO DONATELLA**

**Data Udiienza: 08/03/2017**

### **SENTENZA**

sul ricorso proposto da

FARA ANGELINA, nata a Magomadas il 24.2.1942

NICASTRO SANTO, nato a Comiso il 4.11.1938

avverso l'ordinanza in data 15.9.2016 del Tribunale di Oristano

visti gli atti, il provvedimento impugnato e il ricorso;

udita la relazione svolta dal consigliere Donatella Galterio;

lette le richieste del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Pasquale Fimiani, che ha concluso chiedendo il rigetto dei ricorsi

### **RITENUTO IN FATTO**

1. Con ordinanza in data 15.9.2016 il Tribunale di Oristano ha confermato il decreto di sequestro preventivo emesso dal GIP di un terreno esteso circa mq.10.900 con destinazione agricola ed utilizzazione agro turistica degli insediamenti ivi esistenti, sul quale erano in corso di realizzazione, in forza di concessione edilizia poi annullata, quattro unità immobiliari residenziali con conseguente trasformazione urbanistica del terreno, alienate pro-indiviso nella quota dei 6/8 da parte della proprietaria Angelina Sara a tre distinti acquirenti, tutti indagati del reato di lottizzazione abusiva di cui all'art.44, comma 2 dpr



380/2001. Avverso la suddetta ordinanza Angelina Sara e Santo Nicastro, la prima in qualità di alienante ed il secondo di acquirente, hanno proposto ricorso per Cassazione articolando sei motivi. Con il primo motivo deducono in relazione al vizio di violazione di legge riferito agli artt.30 e 44 dpr 380/2001 che il Tribunale aveva ritenuto il fumus del reato di lottizzazione in contrasto con la legge sostanziale secondo la quale solo in assenza delle prescritte autorizzazioni ed in presenza di opere che comportino una trasformazione urbanistica del territorio poteva ritenersi integrata la fattispecie criminosa, laddove i quattro fabbricati erano stati oggetto di concessione comunale rilasciata il 30.4.2001 che, quantunque sospesa dallo stesso ente locale in regime di autotutela, era stata definitivamente dichiarata valida ed efficace dal Consiglio di Stato con sentenza del 7.12.2015 sia per il periodo pregresso che per quello rimanente di 1 anno e 7 mesi.

2. Con il secondo motivo deducono sotto il profilo di travisamento della prova che la sentenza del Consiglio di Stato, sulla quale nessuna valutazione è stata effettuata dall'ordinanza del Tribunale, riveste valore decisivo ai fini della validità del titolo edificatorio in difetto di alcun evento successivo volto a travolgerne l'autorità del giudicato che sancisce in via definitiva l'efficacia della concessione edilizia a suo tempo rilasciata alla proprietaria dell'area.

3. Con il terzo motivo lamentano la mancanza assoluta di motivazione in ordine ai tre atti fondamentali del procedimento amministrativo (concessione edilizia rilasciata dal Comune, revoca d'ufficio della medesima e pronuncia successiva del Consiglio di Stato), di per sé idonei ad escludere la sussistenza dell'elemento oggettivo del reato in contestazione.

4. Con il quarto motivo deducono che secondo l'univoco orientamento giurisprudenziale il semplice frazionamento di un terreno in più lotti o la vendita pro-indiviso non sono elementi sufficienti a configurare il reato di lottizzazione abusiva ed il conseguente mutamento di destinazione del terreno da agricolo in residenziale, essendosi nella specie in presenza di una comunione di quote in cui non è possibile identificare materialmente le porzioni appartenenti a ciascuno degli acquirenti per essere tutte a servizio dell'attività agrituristica in conformità al progetto approvato.

5. Con il quinto motivo deducono sotto il profilo del vizio di violazione di legge riferito all'art. 2 l.96/2006 che la qualifica di imprenditore o bracciante agricolo non è da sola sufficiente a configurare la legittimità dell'intervento edilizio perché ciò che conta è l'esistenza di una relazione diretta tra l'edificio e la conduzione del fondo su cui insiste, rientrando tra le attività agrituristiche il dare ospitalità in alloggi o spazi aperti ai campeggiatori, il somministrare loro pasti e bevande costituiti da prodotti locali tipici, l'organizzazione anche all'esterno dei

beni fondiari di attività culturali, didattiche e sportive, e dunque attività non esclusive di un imprenditore agricolo, e che la mancata realizzazione del vigneto condizionante la realizzazione dell'intervento edilizio non era dirimente tenuto conto che il progetto finale era rimasto bloccato per oltre 15 anni e non vi era ragione di sostenere le spese per l'installazione di un vigneto senza che il progetto fosse portato a termine.

