

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA

collana a cura di PAOLO LORO

edilizia

JRE-09-02

abusi edilizi titoli edilizi

repertorio
di giurisprudenza

2009

EXEO edizioni 

ISBN e-book formato pdf : 978-88-95578-28-6

REPERTORI

professionisti

pubblica amministrazione

abusi edilizi titoli edilizi

repertorio di
giurisprudenza

2009



fax: 049 9711446 – tel: 049 9711446 martedì e giovedì 12:30 > 14:00
e-mail: amministrazione@territorio.it

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali in materia di titoli ed abusi edilizi, elaborate a cura della redazione della rivista giuridica telematica Urbium, tratte da pronunce dell'anno 2009. Alle massime sono associati i brani pertinenti originali delle sentenze.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2011 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito senza l'autorizzazione di Exeo srl. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale del soggetto abbonato, e comunque mai a scopo commerciale.

Il pdf può essere utilizzato esclusivamente dall'acquirente nei propri dispositivi di lettura. Ogni diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale di contenuti è vietata senza il consenso scritto dell'editore.

edizione: aprile 2011

collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro

materia: edilizia

tipologia: repertori

formato: digitale, pdf

codice: JRE-09-02

ISBN: 978-88-95578-28-6

prezzo: € 40,00

Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s. i. v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa: via Garibaldi 129 35028 Piove di Sacco PD casella postale 76/A 35028 Piove di Sacco PD info@exeoedizioni.it. Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a direzione@exeoedizioni.it.



professionisti

pubblica amministrazione

www.urbium.it – www.territorio.it – www.exeoedizioni.it

SOMMARIO

1) TITOLO EDILIZIO

2) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI

3) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> APPALTO

4) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> DEMOLIZIONE SPONTANEA

5) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA

6) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

7) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> BENE GIURIDICO TUTELATO

8) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> ELUSIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

9) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> STRADE

10) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> STRUTTURA ALBERGHIERA

11) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> VIOLAZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO

12) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CONSUMAZIONE

13) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> DESTINAZIONE DI ZONA, IRRILEVANZA

14) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> ELEMENTO SOGGETTIVO

15) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> PRESUPPOSTI

16) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> REATO, NATURA GIURIDICA

17) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> SANABILITÀ

18) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> SOGGETTI ATTIVI

19) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE

20) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE --> LOTTIZZAZIONE FORMALE

21) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE --> LOTTIZZAZIONE MATERIALE

22) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> TIPOLOGIE --> LOTTIZZAZIONE MISTA

23) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> NATURA

24) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> ONERE DELLA PROVA

25) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> RAPPORTI SANATORIA-SANZIONI

26) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA

27) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

28) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> CONDIZIONI DI LEGITTIMITÀ

29) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> DINIEGO

30) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> NATURA VINCOLATA

31) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ --> SILENZIO RIGETTO

32) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> AGEVOLAZIONI FISCALI

33) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO

34) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> AMNISTIA

35) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> AREA DEMANIALE

36) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> COMPETENZA

37) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> DINIEGO

38) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> DOMANDA

39) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ECCEZIONALITÀ

40) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> EFFETTI

41) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI

42) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ESISTENZA DI VINCOLI --> PARERE FAVOREVOLE DELLA P.A.

43) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> IMPUGNAZIONE

44) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> NATURA VINCOLATA

45) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> OBLAZIONE

46) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> OBLAZIONE --> EFFETTI ESTINTIVI DEL REATO

47) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> OBLAZIONE --> PRESCRIZIONE

48) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ONERI E CONTRIBUTI

49) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ONERI E CONTRIBUTI --> PRESCRIZIONE

50) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RITARDO

51) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> ONERI E CONTRIBUTI --> SOGGETTI

52) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

53) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI

54) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ANTERIORITÀ DELL'INTERVENTO

55) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ANTERIORITÀ DELL'INTERVENTO --> COSTRUZIONE ESISTENTE

56) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ANTERIORITÀ DELL'INTERVENTO --> NUOVA COSTRUZIONE

57) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ANTERIORITÀ DELL'INTERVENTO --> ONERE DELLA PROVA

58) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> ART. 40 CO. 6 LEGGE 47/1985

59) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> CONCESSIONE ANNULLATA

60) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> IDENTITÀ DELL'IMMOBILE

61) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> IN GENERALE

62) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> LIMITI VOLUMETRICI

63) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> REGIONI/PROVINCE

64) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PROCEDIMENTO

65) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> RAPPORTO CON I PIANI

66) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE -> UMBRIA

67) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO --> DECORRENZA

68) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI

69) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI --> DOMANDA INCOMPLETA

70) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI --> DOMANDA INFEDELE

71) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI --> ESISTENZA DI VINCOLI

72) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SOGGETTI

73) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> TIPOLOGIE

- 74) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> INSANABILITÀ
- 75) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> NUOVA ISTANZA EDILIZIA
- 76) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> PIANI DI RECUPERO
- 77) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> RAPPORTI TRA CONDONO E ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ
- 78) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> RAPPORTO CON IL GIUDIZIO PENALE
- 79) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> SOGGETTI
- 80) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> SOGGETTI --> LOCATARIO
- 81) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> SOGGETTI --> MOMENTO RILEVANTE
- 82) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> VALUTAZIONE UNITARIA
- 83) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI
- 84) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> ACQUISIZIONE GRATUITA
- 85) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CONFISCA ART. 44 DPR 380/2001
- 86) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CONFISCA ART. 44 DPR 380/2001 --> NATURA
- 87) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CONFISCA ART. 44 DPR 380/2001 --> OGGETTO
- 88) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CONFISCA ART. 44 DPR 380/2001 --> PRESUPPOSTI
- 89) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CONFISCA ART. 44 DPR 380/2001 --> PRESUPPOSTI --> NON NECESSITÀ DI UNA CONDANNA
- 90) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CONFISCA ART. 44 DPR 380/2001 --> PRESUPPOSTI --> TERZI IN BUONA FEDE
- 91) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> CRITERI DI STIMA
- 92) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE
- 93) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> AZIONE CAUTELARE

94) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> MODALITÀ DI ESECUZIONE

95) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> NORMATIVA APPLICABILE

96) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

97) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PARZIALE

98) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PRESUPPOSTI

99) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO

100) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> CONTENUTO

101) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE

102) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE --> TUTELA DELL'AFFIDAMENTO

103) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> PROVVEDIMENTO --> NATURA VINCOLATA

104) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> RAPPORTO CON IL GIUDIZIO CIVILE

105) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> RAPPORTO CON IL GIUDIZIO PENALE

106) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> SOSPENSIONE

107) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> SOSTITUZIONE CON SANZIONE PECUNIARIA

108) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> TERMINI

109) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> DEMOLIZIONE --> VALUTAZIONE TECNICO-ECONOMICA

110) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> IRRETROATTIVITÀ

111) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> MOTIVAZIONE

112) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> NOTIFICAZIONE

113) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI --> INEFFICACIA

114) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI --> MOTIVAZIONE

115) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> PERTINENZE

116) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> POTERE SANZIONATORIO, ESERCIZIO

117) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> PRESCRIZIONE

118) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> PRESUPPOSTI

119) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> PRINCIPI GENERALI

120) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> REGIONI/PROVINCE

121) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> REGIONI/PROVINCE --> EMILIA-ROMAGNA

122) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> REGIONI/PROVINCE --> VENETO

123) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SANZIONI PECUNIARIE

124) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI ATTIVI

125) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI ATTIVI --> DEMOLIZIONE

126) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI PASSIVI

127) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANZIONI --> SOGGETTI PASSIVI --> DEMOLIZIONE

128) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SEQUESTRO PENALE

129) TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> STATO DI NECESSITÀ

130) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ --> MOMENTO

131) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ --> PRESUPPOSTI

132) TITOLO EDILIZIO --> AGIBILITÀ --> RAPPORTO CON IL TITOLO ABILITATIVO

133) TITOLO EDILIZIO --> ANNULLAMENTO

134) TITOLO EDILIZIO --> AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE

135) TITOLO EDILIZIO --> BARRIERE ARCHITETTONICHE

136) TITOLO EDILIZIO --> COMPETENZA

137) TITOLO EDILIZIO --> CONTENUTO

138) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA

139) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> DEROGA PER INIZIO LAVORI --> CASISTICA

140) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> DEROGA PER INIZIO LAVORI --> NATURA ECCEZIONALE

141) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PRESUPPOSTI

142) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TASSATIVITÀ

143) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI

144) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PRESUPPOSTI --> TERMINI --> SOSPENSIONE/PROROGA

145) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> MOTIVAZIONE

146) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NATURA DICHIARATIVA

147) TITOLO EDILIZIO --> DECADENZA --> PROVVEDIMENTO --> NECESSITÀ DI UN PROVVEDIMENTO

148) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO

149) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> INEFFICACIA PIANO ATTUATIVO

150) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> NECESSITÀ PIANO ATTUATIVO

151) TITOLO EDILIZIO --> DINIEGO --> VINCOLO ESPROPRIATIVO

152) TITOLO EDILIZIO --> ELABORATI PROGETTUALI

153) TITOLO EDILIZIO --> FUNZIONE

154) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> CASISTICA

155) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> LIMITI

156) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> NATURA

157) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> NORME DEROGABILI

158) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> PRESUPPOSTI

159) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> REGIONI/PROVINCE

160) TITOLO EDILIZIO --> IN DEROGA --> REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI TRENTO

161) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE --> DEROGA AL MANTENIMENTO DELL'ESISTENTE

162) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE --> INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE

163) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE --> NULLA OSTA DEL GENIO CIVILE

164) TITOLO EDILIZIO --> MISURE ANTISISMICHE --> VIOLAZIONI --> ORDINE DI DEMOLIZIONE

165) TITOLO EDILIZIO --> MISURE DI SALVAGUARDIA

166) TITOLO EDILIZIO --> MOTIVAZIONE

167) TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

168) TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> CASISTICA

169) TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> EFFETTI SULLA LOCAZIONE

170) TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> MUTAMENTO CON OPERE

171) TITOLO EDILIZIO --> MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO --> MUTAMENTO SENZA OPERE

172) TITOLO EDILIZIO --> NATURA VINCOLATA

173) TITOLO EDILIZIO --> NORMATIVA APPLICABILE

174) TITOLO EDILIZIO --> NORMATIVA APPLICABILE --> COSTRUZIONI ANTERIORI ALLA LEGGE URBANISTICA

175) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI

176) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

177) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE

178) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> MOTIVAZIONE

179) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> PARAMETRI DI RIFERIMENTO

180) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> PRESUPPOSTI

181) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> NEL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

182) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> NELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

183) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSO PAGAMENTO

184) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSO PAGAMENTO --> FIDEIUSSIONE

185) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OMESSO PAGAMENTO --> SANZIONI

186) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

187) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PARCHEGGI

188) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> PATTUZIONI NEGOZIALI

189) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> PERFEZIONAMENTO

190) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> PRESCRIZIONE

191) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> REGIONI/PROVINCE --> MARCHE

192) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> AFFIDAMENTO

193) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> INTERESSI

194) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> RIDETERMINAZIONE --> PRESUPPOSTI

195) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> SCOMPUTO

196) TITOLO EDILIZIO --> ONERI E CONTRIBUTI --> SOGGETTI PASSIVI

197) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA

198) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ACQUE PUBBLICHE

199) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ALLEVAMENTI DI BESTIAME

200) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> AREE INQUINATE

201) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA

202) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA --> NECESSITÀ DEL TITOLO EDILIZIO

203) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA

204) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CANCELLI E SBARRE

205) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> CHIUSURA DI PORTICI

206) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDILIZIA SCOLASTICA

207) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI SMALTIMENTO RIFIUTI

208) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

209) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> DISPONIBILITÀ

210) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> NATURA NON ONNICOMPENSIVA

211) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> NATURA ONNICOMPENSIVA

212) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> PARERE DELL'ARPA

213) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA

214) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> SILENZIO ASSENSO

215) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> SOSPENSIONE

216) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE --> TIPOLOGIA DI IMPIANTI

217) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI RADIOTELEVISIVI

218) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI

219) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> MANUFATTO PRECARIO

220) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

221) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN ADIACENZA A STRUTTURE CARCERARIE

222) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN CEMENTO ARMATO

223) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE INTERNE

224) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> AMPLIAMENTO

225) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> CASISTICA

226) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> ENTITÀ

227) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE PERTINENZIALI --> NOZIONE

228) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE STAGIONALI, CASE MOBILI, ROULOTTES

229) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE SU SUOLO PUBBLICO

230) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> RECINZIONI

231) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SOPPALCHI

232) TITOLO EDILIZIO --> OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TETTOIE E PERGOLATI

233) TITOLO EDILIZIO --> PERFERZIONAMENTO --> NOTIFICA --> TERMINI

234) TITOLO EDILIZIO --> PERFERZIONAMENTO --> RECETTIZIO

235) TITOLO EDILIZIO --> PIANI STRALCIO E NORME ATTUATIVE

236) TITOLO EDILIZIO --> PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> NATURA

237) TITOLO EDILIZIO --> PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> PERMESSO DI COSTRUIRE

238) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI

239) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

240) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> CONDOMINIO

241) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> CONDOMINIO --> PARTI COMUNI

242) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> LOCAZIONE

243) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> NOZIONE

244) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> DISPONIBILITÀ --> VERIFICA

245) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> ESISTENZA OPERE URBANIZZAZIONE

246) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

247) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA --> VALORE NON PROVVEDIMENTALE

248) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

249) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> CASISTICA

250) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> ECCEZIONALITÀ

251) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> EFFETTI

252) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NOZIONE DI LOTTO

253) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> LOTTO INTERCLUSO --> NOZIONE DI LOTTO --> NOZIONE CIVILISTICA

254) TITOLO EDILIZIO --> PRESUPPOSTI --> PIANIFICAZIONE ATTUATIVA --> ECCEZIONI --> URBANIZZAZIONE PREESISTENTE

255) TITOLO EDILIZIO --> PREVISIONE ESPROPRIATIVA

256) TITOLO EDILIZIO --> RINNOVO E/O PROROGA --> PROROGA

257) TITOLO EDILIZIO --> SILENZIO ASSENSO

258) TITOLO EDILIZIO --> SILENZIO ASSENSO --> FATTORI OSTATIVI

259) TITOLO EDILIZIO --> SOSPENSIONE

260) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

261) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> CONCESSIONE ASSENTITA

262) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> CONCESSIONE EDILIZIA

263) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA

264) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> CASISTICA

265) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA ABILITATO

266) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> DOCUMENTAZIONE ALLEGATA --> ONERE DELLA PROVA

267) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> ESCLUSIONI

268) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> FACOLTATIVITÀ

269) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> NATURA

270) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> NATURA --> ATTO PRIVATO

271) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> NATURA --> PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO

272) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PRESUPPOSTI

273) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI

274) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> FORMA

275) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI

276) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> PROVVEDIMENTI INIBITORI --> TERMINI --> INTERRUZIONE

277) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> DIA --> RAPPORTO CON GLI ABUSI EDILIZI

278) TITOLO EDILIZIO --> TIPOLOGIA DI TITOLI --> PERMESSO DI COSTRUIRE

279) TITOLO EDILIZIO --> TITOLO CONDIZIONATO

280) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA

281) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> CASISTICA

282) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> DISTINZIONE CON VARIANTI ESSENZIALI

283) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> NOZIONE

284) TITOLO EDILIZIO --> VARIANTI IN CORSO D'OPERA --> PRESUPPOSTI

285) TITOLO EDILIZIO --> VOLTURA

n°1 TITOLO EDILIZIO

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.5817 del 16/10/2009 - Relatore: Olindo Di Popolo - Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi: Il titolo edilizio non può dirsi inesistente per il solo fatto della sua irreperibilità in corrispondenza del numero di protocollo assegnatogli.