6. Con il sesto motivo deducono in relazione al vizio di violazione di legge riferito all'art.649 c.p.p. la violazione del principio del ne bis in idem per essere stata Fara Angelina assolta con sentenza del Tribunale di Oristano del 13.3.2008 n.467 dal reato di lottizzazione abusiva per insussistenza del fatto afferendo il precedente processo alla medesima area, alla medesima licenza e al medesimo intervento edilizio.

### **CONSIDERATO IN DIRITTO**

1. I primi cinque motivi, tutti afferenti alla negazione della contestata lottizzazione a fronte di un preesistente atto concessorio e di una vendita pro-indiviso, devono essere trattati congiuntamente in quanto inscindibilmente connessi.

Il reato di lottizzazione abusiva può configurarsi, secondo la previsione contenuta nell'art.30 dpr 380/2001, o mediante un'attività materiale, allorquando vengano eseguite opere che determinano una trasformazione edilizia o urbanistica del territorio in violazione degli strumenti urbanistici vigenti o adottati comunque da leggi statali o regionali senza la prescritta autorizzazione, ovvero con il compimento di attività negoziali nell'ipotesi in cui, pur non essendo ancora intervenuta una trasformazione lottizzatoria di carattere materiale, se ne realizzino i presupposti attraverso la vendita non autorizzata di un terreno frazionato in lotti oppure sulla base di quote che accrescano il numero dei soggetti titolari del diritto sul bene, determinandone inequivocabilmente la destinazione ad uso edificatorio.

Ai fini del perfezionamento della cd. lottizzazione negoziale non è necessario perciò che si sia proceduto ad una vendita di terreno frazionato già in lotti, ovvero sia mediante apposita operazione catastale che preceda le vendite o gli atti di disposizione, ma è sufficiente secondo l'univoco orientamento di questa Corte che sia stata posta in essere 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 (Sez. 3, n. 6080 del



26/10/2007 - dep. 07/02/2008, Casile e altri, Rv. 238977; Sez. 3, 29.2.2000, n. 3668, Pennelli). Deve infatti ritenersi che il termine "frazionamento" sia stato utilizzato dal legislatore nella sua accezione lata, comprensiva cioè di qualsiasi attività giuridica che abbia per effetto la suddivisione in lotti di una più ampia estensione territoriale, comunque predisposta od attuata ed anche se avvenuta in forma non catastale, attribuendone la disponibilità ad altri al fine di realizzare una non consentita trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

Tale essendo l'ipotesi di reato contestata nella fattispecie ai ricorrenti, legittimamente il Tribunale ha confermato il sequestro preventivo del terreno avente destinazione agricola per il quale la titolare (Fara Angelina) aveva a suo tempo conseguito concessione edilizia per la realizzazione di quattro caseggiati con finalità agro-turistica condizionata all'impianto di un vigneto evidenziando, con motivazione diffusa e congrua, una serie di elementi indiziari dai quali desumere la trasformazione del territorio ad uso prettamente residenziale. Sulla scia dell'indicazione non tassativa fornita dall'art.30, comma 1 dpr 380/2001, i giudici di merito hanno ritenuto che la mancanza della qualifica di imprenditore agricolo in capo ad alcuno degli acquirenti così come dell'alienante, essendo Fara Angelina in pensione, la tipologia dei fabbricati, ognuno composto da piano terra con portico e piano rialzato con terrazza, la sostanziale plurifunzionalità e conseguente possibile utilizzo a scopi abitativi, in ragione delle caratteristiche e delle dimensioni, dei due vani sottostanti a ciascun fabbricato teoricamente adibiti a ricovero macchie ed attrezzi, l'appalto dei lavori di edificazione dei quattro fabbricati a distinte imprese appaltatrici ognuna per conto di un singolo committente, la richiesta, quantunque negata, di frazionamento della licenza edilizia da parte dei singoli comproprietari ed infine la mancata realizzazione del vigneto costituissero elementi volti a smentire, quanto meno in punto di fumus, la destinazione agro-turistica dei caseggiati cui era sottesa la concessione edilizia, configurata dalla legge regionale come attività di ricezione ed ospitalità svolta dall'imprenditore agricolo in connessione con l'attività agricola, disvelando invece una non consentita trasformazione urbanistica del territorio da agricolo a residenziale. Invero la circostanza che ognuno degli acquirenti disponga in via esclusiva di una porzione fisicamente individuata dei caseggiati, tanto da avere proceduto separatamente dagli altri alle opere di completamento della costruzione con autonomi contratti di appalto e da aver cercato di ottenere il frazionamento della concessione edilizia, sia pure negatagli dal Comune, consente, così come motivatamente ritenuto dai giudici del merito, di presumere che ognuno sia proprietario non già di un quota pro-indiviso ma di una singola unità, adibita ad abitazione. Di nessun rilievo è pertanto la circostanza che Fara Angelina abbia, a suo tempo, conseguito una concessione edilizia tuttora efficace