Estratto: «3.2. Ora, dai riscontri fattuali sopra illustrati emerge, da un lato, la materiale esistenza di una copia (esibita in giudizio) di un documento ritraente un'autorizzazione a parcheggio rilasciata al ricorrente dal Comune di San Prisco e, d'altro lato, la mancanza di elementi probatori univoci e certi circa l'inesistenza della predetta autorizzazione. A fronte dell'evidenza documentale fornita da parte ricorrente, il titolo abilitativo in parola non può dirsi, in altri termini, mai rilasciato – come, in sostanza, adombra l'amministrazione intimata – per il solo fatto della sua irreperibilità in corrispondenza del numero di protocollo assegnatogli né, tanto meno, alla stregua della indimostrata stipula di una convenzione tra il Comune e la Curia vescovile per asservimento dell'area de qua a parcheggio libero. Ed anzi, dalla nota del responsabile dell'Ufficio protocollo del Comune di San Prisco, prot. n. 850, del 20 gennaio 2009 e dallo stralcio del registro di protocollo ad essa allegato emergono profili di perplessità tali da non lasciare escludere errori nella registrazione del provvedimento abilitativo emesso in favore dell'Istituto diocesano e tali, soprattutto, da non consentire di assegnare portata risolutiva alla rilevata difformità tra il numero di protocollo attribuito all'autorizzazione annullata in autotutela e il destinatario dell'atto identificato col predetto numero. In particolare, dalle risultanze del registro di protocollo dell'amministrazione resistente si rinviene traccia di una pratica di autorizzazione a parcheggio con riferimento al complesso La Meridiana, transitata per l'Ufficio tecnico comunale; nel contempo, nella citata del 20 gennaio 2009, prot. n. 850, si precisa che detta traccia “è stata rinvenuta per caso nella fase di riscontro del protocollo in entrata” e si adombra l'ipotesi di “una eventuale dettagliata ricerca di tutti i protocolli in uscita”. Le evidenziate perplessità derivanti da carenze istruttorie in sede di verifica degli atti degli uffici comunali infirmano, pertanto, l'assunto di illegittimità dell'autorizzazione annullata in autotutela, siccome esclusivamente incentrato sul dato formale, e, di per sé, non invalidante (cfr. TAR Umbria, Perugia, 27 luglio 2006, n. 391; TAR Toscana, Firenze, sez. I, 28 gennaio 2008, n. 55), della incongruenza del numero di protocollo su di essa riportato (n. 12/2005), anziché sul dato certo e incontrovertibile del suo mancato rilascio da parte dell'amministrazione intimata, ossia della sua giuridica – se non anche materiale – inesistenza.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.3566 del 09/12/2009 - Relatore: Luca Morbelli - Presidente: Santo Balba

Sintesi: Non può ammettersi la concessione edilizia implicita.

Estratto: «La sig.ra Bavassano otteneva, con provvedimento del Comune di Sori 25 marzo 1995 n. 258, il condono relativamente ad una veranda annessa all'edificio di proprietà ubicato in Sori via Crispi n. 13. Le dimensioni e la sagoma della veranda condonata sono bene evincibili dalla planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria 25 marzo 1995 n. 258 (si cfr. sub doc n. 1 delle produzioni di parte ricorrente 16 aprile 2009 relativamente al ricorso n. 152/05). Successivamente, in data 1 febbraio 2001, la sig.ra Bavassano richiedeva concessione edilizia per lavori di ristrutturazione edilizia della suddetta veranda (si cfr. sub doc. n. 3 delle produzioni del Comune di Sori 16 aprile 2009 nel ricorso n. 152/05 di r.g.). Il progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia prevedeva significative modifiche rispetto allo stato preesistente, tali modifiche sono chiaramente evidenziate nella planimetria allegata al progetto (si cfr. sub doc. n. 3 delle produzioni del Comune di Sori 16 aprile 2009 nel ricorso n. 152/05 di r.g.). Il Comune non rilasciava, tuttavia, concessione edilizia, limitandosi a rilasciare l'autorizzazione edilizia 6 agosto 2001 n. 1146, “resa ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 15 del 18/03/1980 come modificata dalla L.R. n° 44 del 19/11/1982, e L.R. 21/08/1991 n° 20” (si cfr. sub doc. n. 4 delle produzioni del Comune di Sori 16 aprile 2009 nel ricorso n. 152/05 di r.g.). Tale autorizzazione edilizia veniva rilasciata “esclusivamente ai fini ed agli effetti della Legge 29.6.1939 n° 1497” con la precisazione che “resta fermo l'obbligo dell'osservanza di tutte le altre disposizioni di legge, di regolamento o di strumento urbanistico in vigore, per cui l'intervento stesso non potrà comunque essere legittimamente eseguito ove si ponga con esse in contrasto”. Il Collegio è dell'avviso che tale autorizzazione edilizia altro non sia che l'autorizzazione paesaggistica (essendo l'immobile de quo ubicato in zona sottoposta a vincolo paesaggistico) e come tale non costituisca titolo edilizio. Depongono in favore di questa tesi oltre agli elementi già evidenziati anche la circostanza che la motivazione faccia esclusivo riferimento agli interessi ed alle normative ambientali, la

circostanza che sia stata preceduta dal parere della Commissione edilizia integrata. Ma se così è non risulta che alla sig.ra Bavassano sia mai stato rilasciato alcun titolo edilizio. Né può condividersi la tesi, sostenuta dal Comune di Sori, per cui si sarebbe formata una concessione edilizia implicita. Tale tesi fondata sulla circostanza che gli elaborati progettuali sono stati sottoscritti dal Sindaco non persuade. In primo luogo la stessa ammissibilità di una concessione edilizia implicita sembra ormai essere stata abbandonata dalla giurisprudenza amministrativa (C.S. IV 30 giugno 2005 n. 3605). In secondo luogo non si vede come possa desumersi la concessione edilizia per implicito dalla sottoscrizione del Sindaco organo incompetente, nell'attuale assetto ordinamentale, al rilascio dei titoli edilizi.»

TAR UMBRIA n.812 del 22/12/2009 - Relatore: Pierfrancesco Ungari - Presidente: Pier Giorgio Lignani

Sintesi: La regola dell'assoggettamento a concessione di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, non comprende le sole attività di edificazione, ma tutti quei manufatti che modificano in modo apprezzabile il precedente assetto territoriale producendo alterazione che abbia rilievo ambientale, estetico o anche solo funzionale, ovvero consistenti in una modificazione dello stato materiale e della configurazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione naturale e alla sua qualificazione giuridica.

Estratto: «secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza (delineatosi già in vigore dell'articolo 1 della legge 10/1077), la regola dell'assoggettamento a concessione di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, non comprende le sole attività di edificazione, ma tutti quei manufatti che modificano in modo apprezzabile il precedente assetto territoriale producendo alterazione che abbia rilievo ambientale, estetico o anche solo funzionale, ovvero consistenti in una modificazione dello stato materiale e della configurazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione naturale e alla sua qualificazione giuridica (cfr. Cons. Stato, V, 6 settembre 1999, n. 1015; 20 dicembre 1999, n. 2125; VI, 27 gennaio 2003, n. 419). In particolare, anche la giurisprudenza di questo Tribunale ha affermato che, sotto il profilo funzionale, il carattere della provvisorietà di una costruzione edilizia, ai fini dell'esenzione dal titolo autorizzatorio edilizio, dev'essere indotto dall'uso realmente precario e temporaneo per fini specifici e cronologicamente delimitati, non essendo sufficiente che si tratti di un manufatto non infisso al suolo e smontabile, ovvero che il costruttore si dichiari disposto a rimuovere quanto realizzato (sent. 26 gennaio 2007, n. 43; 21 agosto 2003, n. 62; 4 luglio 2003, n. 573; vedi anche, Cons. Stato, V, n. 2125/1999, cit., Cass. pen., III, 18 febbraio 1999, n. 4002; 12 luglio 1995, n. 10058; T.A.R. Lazio, Latina, 19 novembre 1987, n. 834). Nel caso in esame, la stessa presentazione della domanda di condono costituisce un'eloquente conferma della necessità del titolo edilizio.»

n°2 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI

TAR CAMPANIA, SEZIONE V NAPOLI n.6879 del 04/11/2009 - Relatore: Achille Sinatra - Presidente: Luigi Domenico Nappi

Sintesi: La vendita all'asta nell'ambito di una procedura di esecuzione forzata non ha effetto sanante degli eventuali illeciti edilizi non rilevati in sede esecutiva.

Estratto: «1.3 – Posto quanto sopra, risultano inconferenti i richiami di parte ricorrente al fatto che l'immobile è pervenuto in proprietà della stessa per effetto di un decreto di trasferimento emesso a seguito di vendita forzata nell'ambito di una procedura esecutiva. Al riguardo occorre precisare che, nell'ambito di quella procedura espropriativa, il Giudice dell'esecuzione rivolse al consulente tecnico d'ufficio incaricato di procedere alla stima del bene pignorato un quesito relativo all'eventuale commissione di illeciti edilizi sull'immobile, ricevendone una risposta evasiva (cfr. documento n. 13 della produzione di parte ricorrente), incentrata sull'asserita impossibilità, per il perito, di reperire la necessaria documentazione. Peraltro, la deduzione per cui, anche in astratto, la vendita all'asta nell'ambito di una procedura espropriativa avrebbe effetto sanante degli eventuali illeciti edilizi non rilevati in sede esecutiva non risulta confermata da norma di legge alcuna. Sulla questione non può, all'evidenza, avere refluenza la diversa circostanza per cui, nei rapporti civilistici relativi al bene trasferito, l'acquisto nell'ambito della procedura esecutiva è annoverabile tra quelli a titolo originario, e non derivativo, così che il bene perviene nella sfera giuridica dell'acquirente libero da

eventuali diritti reali precedentemente spettanti a terzi: il che, evidentemente, non può comportare la sanatoria urbanistica delle parti non conformi al titolo abilitativo all'edificazione.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3029 del 15/05/2009 - Relatore: Anna Leoni - Presidente: Luigi Cossu

Sintesi: Le disposizioni vigenti attribuiscono la responsabilità dell'abuso edilizio al proprietario del bene.

Estratto: «Con un terzo profilo di censura si deduce l'eccesso di potere per carente istruttoria e difetto di motivazione perché l'Amministrazione non avrebbe individuato gli effettivi soggetti che hanno violato la normativa urbanistica. Al riguardo, richiamato quanto già detto sub 3.2.), va ricordato che le disposizioni vigenti (art. 7 L.n. 47/85, art. 31 DPR n. 380/01 e art. 13 L.R. n. 23/04) attribuiscono la responsabilità dell'abuso edilizio al proprietario del bene e che l'ordinanza di demolizione non va notificata a tutti i comproprietari, in base al principio di responsabilità plurisoggettiva, ma a chi ha materialmente la disponibilità del bene. Va, poi, ricordato che viene ritenuta l'applicabilità dell'ordinanza di demolizione anche alle cd. case mobili, ancorché manufatti precari, in quanto la precarietà di un manufatto la cui realizzazione non necessita di concessione edilizia, non dipende dai materiali utilizzati o dal suo sistema di ancoraggio al suolo, bensì dall'uso al quale il manufatto stesso è destinato; pertanto, essa, va esclusa quando, come nella fattispecie, trattasi di struttura destinata a dare un'utilità prolungata nel tempo, a nulla rilevando la temporaneità della destinazione data all'opera dai proprietari, in quanto occorre valutare la stessa alla luce della sua obiettiva ed intrinseca destinazione naturale (Cons. Stato, V Sez., n. 3321/00).»

TRIBUNALE REGIONALE DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA, SEZIONE AUTONOMA PER LA PROVINCIA DI BOLZANO n.73 del 04/03/2009 - Relatore: Lorenza Pantozzi Lerjefors - Presidente: Marina Rossi Dordi

Sintesi: Gli illeciti amministrativi in materia urbanistica edilizia e paesistica hanno carattere permanente, e detta permanenza cessa non con la demolizione dell'edificio, ma soltanto con l'irrogazione della sanzione amministrativa oppure con il conseguimento dell'autorizzazione, che può essere rilasciata anche in via postuma.

Estratto: «Va ora affrontata la controversa questione relativa all'altezza e alla cubatura dell'edificio demolito. Per quanto concerne l'altezza dei singoli corpi di fabbrica preesistenti, il consulente d'ufficio dott. J.L. Rungger, dopo aver esaminato le concessioni edilizie rilasciate con riferimento alla p.ed. 78/1, ha accertato, con riferimento al corpo di fabbrica più alto dell'edificio preesistente, una differenza di circa 2 metri tra l'altezza risultante dalla concessione edilizia n. 108/1960 e quella autorizzata con la concessione edilizia impugnata, sulla base della perizia asseverata del geom. H. Klauser. Verosimilmente, dopo il rilascio della concessione edilizia del 1960, sulla p.ed. 78/1 sono state eseguite delle opere abusive, che hanno aumentato l'altezza e la volumetria dell'edificio. A tal riguardo osserva il Collegio che gli illeciti amministrativi in materia urbanistica edilizia e paesistica hanno carattere permanente, essendo caratterizzati dall'omissione dell'obbligo, perdurante nel tempo, di ripristinare secundum jus lo stato dei luoghi. E la permanenza cessa o con l'irrogazione della sanzione amministrativa o con il conseguimento dell'autorizzazione che, secondo pacifico orientamento, può essere rilasciata anche in via postuma (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 5 agosto 2003, n. 4482; Sez. VI, 12 maggio 2003, n. 2653; 30 ottobre 2000, n. 5851). Ne consegue che la demolizione dell'edificio non potrebbe comunque produrre alcun effetto sanante degli abusi, tanto più che la situazione preesistente è rilevante ai fini della nuova costruzione. In ogni caso, è chiaro che, sul punto, non vi era conformità tra la situazione risultante dalle concessioni edilizie agli atti del Comune e quella di cui al progetto presentato in Comune. Pertanto, l'Amministrazione avrebbe dovuto eseguire ulteriori accertamenti al fine di garantire il rispetto della norma che autorizza la demolizione e la ricostruzione di un edificio nel rigoroso rispetto della volumetria e dell'altezza preesistenti (cfr. art. 59, comma 3, della legge provinciale n. 13 del 1997).»

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.219 del 06/02/2009 - Relatore: Andrea Migliozi - Presidente: Angela Radesi

Sintesi: La materia degli abusi edilizi è contraddistinta da un'attività amministrativa di tipo vincolato.

Estratto: «Col secondo motivo di gravame viene dedotto il vizio di contraddittorietà tra atti, posto che il Comune in un primo momento aveva disposto l'archiviazione del procedimento sanzionatorio e tanto con riferimento alla nota dirigenziale del 13/8/2004. Il dedotto profilo di illegittimità non sussiste. Invero, una attenta lettura dell'atto comunale in questione induce ragionevolmente a ritenere che in realtà nella specie alcuna archiviazione è stata disposta, trattandosi di una interpretazione soggettiva del Dirigente dell'Unità Operativa Istanze Edilizie in sede di corrispondenza con il Servizio Tecnico Patrimonio e comunque l'avviso espresso inizialmente da un dirigente ben può essere superato e travolto dalle determinazioni assunte successivamente da un altro dirigente, senza che in ciò possa ravvisarsi una quale che sia contraddittorietà, non senza sottolinearsi come in una materia come quella degli abusi edilizi contraddistinta da un'attività amministrativa di tipo vincolato, non vi sono margini per la configurabilità di un vizio che attiene squisitamente all'adozione di atti a contenuto discrezionale.»

n°3 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> APPALTO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.8040 del 02/04/2009 - Relatore: Massimo Oddo - Presidente: Olindo Schettino

Sintesi: L'oggetto di un contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia è illecito perché contrario a norme imperative dettate in tema di urbanistica.

Estratto: «Costituisce un orientamento consolidato di legittimità che l'oggetto di un contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia è illecito perché contrario a norme imperative dettate in tema di urbanistica e che la nullità che ne deriva, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c., oltre ad impedire al contratto di produrre sin dall'origine gli effetti suoi propri, non è suscettibile di convalida, ostandovi il disposto dell'art. 1423 c.c..L'appaltatore non può conseguentemente pretendere, in forza di detto contratto, il corrispettivo pattuito ed è privo di rilievo la sua eventuale ignoranza dell'assenza della concessione edilizia, giacché, da un lato, con l'ordinaria diligenza avrebbe potuto accertare la reale situazione e, dall'altro, incombe anche sul costruttore, ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6 (vedi ora il D.Lgs. 6 giugno 2001, n. 378, art. 71), l'obbligo del rispetto della normativa sulle concessioni (cfr. da ultimo: cass. civ., sez. 2^a, sent. 21 febbraio 2007, n. 4015; cass, civ., sez. 2^a, sent. 27 febbraio 2002, n. 2884).»

Sintesi: La nullità del contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia non è suscettibile di convalida, ostandovi il disposto dell'art. 1423 c.c.

Estratto: «Costituisce un orientamento consolidato di legittimità che l'oggetto di un contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia è illecito perché contrario a norme imperative dettate in tema di urbanistica e che la nullità che ne deriva, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c., oltre ad impedire al contratto di produrre sin dall'origine gli effetti suoi propri, non è suscettibile di convalida, ostandovi il disposto dell'art. 1423 c.c..L'appaltatore non può conseguentemente pretendere, in forza di detto contratto, il corrispettivo pattuito ed è privo di rilievo la sua eventuale ignoranza dell'assenza della concessione edilizia, giacché, da un lato, con l'ordinaria diligenza avrebbe potuto accertare la reale situazione e, dall'altro, incombe anche sul costruttore, ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6 (vedi ora il D.Lgs. 6 giugno 2001, n. 378, art. 71), l'obbligo del rispetto della normativa sulle concessioni (cfr. da ultimo: cass. civ., sez. 2^a, sent. 21 febbraio 2007, n. 4015; cass, civ., sez. 2^a, sent. 27 febbraio 2002, n. 2884).»

Sintesi: L'appaltatore non può pretendere il corrispettivo pattuito per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia ed è priva di rilievo la sua eventuale ignoranza dell'assenza del titolo.

Estratto: «Costituisce un orientamento consolidato di legittimità che l'oggetto di un contratto di appalto per la costruzione di un immobile senza concessione edilizia è illecito perché contrario a norme imperative dettate in tema di urbanistica e che la nullità che ne deriva, ai sensi degli artt. 1346 e 1418 c.c., oltre ad impedire al contratto di produrre sin dall'origine gli effetti suoi propri, non è suscettibile di convalida, ostandovi il disposto dell'art. 1423 c.c..L'appaltatore non può conseguentemente pretendere, in forza di detto contratto, il corrispettivo pattuito ed è privo di rilievo la sua eventuale ignoranza dell'assenza della concessione edilizia,

giacché, da un lato, con l'ordinaria diligenza avrebbe potuto accertare la reale situazione e, dall'altro, incombe anche sul costruttore, ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6 (vedi ora il D.Lgs. 6 giugno 2001, n. 378, art. 71), l'obbligo del rispetto della normativa sulle concessioni (cfr. da ultimo: cass. civ., sez. 2^a, sent. 21 febbraio 2007, n. 4015; cass. civ., sez. 2^a, sent. 27 febbraio 2002, n. 2884).»

n°4 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> DEMOLIZIONE SPONTANEA

TAR LAZIO, SEZIONE II BIS ROMA n.10304 del 23/10/2009 - Relatore: Raffaello Sestini - Presidente: Eduardo Pugliese

Sintesi: La spontanea demolizione del manufatto abusivo non determina alcun diritto né alcuna aspettativa giuridicamente tutelata dell'autore dell'abuso a poter riedificare.

Estratto: «Devono ora essere esaminate le ulteriori circostanze dedotte dalla ricorrente, circa la preesistenza del manufatto in tempi più remoti e circa l'impossibilità di ricostruirlo (dopo la sua parziale demolizione ad opera della stessa ricorrente) a causa del sopravvenuto sequestro penale. A tale riguardo il Collegio, in disparte ogni considerazione circa l'incoerenza di questa nuova prospettazione rispetto alla domanda di condono (che dichiarava espressamente che il manufatto era stato ultimato in tempo utile) e circa la non dimostrata coincidenza fra opera sequestrata (posta al VII piano) e tettoia (posta all'VIII piano, non necessariamente sopra alla prima), non può non richiamare la costante giurisprudenza amministrativa secondo cui la spontanea demolizione del manufatto abusivo (che in questo caso sarebbe avvenuta, secondo quanto dedotto, per ancorarvi le coperture di un adiacente manufatto munito di titolo edilizio), non determina alcun diritto né alcuna aspettativa giuridicamente tutelata dell'autore dell'abuso a poter riedificare, né potrebbe in alcun caso parlarsi di completamento funzionale ai sensi dell'art. art. 43 della legge n. 47/1985, mancando - come il Collegio ha già osservato - qualunque delimitazione della sola dichiarata nuova volumetria ed essendosi quindi in presenza non di un manufatto incompleto, bensì di un manufatto radicalmente diverso.»

n°5 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> ATTIVITÀ ESTRATTIVA

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.2616 del 28/12/2009 - Relatore: Carmine Russo - Presidente: Giuseppe Petruzzelli

Sintesi: L'attività estrattiva difforme rispetto al titolo rilasciato integra la contravvenzione prevista dall'art. 44 d.p.r. 380/01, che è norma di sanzione dell'attività edilizia.

Estratto: «D'altronde, la stessa giurisprudenza che riconosce che non sia necessario un titolo edilizio in senso proprio per l'esercizio di attività di cava aggiunge, peraltro, che l'attività difforme rispetto al titolo rilasciato integra comunque la contravvenzione prevista attualmente dall'art. 44 d.p.r. 380/01, che è norma di sanzione dell'attività edilizia (CdS, VI, 4342/08: L'attività di apertura e coltivazione di cava, pur non richiedendo il preventivo rilascio della concessione edilizia, non essendo subordinata al preventivo controllo dell'autorità comunale, deve comunque svolgersi nel rispetto della pianificazione territoriale comunale, configurandosi, in difetto, ovvero in caso di svolgimento della stessa in zona non consentita, la violazione dell'art. 20 lett. a) l. 28 febbraio 1985 n. 47 - norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie; conforme Cass. pen. sez. feriale, 39056/08).»

n°6 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.39332 del 09/10/2009 - Relatore: Aldo Fiale - Presidente: Aldo Grassi

Sintesi: La contravvenzione di lottizzazione abusiva, nel caso in cui si configuri attraverso una pluralità di condotte, non può qualificarsi come reato permanente, ma come reato progressivo nell'evento, avente caratteristiche tipiche dei c.d. reati di durata, ove il compimento di più attività omogenee (alle quali

conseguie la trasformazione urbanistica ed edilizia di una determinata zona territoriale) deve intendersi riferito alle condotte considerate in relazione alla loro potenzialità offensiva in quanto tutte egualmente suscettibili di porre in pericolo o di ledere il bene tutelato dalla norma.

Estratto: «10. La questione della competenza territoriale. In considerazione delle diverse modalità con le quali la contravvenzione di lottizzazione abusiva può essere commessa, possono configurarsi condotte istantanee (frazionamenti e vendite di lotti frazionati) ma anche condotte permanenti (esecuzione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione poste in essere anche successivamente). Nel caso in cui il reato si integri attraverso una pluralità di manifestazioni dell'uno e dell'altro tipo, tuttavia, esso non può identificarsi come reato permanente, tenuto conto delle inevitabili soluzioni di continuità che intercorrono tra le varie condotte. La giurisprudenza di questa Corte considera la lottizzazione reato progressivo nell'evento, avente caratteristiche tipiche dei c.d. reati di durata, ove il compimento di più attività omogenee (alle quali consegue la trasformazione urbanistica ed edilizia di una determinata zona territoriale) deve intendersi riferito alle condotte considerate in relazione alla loro potenzialità offensiva in quanto tutte egualmente suscettibili di porre in pericolo o di ledere il bene tutelato dalla norma. Nella fattispecie in esame, pertanto, non è applicabile l'art. 8 c.p.p., comma 3, e la competenza territoriale, per il reato di lottizzazione abusiva, deve ritenersi ancorata al luogo nel quale si trovano gli immobili la cui trasformazione urbanistica costituisce l'oggetto della condotta penalmente sanzionata.»

n°7 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> BENE GIURIDICO TUTELATO

TAR CALABRIA, SEZIONE REGGIO CALABRIA n.448 del 30/06/2009 - Relatore: Salvatore Gatto Costantino - Presidente: Italo Vitellio

Sintesi: Il bene giuridico protetto dall'art. 30 D.P.R. 380/2001 è non solo l'ordinata pianificazione urbanistica e il corretto uso del territorio, ma anche e soprattutto l'effettivo controllo del territorio da parte del soggetto titolare della stessa funzione di pianificazione (cioè dal comune), cui spetta di vigilare sul rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche, con conseguente legittima repressione di qualsiasi intervento di tipo lottizzatorio, non previamente assentito.

Estratto: «III) Nel merito delle opposte tesi, il Collegio rileva che, sulla scorta dell'insegnamento della giurisprudenza, l'intento edificatorio connesso alla lottizzazione cartolare, rilevante ai fini e per gli effetti di cui all'art. 18 della l. 47/85 può certamente essere evinto dalle specifiche modalità del frazionamento, sia tecniche che relative al contesto storico in cui avvengono i trasferimenti di proprietà. È stato, infatti, recentemente affermato con riferimento ad un caso simile, e con pronuncia che il Collegio condivide, che "perché possa ritenersi sussistente una lottizzazione abusiva cartolare-negoziabile, posta in essere mediante il frazionamento planimetrico di un fondo e la conseguente vendita dei lotti da esso risultanti, non è necessario dimostrare l'esistenza di tutti gli indici rivelatori di cui all'art. 1, l. 28 febbraio 1985 n. 47, ma è sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche da un solo indizio, che indubbiamente è ravvisabile nel caso di vendita frazionata di un vasto appezzamento di terreno in lotti di dimensione ridotta e palesemente incompatibile con una loro valida destinazione agli usi agricoli e trasferiti a soggetti che non presentano le qualità soggettive pertinenti a tale utilizzazione agricola" (Consiglio di Stato, IV, 31 marzo 2009, nr. 2004; analogo contenuto in Cassazione penale, sez. III, 06 giugno 2008, n. 27739; cfr. anche T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 01 giugno 2007, n. 5068). Appare opportuno dunque precisare che, come ritenuto dal Tribunale in recente sentenza (TAR RC nr. 184/2009, del 29 gennaio 2009), secondo il consolidato e univoco orientamento della giurisprudenza, l'art. 18 della legge n. 47/1985 disciplina due diverse ipotesi di lottizzazione abusiva, la prima c.d. materiale, relativa all'inizio della realizzazione di opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia dei terreni, sia in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati ovvero di quelle stabilite direttamente in leggi statali o regionali, sia in assenza della prescritta autorizzazione. La seconda c.d. formale (o cartolare), che si verifica allorché, pur non essendo ancora avvenuta una trasformazione lottizzatoria di carattere materiale, se ne sono già realizzati i presupposti con il frazionamento e la vendita, o altri atti equiparati, del terreno in lotti, creando così una variazione in senso accrescitivo sia del numero dei lotti che in quello dei soggetti titolari del diritto sul bene. Il bene giuridico protetto dalla predetta norma quindi è non solo la ordinata pianificazione urbanistica e del corretto uso del territorio, ma anche e soprattutto l'effettivo controllo del territorio da parte del soggetto titolare della stessa funzione di pianificazione (cioè dal comune),

cui spetta di vigilare sul rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche, con conseguente legittima repressione di qualsiasi intervento di tipo lottizzatorio, non previamente assentito (v., ad es., da ultimo, C.S., IV, 6 novembre 2008, n. 5500) L'art. 18 l. 47/85 contempla un sistema normativo nel quale lo scopo di tutela è raggiunto mediante un giudizio demandato all'Autorità procedente (e, in caso di lite, al giudice) circa la esistenza di un "intento" di lottizzazione, ossia di trasformazione del territorio intesa quale suddivisione di un comprensorio di più vaste proporzioni, in una pluralità di appezzamenti più piccoli, denominati "lotti", aventi un loro rilievo ai fini della edificazione di fabbricati, da desumersi sulla base di indizi univoci, che la norma stessa individua in più tipologie di indicatori. Si tratta di una tutela anticipata rispetto al fenomeno lottizzatorio abusivo vero e proprio, che si concretizza con la materiale edificazione dei lotti, previa loro suddivisione sul terreno: scopo, quindi, che il legislatore persegue è prevenire la "disposizione" giuridica di beni immobili che costituisca l'antecedente della effettiva lottizzazione materiale e tutelare anche la funzione di controllo che il Comune deve esercitare nel governo del territorio. A questi fini, si deve tenere presente che la attitudine di un lotto al fine edificatorio, deriva, come principale elemento strutturale, dalla sua dimensione, posto che la realizzazione di un edificio, nel contesto urbanistico, presuppone un determinato rapporto tra la superficie e la volumetria che detta superficie può esprimere, ossia ospitare e supportare. In tal senso, nello schema della norma di cui all'art. 18, il primo indicatore dell'intento di lottizzare è proprio la dimensione del lotto in relazione alla natura del terreno come qualificata dallo strumento urbanistico. Ulteriori elementi sono dati dal numero dei lotti ricavati, che è una conseguenza del primo elemento appena descritto, specie in contesti di più ampie dimensioni, o dalla esistenza o previsione di opere di urbanizzazione (che sono ipotizzabili soprattutto in relazione alla costituzione di strade di collegamento tra i lotti, anche sotto forma di servitù di passaggio e così via).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.20243 del 14/05/2009 - Relatore: Alfredo Teresi - Presidente: Pierluigi Onorato