a seguito della pronuncia del Consiglio di Stato del 7.12.2015 posto che tale atto consente la realizzazione di manufatti con esclusiva destinazione agro-turistica all'interno di una zona con destinazione agricola secondo la pianificazione urbanistica del territorio.

In definitiva la lottizzazione abusiva negoziale si perfeziona attraverso i due elementi, nella fattispecie entrambi ricorrenti, del frazionamento del terreno in più lotti, nell'accezione più ampia sopra delineata, e della sua inequivoca destinazione a scopo edificatorio, con tale termine dovendosi intendere qualunque trasformazione del territorio che si ponga in contrasto con le specifiche previsioni dello strumento urbanistico generale.

I motivi esaminati devono essere pertanto rigettati.

2. Il sesto motivo è manifestamente infondato.

L'operatività del divieto di un secondo giudizio, positivamente sancito dall'art. 649 cod. proc. pen. postula l'identità del fatto contestato. Secondo l'univoco orientamento di questa Corte, ai fini della preclusione connessa al principio del "ne bis in idem", l'identità del fatto sussiste solo 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. (Sez. 5, n. 52215 del 30/10/2014 - dep. 16/12/2014, P.G. in proc. Carbognani, Rv. 261364; Sez. 5, n. 28548 del 01/07/2010 - dep. 20/07/2010, Carbognani, Rv. 24789501). Ciò posto non è nella specie ravvisabile alcun error in procedendo da parte dei giudici di merito che hanno correttamente individuato la diversità della condotta contestata nel procedimento definito dal Tribunale di Oristano con sentenza in data 13.3.2008 passata in giudicato. Invero la pronuncia di assoluzione di Fara Angelina resa in quel procedimento, pur attenendo al reato di lottizzazione abusiva, afferiva, come emerge dalla lettura dei capi di imputazione nei confronti di una pluralità di soggetti (impiegati e funzionari degli uffici comunali, i progettisti, direttori dei lavori, acquirenti, etc), alla diversa ipotesi della lottizzazione abusiva materiale, relativa cioè alla realizzazione di opere che comportino trasformazioni urbanistiche od edilizie mediante interventi in contrasto con le previsioni di zonizzazione e di localizzazione dello strumento generale di pianificazione, specificamente configurata nell'irreversibile mutamento della destinazione del territorio da agroturistico a residenziale che trae origine dal rilascio da parte degli uffici comunali di molteplici concessioni edilizie non conformi alle previsioni urbanistiche. Il fatto ivi contestato, attenendo dunque alla legittimità delle concessioni edilizie, ivi compresa quella conseguita dalla Fara, nulla ha che vedere con la condotta in esame che riguarda la trasformazione del territorio operata attraverso la specifica attività negoziale

della vendita in comunione pro-indiviso dei manufatti con destinazione agroturistica secondo la concessione edilizia conseguita, di cui non è in discussione la legittimità, in insediamenti residenziali.

Anche il suddetto motivo deve essere pertanto rigettato.

Segue a tale esito la condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese processuali.

**P.Q.M.**

Rigetta i ricorsi e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese processuali  
Così deciso in data 8.3.2017

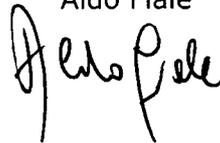
Il Consigliere estensore

Donatella Galterio



Il Presidente

Aldo Fiale



---