Sintesi: Nel reato di lottizzazione abusiva la lesività non può essere ristretta alla trasformazione urbanistica effettiva del territorio, giacché essa va riferita alla potenzialità di tale trasformazione, ossia al pericolo che il territorio subisca una urbanizzazione non prevista o di tipo diverso da quella prevista.

Estratto: «Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (v. per tutte S.U. sent. 28 novembre 2001, Salvini ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 13 giugno 2008, n. 24096, Desimine ed altri; Cass. sez. 3, 29 aprile 2009, PM c Quarta ad altri) il reato di lottizzazione abusiva che, come sopra precisato, può realizzarsi sia nel compimento di atti giuridici, sia nella esplicazione di attività materiali che risultino funzionali alla realizzazione di un nuovo insediamento urbano, può configurarsi non solo in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, ma anche quando l'intervento si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio (comportando ad esempio, come nel caso in esame, la sua trasformazione da agricola a residenziale.) Come ha chiarito questa Corte a Sezioni Unite (S.U. sent. 28 novembre 2001, n. 5115) "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 della 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". Alla luce di tale principio di diritto consolidata giurisprudenza di questa Corte ha affermato che il reato di lottizzazione abusiva, sia materiale che negoziale, può essere commesso per colpa, come del resto pacificamente ritenuto in ordine alla contravvenzione di esecuzione di lavori in assenza o in difformità della concessione edilizia, (v. in tal. senso Cass. pen. sez. 3, 13 ottobre 2004, n. 39916, Lamedica ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, Stiffi ed altri; Cass. pen. sez. 3, 5 marzo 2008, n. 9982, Quattrone; Cass. pen. sez. 3, sent. 10 gennaio 2008, Zortea e più recentemente Cass. pen. sez. 3, 26 giugno 2008, Belloi). Deve quindi ritenersi superata dalla più recente e consolidata giurisprudenza di legittimità la risalente decisione delle S.U. richiamata dai ricorrenti e trova quindi applicazione nel caso in esame il principio generale stabilito per le contravvenzioni dall'art. 42 c.p., comma 4, secondo cui "nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria, sia essa dolosa o colposa", restando esclusi i casi di errore scusabile sulle norme integratrici del precetto penale e quelli in cui possa trovare applicazione l'art. 5 c.p., secondo l'interpretazione fornita dalla pronuncia n. 364 del 1988 della Corte Costituzionale. Va aggiunto che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 26 giugno 2008, n. 1656, Belloi), nel reato di lottizzazione abusiva la lesività

non può essere ristretta alla trasformazione urbanistica effettiva del territorio, giacché essa va riferita alla potenzialità di tale trasformazione, ossia al pericolo che il territorio subisca una urbanizzazione non prevista o di tipo diverso da quella prevista. Trattasi quindi di reato di pericolo che si integra quando il titolare di una unità fondiaria compia su di essa operazioni di suddivisione materiale o giuridica dirette alla utilizzazione delle parti suddivise come terreni edificabili prescindendo dall'opera edilizia che costituisce un quid pluris. Giova in proposito precisare che la norma incriminatrice in esame, nel sanzionare il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che siano idonei, per la loro direzione inequivoca ed oggettiva, a mettere in pericolo la pianificazione del territorio, ha infatti inteso anticipare la tutela penale dell'interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo. In proposito questa Corte ha precisato (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 18 maggio 2001, n. 33886, Papara, rv. 22098) che "il reato di costruzione abusiva, punito dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 20, ha natura di reato formale e di pericolo presunto, connesso con il suo inserimento in un sistema di tutela basato sulla pianificazione amministrativa dell'attività urbanistica del territorio, rispetto al quale ogni abuso edilizio costituisce comunque ed obiettivamente una lesione, con conseguente sottrazione al giudice di un qualsiasi sindacato in ordine alla concreta pericolosità della condotta". Per quel che attiene agli elementi di responsabilità a carico dei ricorrenti trova applicazione il principio affermato da questa Corte (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 6 giugno 2008, n. 27729) secondo cui "in tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare, l'elencazione degli elementi indiziari di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, 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, qualora risulti inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio del terreno". Va aggiunto che, come ha precisato questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, n. 36940 Stiffi ed altri) il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 2, prescrivendo che 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, sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata, rende estremamente difficile per il venditore una negoziazione destinata alla lottizzazione abusiva che non sia consapevole della natura non urbanistica della zona abusivamente lottizzata. Nel caso in esame, come hanno correttamente e logicamente argomentato i giudici di merito, le deduzioni dei ricorrenti circa la loro mancata partecipazione alle scritture obbligatorie successive alla originaria stipula della vendita a favore degli acquirenti pro indiviso, tenuto conto della concatenazione degli atti, dell'inverosimiglianza della utilità di una vendita di un fondo agricolo a numerosi soggetti che, salvo rare eccezioni, non svolgevano attività di agricoltori, della contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite in loco, erano inadeguate ad escludere ictu oculi la responsabilità degli imputati che, del resto, hanno beneficiato dell'estinzione del reato per prescrizione alla quale non hanno rinunciato. Considerato che il reato di lottizzazione abusiva ha normalmente un carattere plurisoggettivo in cui confluiscono condotte convergenti verso un'operazione unitaria, è da escludere che normalmente la condotta dell'acquirente costituisca per il venditore un evento impreveduto ed imprevedibile (v. in tal senso S.U. sent. 27 marzo 1992, n. 4708, Fogliani). È comunque assorbente il rilievo che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. Pen. Sez. 3, sent. 26 ottobre 2007, n. 6080) "integra il reato di lottizzazione abusiva cosiddetta negoziale 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 inequivocabilmente, da elementi indiziari, la destinazione a scopo edificatorio. Alla luce di tale principio i profili di responsabilità, evidenziati nelle sentenze di merito e non inficiati da alcuna delle argomentazioni dei ricorrenti, comportano sicuramente l'esclusione di un'ipotesi di assoluzione dei venditori, (da ritenersi, come sopra specificato, non giuridicamente interessati alla confisca dei fondi), ai sensi dell'art. 129 c.p.p., comma 2. Va quindi respinto il ricorso di R.S.G., R. S.M.A. e R.S.M..»

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.1385 del 11/03/2009 - Relatore: Emanuela Loria - Presidente: Ugo De Maio

Sintesi: Il bene giuridico protetto dall'art. 30 D.P.R. 380/2001 è non solo quello dell'ordinata pianificazione urbanistica e del corretto uso del territorio, ma anche quello relativo all'effettivo controllo del territorio da parte del Comune, cui spetta vigilare sul rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche e edilizie.

Estratto: «Risulta infondata anche la doglianza relativa all'eccesso di potere in cui l'amministrazione comunale sarebbe incorsa (sempre per violazione dell'art. 30 D.P.R. 380/2001) nell'ingiungere la demolizione di tutte le opere presenti sulla porzione di territorio di cui al foglio 6 part. N. 370 e nel revocare la concessione n. 11/03 nonché l'assentimento della D.I.A. e del permesso di costruire in sanatoria nonché del frazionamento, in quanto, come già rilevato dalla citata giurisprudenza, il bene giuridico protetto dall'art. 30 D.P.R. 380/2001 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 relativa funzione (ossia da parte del Comune), cui spetta vigilare sul rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche e edilizie. Legittimamente il Comune resistente ha provveduto nel senso innanzi detto, in quanto uno dei manufatti realizzati è risultato privo di alcun titolo edificatorio (quello sulla particella 640) mentre l'altro è risultato difforme rispetto ai titoli originariamente assentiti (particella 370). Inoltre, il configurarsi della fattispecie della lottizzazione abusiva con la consequenziale acquisizione delle aree al patrimonio comunale fa venire meno uno dei presupposti sulla base dei quali era stato rilasciato il titolo in sanatoria, ossia la consistenza iniziale dell'area del terreno agricolo, per cui il Comune ha legittimamente revocato anche il permesso concesso in sanatoria.»

n°8 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> ELUSIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

CORTE D'APPELLO DI PALERMO, SEZIONE III PENALE del 27/10/2009 - Relatore: unknown - Presidente: Giancarlo Trizzino

Sintesi: Ogni qualvolta l'incompletezza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non permetta di qualificare una zona come quartiere stabilizzato e completo, l'edificazione di un complesso residenziale, per il quale il piano regolatore imponga l'approvazione di un piano di lottizzazione, senza averne chiesto l'approvazione, configura la condotta di reato di lottizzazione abusiva, essendo superflua ogni indagine diretta ad accertare la effettiva consistenza delle opere comunque presenti nella zona.

Estratto: «Giova, sul punto, riportate alcune massime di sentenze della Suprema Corte, in materia di lottizzazione abusiva. Così: "Ogni qualvolta l'incompletezza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non permetta di qualificare una zona come quartiere stabilizzato e completo, l'edificazione di un complesso residenziale, per il quale il piano regolatore imponga l'approvazione di un piano di lottizzazione, senza averne chiesto l'approvazione, configura la condotta di reato di lottizzazione abusiva, essendo superflua ogni indagine diretta ad accertare la effettiva consistenza delle opere comunque presenti nella zona". (Cassazione penale, sez. III, 17 dicembre 2002, n. 3074 Russo e altro, e Cass. Pen. 2003, 3924). "Integra il reato di lottizzazione abusiva (art. 18 l. 28 febbraio 1985 n. 47) la condotta di chi, pur in presenza di provvedimento amministrativo che le autorizzi, inizi opere che comportino la trasformazione urbanistica od edilizia del territorio (ovvero la predisponga con atti giuridici) in violazione delle prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici o dalle leggi, atteso che detta fattispecie criminosa è delineata dalla legge come a consumazione alternativa, potendosi realizzare sia per la mancanza dell'autorizzazione sia per contrasto con le prescrizioni di legge o di piano dell'attività materiale o giuridica realizzata, restando irrilevante l'avvenuto rilascio di un provvedimento autorizzativo. (Cassazione penale, sez. un., 28 novembre 2001, n. 5115 Soc. Sp. e altro; G - Dir. e Giust. i 2002, f. 10, 40, Foro amm. CDS 2002, 631). "Il concorso di persone nel reato di lottizzazione abusiva è identificabile anche "in itinere", non essendo necessaria la sua presenza fin dal momento della programmazione e preparazione della condotta vietata. Quindi l'acquirente, consapevole dell'abusività dell'intervento, offre con la: sua condotta un determinato contributo causale alla concreta attuazione del disegno iniziale. Invero la ragione giustificativa del concorso dell'acquirente risiede nel fatto che l'acquisto avviene ad un prezzo superiore a quello per la compravendita di un fondo agricolo i quindi senza il concorso dell'acquirente non sarebbe possibile attuare una lottizzazione abusiva (cartolare)". (Cassazione penale, sez. III, 14 dicembre 2000 Pe. e altro Foro amm. CDS 2002, 641). "La lottizzazione abusiva è un reato (eventualmente) permanente, in cui la permanenza cessa con l'ultimazione della condotta lottizzatoria, ovvero con la ultimazione della attività giuridica o materiale volta alla trasformazione del territorio. (Nella specie, la Corte ha osservato che trattandosi di lottizzazione mista - negoziale o materiale - la permanenza del reato era già cessata non già al momento dell'atto notarile di divisione, bensì al momento in cui erano state ultimate le opere abusive costruite nei lotti". (Cassazione penale, sez. III, 15 ottobre 1997, n. 11436 Sa. Cass. Pen. 1998,2697). "Il reato di cui all'art. 20 lett. c) l. 28 febbraio 1985 n. 47 costituisce una fattispecie autonoma e non una circostanza aggravante

dell'ipotesi prevista dallo stesso art. 20 lett. b). Infatti, la disposizione sub e) prevede specifiche condotte criminose: la lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio; la violazione del vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale. Tale illecito presenta sotto il profilo strutturale un elemento superiore rispetto a quello di cui alla lett. b), cioè la violazione del vincolo, e tale requisito è stato fissato dal legislatore poiché la condotta disciplinata viene ad incidere in modo rilevante non soltanto sull'assetto del territorio, ma sull'intero ambiente: la violazione determina un vulnus alle condizioni di vita della popolazione ivi residente, della quale altera le condizioni soggettive ed oggettive di vita, la cui protezione è costituzionalmente statuita dall'art. 9; tale illecito comporta una lesione del paesaggio, che va considerato anche una risorsa, non soltanto naturalistica, ma anche economica, poiché rappresenta fonti di introiti per la collettività". (Cassazione penale, sez. III, 13 ottobre 1997, n. 10392 Mo., Cass. Pen. 1999, 263, Giust. Pen. 1999, II, 45).»

n°9 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> STRADE

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.1075 del 12/05/2009 - Relatore: Rosalba Giansante - Presidente: Amedeo Urbano

Sintesi: La realizzazione di una strada costituisce indubbiamente opera di trasformazione urbanistica (comportando un mutamento del precedente assetto del territorio) soggetta ad autorizzazione comunale, tanto più se trattasi di strada che costituisce accesso a singoli lotti, ed è quindi idonea a configurare una lottizzazione abusiva materiale, ai sensi della prima parte del comma 1 dell'art. 18 della legge n. 47 del 1985.

Estratto: «La giurisprudenza di questa Sezione (cfr. sentenza n. 1017/2008) ha precisato che la condotta contemplata dall'art. 30, 1° comma 1°, alinea, del D.P.R. n. 380 del 2001, avente lo stesso contenuto del comma 1 dell'art. 18 della legge n. 47 del 1985 applicato al caso oggetto del presente gravame, non richiede la necessaria preesistenza o la concomitante realizzazione di opere di urbanizzazione in senso proprio, ben potendo essere integrata mediante la realizzazione di qualsiasi tipo di opere in concreto idonee a stravolgere l'assetto del territorio preesistente, a realizzare un nuovo insediamento abitativo, e quindi, in ultima analisi, a determinare sia un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione (che viene posta "di fronte al fatto compiuto"), sia a determinare un carico urbanistico che necessita di adeguamento degli standards. Il Collegio intende aderire e ribadire l'orientamento giurisprudenziale che ritiene che la realizzazione di una strada costituisce indubbiamente opera di trasformazione urbanistica (comportando un mutamento del precedente assetto del territorio) soggetta ad autorizzazione comunale, tanto più se trattasi di strada che costituisce accesso a singoli lotti, ed è quindi idonea a configurare una lottizzazione abusiva materiale, ai sensi della prima parte del comma 1 dell'art. 18 della legge n. 47 del 1985 (T.A.R. Lazio, Latina, n. 68/2002, Consiglio di Stato, Sezione IV, n. 2445/2003). Alla luce della giurisprudenza prevalente e dell'orientamento di questa Sezione (cfr. sentenza n. 1017/2008), dalla quale questo Collegio non ritiene di doversi discostare, la "trasformazione urbanistica" di un sito, nel senso sopra precisato, costituisce uno dei due elementi costitutivi necessari che concorrono ad integrare la c.d. lottizzazione abusiva materiale, richiedendosi altresì, alla luce della suddetta normativa, che tale condotta risulti contraria alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o comunque stabilite da leggi statali o regionali, o in alternativa, che venga posta in essere senza la prescritta autorizzazione.»

n°10 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> STRUTTURA ALBERGHIERA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.17865 del 29/04/2009 - Relatore: Aldo Fiale - Presidente: Ernesto Lupo

Sintesi: Si configura una lottizzazione abusiva allorché lo strumento urbanistico generale, nella zona in cui è stato costruito l'albergo, non preveda utilizzabilità diversa da quella turistico-alberghiera, ma ciò nondimeno si proceda alla vendita di singole unità immobiliari a privati.

Estratto: «2.2 Questa Corte ha ripetutamente affermato vedi Sez. 3^a: 4.5.2004, n. 20661, Repino; 21.3.2005, n. 10889, Garbari; 24.2.2006, n. 6990, Ambrosioni; 15.2.2007, n. 6396, Cieri; 3.4.2007, n. 13687, Signori 13.6.2008, n. 24096, Desimine; 17.11.2008, n. 42741, Silvioli i principi secondo i quali:- Può configurare il reato di lottizzazione abusiva la modifica di destinazione d'uso di un complesso alberghiero, realizzata attraverso la vendita di singole unità immobiliari a privati, allorché (indipendentemente dal regime proprietario della struttura) non sussiste una organizzazione imprenditoriale preposta alla gestione dei servizi comuni ed alla concessione in locazione dei singoli appartamenti compravenduti secondo le regole comuni del contratto di albergo, atteso che in tale ipotesi le singole unità perdono la loro originaria destinazione d'uso alberghiera per assumere quella residenziale.- Irrilevante è la titolarità della proprietà della struttura immobiliare, che indifferentemente può appartenere ad un solo soggetto proprietario oppure ad una pluralità di soggetti. Ciò che rileva, invece, è la configurazione della struttura medesima (anche se appartenente a più proprietari) come albergo ed una configurazione siffatta deve essere caratterizzata dalla "concessione in locazione delle unità immobiliari ad una generalità indistinta ed indifferenziata di soggetti e per periodi di tempo predeterminati".Se manca questa destinazione dei locali ad un pubblico generalizzato, ma si destinano parte dei locali costruiti esclusivamente all'utilizzazione dei soggetti proprietari, non si ha più utilizzazione alberghiera, bensì abitativa.- Si ha lottizzazione abusiva allorquando il frazionamento anzidetto si ponga in contrasto con specifiche previsioni dello strumento urbanistico generale, come ad esempio nel caso in cui detto strumento, nella zona in cui è stato costruito l'albergo, non preveda utilizzabilità diversa da quella turistico-alberghiera.- Il reato di lottizzazione abusiva mediante modifica della destinazione d'uso da alberghiera a residenziale è configurabile anche nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico consenta l'utilizzo della zona ai fini residenziali: sia quando il complesso alberghiero sia stato edificato alla stregua di previsioni urbanistico-edilizio derogatorie non estensibili ad immobili residenziali; sia allorquando la destinazione d'uso residenziale comporti la necessità di incrementare gli standards richiesti per l'edificazione alberghiera e tali standards aggiuntivi non risultino reperibili ovvero reperiti in concreto.»

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva mediante modifica della destinazione d'uso da alberghiera a residenziale è configurabile anche nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico consenta l'utilizzo della zona ai fini residenziali: sia quando il complesso alberghiero sia stato edificato alla stregua di previsioni urbanistico-edilizio derogatorie non estensibili ad immobili residenziali; sia allorquando la destinazione d'uso residenziale comporti la necessità di incrementare gli standards richiesti per l'edificazione alberghiera e tali standards aggiuntivi non risultino reperibili ovvero reperiti in concreto.

Estratto: «2.2 Questa Corte ha ripetutamente affermato vedi Sez. 3^a: 4.5.2004, n. 20661, Repino; 21.3.2005, n. 10889, Garbari; 24.2.2006, n. 6990, Ambrosioni; 15.2.2007, n. 6396, Cieri; 3.4.2007, n. 13687, Signori 13.6.2008, n. 24096, Desimine; 17.11.2008, n. 42741, Silvioli i principi secondo i quali:- Può configurare il reato di lottizzazione abusiva la modifica di destinazione d'uso di un complesso alberghiero, realizzata attraverso la vendita di singole unità immobiliari a privati, allorché (indipendentemente dal regime proprietario della struttura) non sussiste una organizzazione imprenditoriale preposta alla gestione dei servizi comuni ed alla concessione in locazione dei singoli appartamenti compravenduti secondo le regole comuni del contratto di albergo, atteso che in tale ipotesi le singole unità perdono la loro originaria destinazione d'uso alberghiera per assumere quella residenziale.- Irrilevante è la titolarità della proprietà della struttura immobiliare, che indifferentemente può appartenere ad un solo soggetto proprietario oppure ad una pluralità di soggetti. Ciò che rileva, invece, è la configurazione della struttura medesima (anche se appartenente a più proprietari) come albergo ed una configurazione siffatta deve essere caratterizzata dalla "concessione in locazione delle unità immobiliari ad una generalità indistinta ed indifferenziata di soggetti e per periodi di tempo predeterminati".Se manca questa destinazione dei locali ad un pubblico generalizzato, ma si destinano parte dei locali costruiti esclusivamente all'utilizzazione dei soggetti proprietari, non si ha più utilizzazione alberghiera, bensì abitativa.- Si ha lottizzazione abusiva allorquando il frazionamento anzidetto si ponga in contrasto con specifiche previsioni dello strumento urbanistico generale, come ad esempio nel caso in cui detto strumento, nella zona in cui è stato costruito l'albergo, non preveda utilizzabilità diversa da quella turistico-alberghiera.- Il reato di lottizzazione abusiva mediante modifica della destinazione d'uso da alberghiera a residenziale è configurabile anche nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico consenta l'utilizzo della zona ai fini residenziali: sia quando il complesso alberghiero sia stato edificato alla stregua di previsioni urbanistico-edilizio derogatorie non estensibili ad immobili residenziali; sia allorquando la destinazione d'uso residenziale comporti la necessità di incrementare gli standards richiesti per l'edificazione alberghiera e tali standards aggiuntivi non risultino reperibili ovvero reperiti in concreto.»

Sintesi: Nella lottizzazione abusiva mediante modifica della destinazione d'uso da alberghiera a residenziale non si rilevano seri profili di compromissione del principio di tassatività delle previsioni penali.

Estratto: «2.3 Nè possono ravvisarsi seri profili di compromissione del principio di tassatività delle previsioni penali, in relazione alla formulazione del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, poiché l'alienazione frazionata dei singoli immobili deve ritenersi comunque intimamente connessa al frazionamento in lotti (o comunque allo scorporo sia pure soltanto materiale) del terreno sui quali quegli immobili sono stati edificati. La norma incriminatrice in esame, facendo testuale riferimento al "frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti" ha inteso (nell'ottica della necessaria idoneità degli atti a mettere in pericolo la pianificazione territoriale e della individuazione della loro direzione inequivoca ed oggettiva a conseguire lo scopo illecito) anticipare la tutela penale dell'interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo. La punibilità, dunque, risulta costruita alla stregua del modello legale previsto dall'ordinamento in via generale nell'art. 56 c.p., comma 1, sia pure soltanto per i delitti, e sarebbe incongruente affermare che la legge penale punisca quello che è sostanzialmente un tentativo e non intenda sanzionare, invece, una vendita di edifici già realizzati maggiormente destinata ad incidere significativamente sul territorio. Tale interpretazione non può essere considerata come elusiva del divieto di analogia in materia penale né quale (non consentita) estensione della norma penale oltre i casi in essa espressamente previsti, trattandosi invece di un'interpretazione logica del tutto coerente con lo scopo di tutela della fattispecie incriminatrice, che risulterebbe - al contrario - irrazionalmente limitata da un'interpretazione basata sul mero dato letterale. Le Sezioni Unite di questa Corte Suprema, del resto - già con la sentenza 28.11.1981, ric. Giulini - ebbero ad affermare che, per la configurabilità del reato all'epoca previsto dalla L. n. 10 del 1977, art. 17, lett. b), ultima ipotesi, la nozione di lottizzazione abusiva a scopo edilizio comprendeva non soltanto i casi di frazionamento di area bensì qualsiasi forma di frazionamento urbano non autorizzato, realizzato attraverso l'utilizzazione edilizia del territorio, ciò perché si determinava in ogni caso il pregiudizio delle autonome scelte programmatiche sull'uso del territorio, riservate dalla legge alla competenza del Comune, nonché il condizionamento della pubblica Amministrazione ad eseguire le correlate opere di urbanizzazione primaria e secondaria.»

n°11 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CASISTICA --> VIOLAZIONE DEL TITOLO ABILITATIVO

CORTE D'APPELLO DI PALERMO, SEZIONE III PENALE del 27/10/2009 - Relatore: unknown - Presidente: Giancarlo Trizzino

Sintesi: Integra il reato di lottizzazione abusiva la condotta di chi, pur in presenza di provvedimento amministrativo che le autorizzi, inizi opere che comportino la trasformazione urbanistica od edilizia del territorio (ovvero la predisponga con atti giuridici) in violazione delle prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici o dalle leggi, atteso che detta fattispecie criminosa è delineata dalla legge come a consumazione alternativa, potendosi realizzare sia per la mancanza dell'autorizzazione sia per contrasto con le prescrizioni di legge o di piano dell'attività materiale o giuridica realizzata, restando irrilevante l'avvenuto rilascio di un provvedimento autorizzativo.

Estratto: «Giovà, sul punto, riportate alcune massime di sentenze della Suprema Corte, in materia di lottizzazione abusiva. Così: "Ogni qualvolta l'incompletezza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non permetta di qualificare una zona come quartiere stabilizzato e completo, l'edificazione di un complesso residenziale, per il quale il piano regolatore imponga l'approvazione di un piano di lottizzazione, senza averne chiesto l'approvazione, configura la condotta di reato di lottizzazione abusiva, essendo superflua ogni indagine diretta ad accertare la effettiva consistenza delle opere comunque presenti nella zona". (Cassazione penale, sez. III, 17 dicembre 2002, n. 3074 Russo e altro, e Cass. Pen. 2003, 3924). "Integra il reato di lottizzazione abusiva (art. 18 l. 28 febbraio 1985 n. 47) la condotta di chi, pur in presenza di provvedimento amministrativo che le autorizzi, inizi opere che comportino la trasformazione urbanistica od edilizia del territorio (ovvero la predisponga con atti giuridici) in violazione delle prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici o dalle leggi, atteso che detta fattispecie criminosa è delineata dalla legge come a consumazione alternativa, potendosi realizzare sia per la mancanza dell'autorizzazione sia per contrasto con le prescrizioni di legge o di piano

dell'attività materiale o giuridica realizzata, restando irrilevante l'avvenuto rilascio di un provvedimento autorizzativo. (Cassazione penale, sez. un., 28 novembre 2001, n. 5115 Soc. Sp. e altro; G - Dir. e Giust. i 2002, f. 10, 40, Foro amm. CDS 2002, 631). "Il concorso di persone nel reato di lottizzazione abusiva è identificabile anche "in itinere", non essendo necessaria la sua presenza fin dal momento della programmazione e preparazione della condotta vietata. Quindi l'acquirente, consapevole dell'abusività dell'intervento, offre con la sua condotta un determinato contributo causale alla concreta attuazione del disegno iniziale. Invero la ragione giustificativa del concorso dell'acquirente risiede nel fatto che l'acquisto avviene ad un prezzo superiore a quello per la compravendita di un fondo agricolo e quindi senza il concorso dell'acquirente non sarebbe possibile attuare una lottizzazione abusiva (cartolare)". (Cassazione penale, sez. III, 14 dicembre 2000 Pe. e altro Foro amm. CDS 2002, 641). "La lottizzazione abusiva è un reato (eventualmente) permanente, in cui la permanenza cessa con l'ultimazione della condotta lottizzatoria, ovvero con la ultimazione della attività giuridica o materiale volta alla trasformazione del territorio. (Nella specie, la Corte ha osservato che trattandosi di lottizzazione mista - negoziale o materiale - la permanenza del reato era già cessata non già al momento dell'atto notarile di divisione, bensì al momento in cui erano state ultimate le opere abusive costruite nei lotti)". (Cassazione penale, sez. III, 15 ottobre 1997, n. 11436 Sa. Cass. Pen. 1998,2697). "Il reato di cui all'art. 20 lett. c) l. 28 febbraio 1985 n. 47 costituisce una fattispecie autonoma e non una circostanza aggravante dell'ipotesi prevista dallo stesso art. 20 lett. b). Infatti, la disposizione sub e) prevede specifiche condotte criminose: la lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio; la violazione del vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale. Tale illecito presenta sotto il profilo strutturale un elemento superiore rispetto a quello di cui alla lett. b), cioè la violazione del vincolo, e tale requisito è stato fissato dal legislatore poiché la condotta disciplinata viene ad incidere in modo rilevante non soltanto sull'assetto del territorio, ma sull'intero ambiente: la violazione determina un vulnus alle condizioni di vita della popolazione ivi residente, della quale altera le condizioni soggettive ed oggettive di vita, la cui protezione è costituzionalmente statuita dall'art. 9; tale illecito comporta una lesione del paesaggio, che va considerato anche una risorsa, non soltanto naturalistica, ma anche economica, poiché rappresenta fonti di introiti per la collettività". (Cassazione penale, sez. III, 13 ottobre 1997, n. 10392 Mo., Cass. Pen. 1999, 263, Giust. Pen. 1999, II, 45).»

n°12 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> CONSUMAZIONE

CORTE D'APPELLO DI PALERMO, SEZIONE III PENALE del 27/10/2009 - Relatore: unknown - Presidente: Giancarlo Trizzino

Sintesi: In tema di lottizzazione abusiva, 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 del sindaco ex art. 18, comma 7 l. 28 febbraio 1985 n. 47, o richiedendo il sequestro preventivo dal PM.

Estratto: «Anche la condotta dell'appellante An.Lo. si inquadra nell'ambito della lottizzazione abusiva, avendo la predetta venduto la propria quota parte del lotto, consentendo ai terzi acquirenti di continuare l'opera, già intrapresa dagli altri proprietari di singole porzioni di suolo, di costruzione sul suolo, in regime di comunione dei beni, in sintonia con il principio affermato dalla Corte di Cassazione, secondo il quale, "Il reato di lottizzazione abusiva ha carattere permanente ed è inquadrarle 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 antigiuridica 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 del sindaco ex art. 18, comma 7 l. 28 febbraio 1985 n. 47, o richiedendo il sequestro preventivo dal p.m., 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". (Cassazione penale, sez. Ili, 5 dicembre 2001, n. 1966 Venuti e altro Riv. Pen. 2003, 68).»

Sintesi: La permanenza nel reato di lottizzazione abusiva 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.

Estratto: «Anche la condotta dell'appellante An.Lo. si inquadra nell'ambito della lottizzazione abusiva, avendo la predetta venduto la propria quota parte del lotto, consentendo ai terzi acquirenti di continuare l'opera, già intrapresa dagli altri proprietari di singole porzioni di suolo, di costruzione sul suolo, in regime di comunione dei beni, in sintonia con il principio affermato dalla Corte di Cassazione, secondo il quale, "Il reato di lottizzazione abusiva ha carattere permanente ed è inquadrate 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 antiggiuridica 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 del sindaco ex art. 18, comma 7 l. 28 febbraio 1985 n. 47, o richiedendo il sequestro preventivo dal p.m., 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". (Cassazione penale, sez. Ili, 5 dicembre 2001, n. 1966 Venuti e altro Riv. Pen. 2003, 68).»

Sintesi: La lottizzazione abusiva è un reato (eventualmente) permanente, in cui la permanenza cessa con l'ultimazione della condotta lottizzatoria, ovvero con la ultimazione della attività giuridica o materiale volta alla trasformazione del territorio.

Estratto: «Giova, sul punto, riportate alcune massime di sentenze della Suprema Corte, in materia di lottizzazione abusiva. Così: "Ogni qualvolta l'incompletezza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non permetta di qualificare una zona come quartiere stabilizzato e completo, l'edificazione di un complesso residenziale, per il quale il piano regolatore imponga l'approvazione di un piano di lottizzazione, senza averne chiesto l'approvazione, configura la condotta di reato di lottizzazione abusiva, essendo superflua ogni indagine diretta ad accertare la effettiva consistenza delle opere comunque presenti nella zona". (Cassazione penale, sez. III, 17 dicembre 2002, n. 3074 Russo e altro, e Cass. Pen. 2003, 3924). "Integra il reato di lottizzazione abusiva (art. 18 l. 28 febbraio 1985 n. 47) la condotta di chi, pur in presenza di provvedimento amministrativo che le autorizzi, inizi opere che comportino la trasformazione urbanistica od edilizia del territorio (ovvero la predisponga con atti giuridici) in violazione delle prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici o dalle leggi, atteso che detta fattispecie criminosa è delineata dalla legge come a consumazione alternativa, potendosi realizzare sia per la mancanza dell'autorizzazione sia per contrasto con le prescrizioni di legge o di piano dell'attività materiale o giuridica realizzata, restando irrilevante l'avvenuto rilascio di un provvedimento autorizzativo. (Cassazione penale, sez. un., 28 novembre 2001, n. 5115 Soc. Sp. e altro; G - Dir. e Giust. i 2002, f. 10, 40, Foro amm. CDS 2002, 631). "Il concorso di persone nel reato di lottizzazione abusiva è identificabile anche "in itinere", non essendo necessaria la sua presenza fin dal momento della programmazione e preparazione della condotta vietata. Quindi l'acquirente, consapevole dell'abusività dell'intervento, offre con la sua condotta un determinato contributo causale alla concreta attuazione del disegno iniziale. Invero la ragione giustificativa del concorso dell'acquirente risiede nel fatto che l'acquisto avviene ad un prezzo superiore a quello per la compravendita di un fondo agricolo i quindi senza il concorso dell'acquirente non sarebbe possibile attuare una lottizzazione abusiva (cartolare)". (Cassazione penale, sez. III, 14 dicembre 2000 Pe. e altro Foro amm. CDS 2002, 641). "La lottizzazione abusiva è un reato (eventualmente) permanente, in cui la permanenza cessa con l'ultimazione della condotta lottizzatoria, ovvero con la ultimazione della attività giuridica o materiale volta alla trasformazione del territorio. (Nella specie, la Corte ha osservato che trattandosi di lottizzazione mista - negoziale o materiale - la permanenza del reato era già cessata non già al momento dell'atto notarile di divisione, bensì al momento in cui erano state ultimate le opere abusive costruite nei lotti)". (Cassazione penale, sez. III, 15 ottobre 1997, n. 11436 Sa. Cass. Pen. 1998, 2697). "Il reato di cui all'art. 20 lett. c) l. 28 febbraio 1985 n. 47 costituisce una fattispecie autonoma e non una circostanza aggravante dell'ipotesi prevista dallo stesso art. 20 lett. b). Infatti, la disposizione sub e) prevede specifiche condotte criminose: la lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio; la violazione del vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale. Tale illecito presenta sotto il profilo strutturale un elemento superiore

rispetto a quello di cui alla lett. b), cioè la violazione del vincolo, e tale requisito è stato fissato dal legislatore poiché la condotta disciplinata viene ad incidere in modo rilevante non soltanto sull'assetto del territorio, ma sull'intero ambiente: la violazione determina un vulnus alle condizioni di vita della popolazione ivi residente, della quale altera le condizioni soggettive ed oggettive di vita, la cui protezione è costituzionalmente statuita dall'art. 9; tale illecito comporta una lesione del paesaggio, che va considerato anche una risorsa, non soltanto naturalistica, ma anche economica, poiché rappresenta fonti di introiti per la collettività". (Cassazione penale, sez. III, 13 ottobre 1997, n. 10392 Mo., Cass. Pen. 1999, 263, Giust. Pen. 1999, II, 45).»

n°13 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> DESTINAZIONE DI ZONA, IRRILEVANZA

CORTE D'APPELLO DI PALERMO, SEZIONE III PENALE del 27/10/2009 - Relatore: unknown - Presidente: Giancarlo Trizzino

Sintesi: La destinazione urbanistica dell'area non influisce sul reato di abusiva lottizzazione con modifica dell'assetto del territorio.

Estratto: «Non rileva, contrariamente a quanto prospetta la difesa, che il terreno in oggetto non sarebbe stato destinato a verde agricolo, secondo il piano urbanistico del Municipio di Palermo. Si osserva, infatti, che la diversa destinazione (zona Omogenea El) non influisce sul reato di abusiva lottizzazione con modifica dell'assetto del territorio, in spregio all'incidenza sulla armonicità del medesimo.»

n°14 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> ELEMENTO SOGGETTIVO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.39078 del 08/10/2009 - Relatore: Aldo Fiale - Presidente: Aldo Grassi

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva è una contravvenzione, e come tale (art. 42, co. 4, c.p.) può essere integrato sia da una condotta dolosa, sia da una condotta colposa.

Estratto: «7. L'elemento soggettivo della contravvenzione di lottizzazione abusiva. Le Sezioni Unite di questa Corte Suprema - con la sentenza del 3.2.1990, ric. Cancellieri - avevano affermato che il reato di lottizzazione abusiva si configura come una contravvenzione di natura esclusivamente 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". Tale interpretazione, però, è stata superata da plurime successive sentenze di questa 3^a Sezione con argomentazioni alle quali (per economia di esposizione) si rinvia e che il Collegio pienamente condivide. In dette decisioni è stato in conclusione rilevato che, dopo che le Sezioni Unite - con la sentenza 28.11.2001, Salvini - hanno riconosciuto (in perfetta aderenza, del resto, al testuale dettato normativo) che il reato di lottizzazione abusiva è a consumazione alternativa, potendo realizzarsi sia per il difetto di autorizzazione, sia per il contrasto con le prescrizioni della legge o degli strumenti urbanistici, risulta ad evidenza contraddittorio escludere (alla stessa stregua di quanto pacificamente ritenuto per la contravvenzione di esecuzione di lavori in assenza o in totale difformità dalla concessione edilizia) che la contravvenzione medesima, sia negoziale sia materiale, possa essere commessa per colpa (vedi Cass., Sez. 3^a: 13.10.2004, n. 39916, Lamedica ed altri; 11.5.2005, Stiffi ed altri; 10.1.2008, Zortea; 5.3.2008, n. 9982, Quattrone; 26.6.2008, Belloi ed altri). Deve ribadirsi, pertanto, che non è ravvisabile alcuna eccezione al principio generale stabilito per le contravvenzioni dall'art. 42 c.p., comma 4, dovendo ovviamente valutarsi i casi di errore scusabile sulle norme integratrici del precetto penale e quelli in cui possa trovare applicazione l'art. 5 cod. pen. secondo l'interpretazione fornita dalla pronuncia n. 364/1988 della Corte Costituzionale. Il venditore, come si è detto, non può predisporre l'alienazione degli immobili in una situazione produttrice di alterazione o immutazione circa la programmata destinazione della zona in cui gli stessi sono situati ed i soggetti che acquistano devono essere cauti e diligenti nell'acquisire conoscenza delle previsioni urbanistiche e pianificatorie di zona: "Il compratore che omette di acquisire ogni prudente informazione circa la legittimità

dell'acquisto si pone colposamente in una situazione di inconsapevolezza che fornisce, comunque, un determinante contributo causale all'attività illecita del venditore" (così testualmente Cass., Sez. 3^a, 26.6.2008, Belloi ed altri).Va ricordato inoltre, al riguardo, che, qualora si ritenesse che il piano regolatore generale abbia natura di strumento normativo ovvero di atto amministrativo generale sostanzialmente normativo, si determinerebbe una presunzione legale di conoscenza ed il dovere legale di conoscenza esclude, per definizione, la possibilità di invocare l'ignoranza incolpevole.Nel caso in questione - comunque - il Tribunale del riesame non ha ravvisato (allo stato) la buona fede degli acquirenti.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.20243 del 14/05/2009 - Relatore: Alfredo Teresi - Presidente: Pierluigi Onorato

Sintesi: 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 della 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.

Estratto: «Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (v. per tutte S.U. sent. 28 novembre 2001, Salvini ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 13 giugno 2008, n. 24096, Desimine ed altri; Cass. sez. 3, 29 aprile 2009, PM c Quarta ad altri) il reato di lottizzazione abusiva che, come sopra precisato, può realizzarsi sia nel compimento di atti giuridici, sia nella esplicazione di attività materiali che risultino funzionali alla realizzazione di un nuovo insediamento urbano, può configurarsi non solo in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, ma anche quando l'intervento si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio (comportando ad esempio, come nel caso in esame, la sua trasformazione da agricola a residenziale.) Come ha chiarito questa Corte a Sezioni Unite (S.U. sent. 28 novembre 2001, n. 5115) "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 della 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".Alla luce di tale principio di diritto consolidata giurisprudenza di questa Corte ha affermato che il reato di lottizzazione abusiva, sia materiale che negoziale, può essere commesso per colpa, come del resto pacificamente ritenuto in ordine alla contravvenzione di esecuzione di lavori in assenza o in difformità della concessione edilizia, (v. in tal. senso Cass. pen. sez. 3, 13 ottobre 2004, n. 39916, Lamedica ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, Stiffi ed altri; Cass. pen. sez. 3, 5 marzo 2008, n. 9982, Quattrone;Cass. pen. sez. 3, sent. 10 gennaio 2008, Zortea e più recentemente Cass. pen. sez. 3, 26 giugno 2008, Belloi).Deve quindi ritenersi superata dalla più recente e consolidata giurisprudenza di legittimità la risalente decisione delle S.U. richiamata dai ricorrenti e trova quindi applicazione nel caso in esame il principio generale stabilito per le contravvenzioni dall'art. 42 c.p., comma 4, secondo cui "nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria, sia essa dolosa o colposa", restando esclusi i casi di errore scusabile sulle norme integratrici del precetto penale e quelli in cui possa trovare applicazione l'art. 5 c.p., secondo l'interpretazione fornita dalla pronuncia n. 364 del 1988 della Corte Costituzionale.Va aggiunto che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 26 giugno 2008, n. 1656, Belloi), nel reato di lottizzazione abusiva la lesività non può essere ristretta alla trasformazione urbanistica effettiva del territorio, giacché essa va riferita alla potenzialità di tale trasformazione, ossia al pericolo che il territorio subisca una urbanizzazione non prevista o di tipo diverso da quella prevista.Trattasi quindi di reato di pericolo che si integra quando il titolare di una unità fondiaria compia su di essa operazioni di suddivisione materiale o giuridica dirette alla utilizzazione delle parti suddivise come terreni edificabili prescindendo dall'opera edilizia che costituisce un quid pluris. Giova in proposito precisare che la norma incriminatrice in esame, nel sanzionare il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che siano idonei, per la loro direzione inequivoca ed oggettiva, a mettere in pericolo la pianificazione del territorio, ha infatti inteso anticipare la tutela penale dell'interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo.In proposito questa Corte ha precisato (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 18 maggio 2001, n. 33886, Papara, rv. 22098) che "il reato di costruzione abusiva, punito dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 20, ha natura

di reato formale e di pericolo presunto, connesso con il suo inserimento in un sistema di tutela basato sulla pianificazione amministrativa dell'attività urbanistica del territorio, rispetto al quale ogni abuso edilizio costituisce comunque ed obiettivamente una lesione, con conseguente sottrazione al giudice di un qualsiasi sindacato in ordine alla concreta pericolosità della condotta". Per quel che attiene agli elementi di responsabilità a carico dei ricorrenti trova applicazione il principio affermato da questa Corte (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 6 giugno 2008, n. 27729) secondo cui "in tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare, l'elencazione degli elementi indiziari di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, 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, qualora risulti inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio del terreno". Va aggiunto che, come ha precisato questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, n. 36940 Stiffi ed altri) il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 2, prescrivendo che 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, sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata, rende estremamente difficile per il venditore una negoziazione destinata alla lottizzazione abusiva che non sia consapevole della natura non urbanistica della zona abusivamente lottizzata. Nel caso in esame, come hanno correttamente e logicamente argomentato i giudici di merito, le deduzioni dei ricorrenti circa la loro mancata partecipazione alle scritture obbligatorie successive alla originaria stipula della vendita a favore degli acquirenti pro indiviso, tenuto conto della concatenazione degli atti, dell'inverosimiglianza della utilità di una vendita di un fondo agricolo a numerosi soggetti che, salvo rare eccezioni, non svolgevano attività di agricoltori, della contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite in loco, erano inidonee ad escludere ictu oculi la responsabilità degli imputati che, del resto, hanno beneficiato dell'estinzione del reato per prescrizione alla quale non hanno rinunciato. Considerato che il reato di lottizzazione abusiva ha normalmente un carattere plurisoggettivo in cui confluiscono condotte convergenti verso un'operazione unitaria, è da escludere che normalmente la condotta dell'acquirente costituisca per il venditore un evento impreveduto ed imprevedibile (v. in tal senso S.U. sent. 27 marzo 1992, n. 4708, Fogliani). È comunque assorbente il rilievo che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. Pen. Sez. 3, sent. 26 ottobre 2007, n. 6080) "integra il reato di lottizzazione abusiva cosiddetta negoziale 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 inequivocabilmente, da elementi indiziari, la destinazione a scopo edificatorio. Alla luce di tale principio i profili di responsabilità, evidenziati nelle sentenze di merito e non inficiati da alcuna delle argomentazioni dei ricorrenti, comportano sicuramente l'esclusione di un'ipotesi di assoluzione dei venditori, (da ritenersi, come sopra specificato, non giuridicamente interessati alla confisca dei fondi), ai sensi dell'art. 129 c.p.p., comma 2. Va quindi respinto il ricorso di R.S.G., R. S.M.A. e R.S.M..»

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva, sia materiale che negoziale, può essere commesso per colpa, trovando applicazione l'art. 42, co. 4, c.p. secondo cui "nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria, sia essa dolosa o colposa", e ferma restando l'esclusione dei casi di errore scusabile sulle norme integratrici del precetto penale e quelli in cui possa trovare applicazione l'art. 5 c.p., secondo l'interpretazione fornita da Corte Cost. 364/1988.

Estratto: «Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (v. per tutte S.U. sent. 28 novembre 2001, Salvini ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 13 giugno 2008, n. 24096, Desimine ed altri; Cass. sez. 3, 29 aprile 2009, PM c Quarta ad altri) il reato di lottizzazione abusiva che, come sopra precisato, può realizzarsi sia nel compimento di atti giuridici, sia nella esplicazione di attività materiali che risultino funzionali alla realizzazione di un nuovo insediamento urbano, può configurarsi non solo in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, ma anche quando l'intervento si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio (comportando ad esempio, come nel caso in esame, la sua trasformazione da agricola a residenziale.) Come ha chiarito questa Corte a Sezioni Unite (S.U. sent. 28 novembre 2001, n. 5115) "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 della 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". Alla luce di tale principio di diritto consolidata giurisprudenza di questa Corte ha affermato che il reato di lottizzazione abusiva, sia materiale che negoziale, può essere commesso per colpa, come del resto pacificamente ritenuto in ordine alla contravvenzione di esecuzione di lavori in assenza o in difformità della concessione edilizia, (v. in tal. senso Cass. pen. sez. 3, 13 ottobre 2004, n. 39916, Lamedica ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, Stiffi ed altri; Cass. pen. sez. 3, 5 marzo 2008, n. 9982, Quattrone; Cass. pen. sez. 3, sent. 10 gennaio 2008, Zortea e più recentemente Cass. pen. sez. 3, 26 giugno 2008, Belloi). Deve quindi ritenersi superata dalla più recente e consolidata giurisprudenza di legittimità la risalente decisione delle S.U. richiamata dai ricorrenti e trova quindi applicazione nel caso in esame il principio generale stabilito per le contravvenzioni dall'art. 42 c.p., comma 4, secondo cui "nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria, sia essa dolosa o colposa", restando esclusi i casi di errore scusabile sulle norme integratrici del precetto penale e quelli in cui possa trovare applicazione l'art. 5 c.p., secondo l'interpretazione fornita dalla pronuncia n. 364 del 1988 della Corte Costituzionale. Va aggiunto che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 26 giugno 2008, n. 1656, Belloi), nel reato di lottizzazione abusiva la lesività non può essere ristretta alla trasformazione urbanistica effettiva del territorio, giacché essa va riferita alla potenzialità di tale trasformazione, ossia al pericolo che il territorio subisca una urbanizzazione non prevista o di tipo diverso da quella prevista. Trattasi quindi di reato di pericolo che si integra quando il titolare di una unità fondiaria compia su di essa operazioni di suddivisione materiale o giuridica dirette alla utilizzazione delle parti suddivise come terreni edificabili prescindendo dall'opera edilizia che costituisce un quid pluris. Giova in proposito precisare che la norma incriminatrice in esame, nel sanzionare il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che siano idonei, per la loro direzione inequivoca ed oggettiva, a mettere in pericolo la pianificazione del territorio, ha infatti inteso anticipare la tutela penale dell'interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo. In proposito questa Corte ha precisato (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 18 maggio 2001, n. 33886, Papara, rv. 22098) che "il reato di costruzione abusiva, punito dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 20, ha natura di reato formale e di pericolo presunto, connesso con il suo inserimento in un sistema di tutela basato sulla pianificazione amministrativa dell'attività urbanistica del territorio, rispetto al quale ogni abuso edilizio costituisce comunque ed obiettivamente una lesione, con conseguente sottrazione al giudice di un qualsiasi sindacato in ordine alla concreta pericolosità della condotta". Per quel che attiene agli elementi di responsabilità a carico dei ricorrenti trova applicazione il principio affermato da questa Corte (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 6 giugno 2008, n. 27729) secondo cui "in tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare, l'elencazione degli elementi indiziari di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, 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, qualora risulti inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio del terreno". Va aggiunto che, come ha precisato questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, n. 36940 Stiffi ed altri) il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 2, prescrivendo che 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, sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata, rende estremamente difficile per il venditore una negoziazione destinata alla lottizzazione abusiva che non sia consapevole della natura non urbanistica della zona abusivamente lottizzata. Nel caso in esame, come hanno correttamente e logicamente argomentato i giudici di merito, le deduzioni dei ricorrenti circa la loro mancata partecipazione alle scritture obbligatorie successive alla originaria stipula della vendita a favore degli acquirenti pro indiviso, tenuto conto della concatenazione degli atti, dell'inverosimiglianza della utilità di una vendita di un fondo agricolo a numerosi soggetti che, salvo rare eccezioni, non svolgevano attività di agricoltori, della contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite in loco, erano inidonee ad escludere ictu oculi la responsabilità degli imputati che, del resto, hanno beneficiato dell'estinzione del reato per prescrizione alla quale non hanno rinunciato. Considerato che il reato di lottizzazione abusiva ha normalmente un carattere plurisoggettivo in cui confluiscono condotte convergenti verso un'operazione unitaria, è da escludere che normalmente la condotta dell'acquirente costituisca per il venditore un evento imprevisto ed imprevedibile (v. in tal senso S.U. sent. 27 marzo 1992, n. 4708, Fogliani). E' comunque assorbente il rilievo che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. Pen. Sez. 3, sent. 26 ottobre 2007, n. 6080) "integra il reato di lottizzazione abusiva cosiddetta negoziale 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 inequivocabilmente, da elementi indiziari, la destinazione a scopo edificatorio. Alla luce di tale principio i profili di responsabilità,

evidenziati nelle sentenze di merito e non inficiati da alcuna delle argomentazioni dei ricorrenti, comportano sicuramente l'esclusione di un'ipotesi di assoluzione dei venditori, (da ritenersi, come sopra specificato, non giuridicamente interessati alla confisca dei fondi), ai sensi dell'art. 129 c.p.p., comma 2.Va quindi respinto il ricorso di R.S.G., R. S.M.A. e R.S.M..»

Sintesi: L'art. 30, co. 2, D.P.R. 380/2001, prescrivendo che 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, sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata, rende estremamente difficile per il venditore una negoziazione destinata alla lottizzazione abusiva che non sia consapevole della natura non urbanistica della zona abusivamente lottizzata.

Estratto: «Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (v. per tutte S.U. sent. 28 novembre 2001, Salvini ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 13 giugno 2008, n. 24096, Desimine ed altri; Cass. sez. 3, 29 aprile 2009, PM c Quarta ad altri) il reato di lottizzazione abusiva che, come sopra precisato, può realizzarsi sia nel compimento di atti giuridici, sia nella esplicazione di attività materiali che risultino funzionali alla realizzazione di un nuovo insediamento urbano, può configurarsi non solo in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, ma anche quando l'intervento si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio (comportando ad esempio, come nel caso in esame, la sua trasformazione da agricola a residenziale.) Come ha chiarito questa Corte a Sezioni Unite (S.U. sent. 28 novembre 2001, n. 5115) "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 della 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".Alla luce di tale principio di diritto consolidata giurisprudenza di questa Corte ha affermato che il reato di lottizzazione abusiva, sia materiale che negoziale, può essere commesso per colpa, come del resto pacificamente ritenuto in ordine alla contravvenzione di esecuzione di lavori in assenza o in difformità della concessione edilizia, (v. in tal. senso Cass. pen. sez. 3, 13 ottobre 2004, n. 39916, Lamedica ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, Stiffi ed altri; Cass. pen. sez. 3, 5 marzo 2008, n. 9982, Quattrone; Cass. pen. sez. 3, sent. 10 gennaio 2008, Zortea e più recentemente Cass. pen. sez. 3, 26 giugno 2008, Belloi).Deve quindi ritenersi superata dalla più recente e consolidata giurisprudenza di legittimità la risalente decisione delle S.U. richiamata dai ricorrenti e trova quindi applicazione nel caso in esame il principio generale stabilito per le contravvenzioni dall'art. 42 c.p., comma 4, secondo cui "nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria, sia essa dolosa o colposa", restando esclusi i casi di errore scusabile sulle norme integratrici del precetto penale e quelli in cui possa trovare applicazione l'art. 5 c.p., secondo l'interpretazione fornita dalla pronuncia n. 364 del 1988 della Corte Costituzionale.Va aggiunto che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 26 giugno 2008, n. 1656, Belloi), nel reato di lottizzazione abusiva la lesività non può essere ristretta alla trasformazione urbanistica effettiva del territorio, giacché essa va riferita alla potenzialità di tale trasformazione, ossia al pericolo che il territorio subisca una urbanizzazione non prevista o di tipo diverso da quella prevista.Trattasi quindi di reato di pericolo che si integra quando il titolare di una unità fondiaria compia su di essa operazioni di suddivisione materiale o giuridica dirette alla utilizzazione delle parti suddivise come terreni edificabili prescindendo dall'opera edilizia che costituisce un quid pluris. Giova in proposito precisare che la norma incriminatrice in esame, nel sanzionare il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che siano idonei, per la loro direzione inequivoca ed oggettiva, a mettere in pericolo la pianificazione del territorio, ha infatti inteso anticipare la tutela penale dell'interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo.In proposito questa Corte ha precisato (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 18 maggio 2001, n. 33886, Papara, rv. 22098) che "il reato di costruzione abusiva, punito dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 20, ha natura di reato formale e di pericolo presunto, connesso con il suo inserimento in un sistema di tutela basato sulla pianificazione amministrativa dell'attività urbanistica del territorio, rispetto al quale ogni abuso edilizio costituisce comunque ed obiettivamente una lesione, con conseguente sottrazione al giudice di un qualsiasi sindacato in ordine alla concreta pericolosità della condotta".Per quel che attiene agli elementi di responsabilità a carico dei ricorrenti trova applicazione il principio affermato da questa Corte (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 6 giugno 2008, n. 27729) secondo cui "in tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità del

reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare, l'elencazione degli elementi indiziari di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, 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, qualora risulti inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio del terreno".Va aggiunto che, come ha precisato questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, n. 36940 Stiffi ed altri) il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 2, prescrivendo che 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, sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata, rende estremamente difficile per il venditore una negoziazione destinata alla lottizzazione abusiva che non sia consapevole della natura non urbanistica della zona abusivamente lottizzata.Nel caso in esame, come hanno correttamente e logicamente argomentato i giudici di merito, le deduzioni dei ricorrenti circa la loro mancata partecipazione alle scritture obbligatorie successive alla originaria stipula della vendita a favore degli acquirenti pro indiviso, tenuto conto della concatenazione degli atti, dell'inverosimiglianza della utilità di una vendita di un fondo agricolo a numerosi soggetti che, salvo rare eccezioni, non svolgevano attività di agricoltori, della contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite in loco, erano inidonee ad escludere ictu oculi la responsabilità degli imputati che, del resto, hanno beneficiato dell'estinzione del reato per prescrizione alla quale non hanno rinunciato.Considerato che il reato di lottizzazione abusiva ha normalmente un carattere plurisoggettivo in cui confluiscono condotte convergenti verso un'operazione unitaria, è da escludere che normalmente la condotta dell'acquirente costituisca per il venditore un evento imprevisto ed imprevedibile (v. in tal senso S.U. sent. 27 marzo 1992, n. 4708, Fogliani).E' comunque assorbente il rilievo che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. Pen. Sez. 3, sent. 26 ottobre 2007, n. 6080) "integra il reato di lottizzazione abusiva cosiddetta negoziale 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 inequivocabilmente, da elementi indiziari, la destinazione a scopo edificatorio.Alla luce di tale principio i profili di responsabilità, evidenziati nelle sentenze di merito e non inficiati da alcuna delle argomentazioni dei ricorrenti, comportano sicuramente l'esclusione di un'ipotesi di assoluzione dei venditori, (da ritenersi, come sopra specificato, non giuridicamente interessati alla confisca dei fondi), ai sensi dell'art. 129 c.p.p., comma 2.Va quindi respinto il ricorso di R.S.G., R. S.M.A. e R.S.M..»

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

Estratto: «Per quel che attiene alla sussistenza del reato, con specifico riferimento all'elemento soggettivo, il Collegio rileva che, diversamente da quanto deducono i ricorrenti, la Corte di merito ha ritenuto condivisibili, richiamandole espressamente, le motivazioni della sentenza impugnata che aveva accertato l'esistenza della lottizzazione, rilevando che il contratto obbligatorio, avente ad oggetto l'acquisto di circa mille metri quadrati di un terreno in favore di ciascuno degli acquirenti, non aveva alcun significato in termini di sfruttamento per fini agricoli di un terreno, mentre i lotti individuati avevano il taglio ideale per una costruzione, a fine abitativo, con giardino annesso, che gli acquirenti, salvo un paio di casi, non erano coltivatori diretti ed avevano espressamente riconosciuto la natura di investimento dell'acquisto, che erano state eseguite opere di urbanizzazione, (strade poderali e recinzioni) e che, in alcuni terreni, erano stati perfino realizzati alcuni manufatti.In ordine al dedotto elemento della buona fede degli acquirenti trova applicazione il principio affermato da questa Corte (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 26 giugno 2008, n. 37472, Belli ed altri, rv. 241098) secondo cui "in materia edilizia è configurabile la responsabilità dell'acquirente di un terreno abusivamente lottizzato a fini edificatori ove questi non acquisisca elementi circa le previsioni urbanistiche e pianificatorie di zona, in quanto con tale imprudente e negligente condotta egli si pone colposamente in una situazione di inconsapevolezza che apporta un determinante contributo causale all'attività illecita del venditore".La Corte Territoriale ha peraltro precisato, in ordine alla sussistenza in concreto del requisito soggettivo della consapevolezza dell'antigiuridicità del comportamento degli acquirenti nel caso in esame, che costoro avevano cercato, in un primo tempo, di ottenere la divisione del fondo dal notaio e che successivamente, ottenutone un significativo rifiuto, stante l'illiceità del fine da realizzare, avevano richiesto ed ottenuto, a causa di un imprudente comportamento del notaio, una bozza utile per organizzare

autonomamente la divisione con effetti obbligatori e l'avevano immediatamente sottoscritta. Tale scrittura privata integra, quindi, come ha correttamente rilevato la Corte Territoriale, la fattispecie di "atti equivalenti" di cui alla L. n. 47 del 1985, art. 18, (come riprodotto nel D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30), in quanto tale norma ha l'obiettivo di vietare tutti gli atti, anche mediati e dissimulati, attraverso i quali si raggiunge l'effetto di frazionare e vendere un terreno alterandone la natura e la destinazione urbanistica o edilizia. In proposito questa Corte (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 29 febbraio 2000, n. 3668, Pennelli, RV 215625) ha affermato che "in tema di lottizzazione abusiva, fra gli atti equivalenti al frazionamento e alla vendita, cui fa riferimento, ai fini della configurabilità del reato, la L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18, si possono ricomprendere 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 le finalità edificatorie, che costituisce l'elemento comune alle varie forme (materiale, negoziale, mista) in cui l'illecito può essere realizzato".»

n°15 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> PRESUPPOSTI

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.39078 del 08/10/2009 - Relatore: Aldo Fiale - Presidente: Aldo Grassi

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva può configurarsi non solo in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata (per cui esisterebbe la necessità di un piano attuativo), ma anche allorquando detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio comunale.

Estratto: «3.2 Secondo la giurisprudenza ormai consolidata di questa Corte Suprema, il reato di lottizzazione abusiva può configurarsi (vedi Cass., Sez. Unite, 28.11.2001, Salvini ed altri, i nonché Sez. 3^a: 13.6.2008, n. 24096, Desimine ed altri; 11.5.2005, Stiffi ed altri; 1.7.2004, Lamedica ed altri; 29.1.2001, Matarrese ed altri; 30.12.1996, n. 11249, ric. P.M. in proc. Urtis):- in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione; lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione;- ma anche allorquando detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio comunale. Nei casi in cui si agisca sul territorio con un'attività finalizzata ed idonea a snaturarne la programmazione deve ritenersi inconferente ogni riferimento all'incidenza del nuovo insediamento sullo stato di urbanizzazione esistente.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.4737 del 05/08/2009 - Relatore: Achille Sinatra - Presidente: Luigi Domenico Nappi

Sintesi: L'ultimo comma dell'art. 30 D.P.R. 380/2001 che prevede l'inapplicabilità delle disposizioni dettate dalla disposizione citata 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 si riferisce alle sole ipotesi di lottizzazione cartolare e non a tutte le ipotesi lottizzatorie.

Estratto: «2.1 – Con i primi due motivi di ricorso, che possono essere congiuntamente esaminati perché logicamente connessi, il ricorrente contesta che nella concreta fattispecie in esame potesse essere applicato dal Comune l'art. 30 del DPR 380\2001, in quanto egli avrebbe ricevuto il proprio appezzamento di terreno per donazione, e, inoltre, non avrebbe posto in essere atti formali o materiali tali da concretare lottizzazione abusiva. Le censure non hanno pregio. (omissis) Nel caso in esame, il Comune di Napoli ha chiaramente ravvisato, ed inteso sanzionare, una fattispecie di lottizzazione materiale, in quanto il provvedimento gravato non opera riferimento alcuno ad attività negoziali di sorta, ma descrive le opere ritenute integrare la fattispecie lottizzatoria (realizzazione di opere di urbanizzazione, costruzione di abusiva di numerose abitazioni, recinzioni dei lotti) e la qualificazione urbanistica dell'area interessata, e da ciò fa mostra di ricavare la sussistenza di una abusiva lottizzazione. 2.2 – Ne deriva, innanzitutto, l'infondatezza del primo motivo e della prima censura del

secondo motivo (ivi rubricata sub “A”), le quali si palesano non pertinenti al tenore dell’atto impugnato. Il ricorrente contesta, infatti, l’applicazione alla fattispecie dell’art. 30 T.U. edilizia in relazione al tipo negoziale – donazione- in forza del quale egli ha ricevuto l’appezzamento di terreno in questione. Così procedendo, tuttavia, il sig. Ippolito trascura di considerare che la disposizione da lui invocata (ultimo comma del prefato art. 30; “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”) si riferisce, evidentemente, alle sole lottizzazioni cartolari, e non a tutte le ipotesi lottizzatorie. È vero, infatti, che l’ultimo comma dell’art. 30 rimanda formalmente a “tutte le disposizioni di cui sopra”, e dunque pare riguardare anche le lottizzazioni materiali. Tuttavia non è casuale che, nella circostanza, il legislatore, nel disporre l’esclusione dalla fattispecie lottizzatoria, si sia riferito direttamente ed espressamente alla conclusione di alcuni specifici tipi negoziali o all’effettuazione di determinate operazioni catastali, e non già ai beni oggetto di tali negozi o operazioni o all’effettuazione di opere su di essi. Il che rimanda direttamente alla lottizzazione formale, che, per l’appunto, si attua mediante il compimento di negozi giuridici o di operazioni catastali di frazionamento utili a predisporre la trasformazione urbanistica o edilizia del terreno, per il solo fatto obiettivo del compimento di quegli atti o negozi giuridici, anche nel caso in cui alcuna operazione materiale di esecuzione degli stessi sia stata posta in essere.»

Sintesi: La fattispecie della lottizzazione abusiva non è esclusa dalla circostanza che l’attività lottizzatoria fosse già stata intrapresa dal precedente proprietario del fondo, atteso che l’eventuale abuso commesso dal precedente proprietario non esclude l’abuso ad opera dell’attuale.

Estratto: «2.3. – Inoltre, quanto alla prima censura del secondo motivo, rileva innanzitutto il Collegio che, al contrario di quanto dedotto dal ricorrente, il Comune ha individuato, nel provvedimento gravato, concreti ed univoci indici di lottizzazione abusiva (realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio di numerose abitazioni abusive erette in area a destinazione agricola). Né può giovare al ricorrente la circostanza che egli avrebbe acquistato la propria porzione di terreno dopo che era già intervenuta la trasformazione urbanistica dell’area, giacché la fattispecie della lottizzazione abusiva non è esclusa dalla –solo asserita, ma non corredata neppure da un principio di prova- circostanza che l’attività lottizzatoria fosse già stata intrapresa dal precedente proprietario del fondo, atteso che l’eventuale abuso commesso dal precedente proprietario non esclude l’abuso ad opera dell’attuale (Consiglio Stato, sez. IV, 11 ottobre 2006, n. 6060).»

TAR CALABRIA, SEZIONE REGGIO CALABRIA n.448 del 30/06/2009 - Relatore: Salvatore Gatto Costantino - Presidente: Italo Vitellio

Sintesi: Nello schema dell’art. 18 D.P.R. 380/2001, il primo indicatore dell’intento di lottizzare è la dimensione del lotto in relazione alla natura del terreno come qualificata dallo strumento urbanistico; ulteriori elementi sono dati dal numero dei lotti ricavati, che è una conseguenza del primo elemento appena descritto, specie in contesti di più ampie dimensioni, o dalla esistenza o previsione di opere di urbanizzazione (che sono ipotizzabili soprattutto in relazione alla costituzione di strade di collegamento tra i lotti, anche sotto forma di servitù di passaggio e così via).

Estratto: «III) Nel merito delle opposte tesi, il Collegio rileva che, sulla scorta dell’insegnamento della giurisprudenza, l’intento edificatorio connesso alla lottizzazione cartolare, rilevante ai fini e per gli effetti di cui all’art. 18 della l. 47/85 può certamente essere evinto dalle specifiche modalità del frazionamento, sia tecniche che relative al contesto storico in cui avvengono i trasferimenti di proprietà. È stato, infatti, recentemente affermato con riferimento ad un caso simile, e con pronuncia che il Collegio condivide, che “perché possa ritenersi sussistente una lottizzazione abusiva cartolare-negoziale, posta in essere mediante il frazionamento planimetrico di un fondo e la conseguente vendita dei lotti da esso risultanti, non è necessario dimostrare l’esistenza di tutti gli indici rivelatori di cui all’art. 1, l. 28 febbraio 1985 n. 47, ma è sufficiente che lo scopo edificatorio emerga anche da un solo indizio, che indubbiamente è ravvisabile nel caso di vendita frazionata di un vasto appezzamento di terreno in lotti di dimensione ridotta e palesemente incompatibile con una loro valida destinazione agli usi agricoli e trasferiti a soggetti che non presentano le qualità soggettive pertinenti a tale utilizzazione agricola” (Consiglio di Stato, IV, 31 marzo 2009, nr. 2004; analogo contenuto in Cassazione penale, sez. III, 06 giugno 2008, n. 27739; cfr. anche T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 01 giugno 2007, n. 5068)

.Appare opportuno dunque precisare che, come ritenuto dal Tribunale in recente sentenza (TAR RC nr. 184/2009, del 29 gennaio 2009), secondo il consolidato e univoco orientamento della giurisprudenza, l'art. 18 della legge n. 47/1985 disciplina due diverse ipotesi di lottizzazione abusiva, la prima c.d. materiale, relativa all'inizio della realizzazione di opere che comportano la trasformazione urbanistica e edilizia dei terreni, sia in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati ovvero di quelle stabilite direttamente in leggi statali o regionali, sia in assenza della prescritta autorizzazione. La seconda c.d. formale (o cartolare), che si verifica allorché, pur non essendo ancora avvenuta una trasformazione lottizzatoria di carattere materiale, se ne sono già realizzati i presupposti con il frazionamento e la vendita, o altri atti equiparati, del terreno in lotti, creando così una variazione in senso accrescitivo sia del numero dei lotti che in quello dei soggetti titolari del diritto sul bene. Il bene giuridico protetto dalla predetta norma quindi è non solo la ordinata pianificazione urbanistica e del corretto uso del territorio, ma anche e soprattutto l'effettivo controllo del territorio da parte del soggetto titolare della stessa funzione di pianificazione (cioè dal comune), cui spetta di vigilare sul rispetto delle vigenti prescrizioni urbanistiche, con conseguente legittima repressione di qualsiasi intervento di tipo lottizzatorio, non previamente assentito (v., ad es., da ultimo, C.S., IV, 6 novembre 2008, n. 5500). L'art. 18 l. 47/85 contempla un sistema normativo nel quale lo scopo di tutela è raggiunto mediante un giudizio demandato all'Autorità procedente (e, in caso di lite, al giudice) circa la esistenza di un "intento" di lottizzazione, ossia di trasformazione del territorio intesa quale suddivisione di un comprensorio di più vaste proporzioni, in una pluralità di appezzamenti più piccoli, denominati "lotti", aventi un loro rilievo ai fini della edificazione di fabbricati, da desumersi sulla base di indizi univoci, che la norma stessa individua in più tipologie di indicatori. Si tratta di una tutela anticipata rispetto al fenomeno lottizzatorio abusivo vero e proprio, che si concretizza con la materiale edificazione dei lotti, previa loro suddivisione sul terreno: scopo, quindi, che il legislatore persegue è prevenire la "disposizione" giuridica di beni immobili che costituisca l'antecedente della effettiva lottizzazione materiale e tutelare anche la funzione di controllo che il Comune deve esercitare nel governo del territorio. A questi fini, si deve tenere presente che la attitudine di un lotto al fine edificatorio, deriva, come principale elemento strutturale, dalla sua dimensione, posto che la realizzazione di un edificio, nel contesto urbanistico, presuppone un determinato rapporto tra la superficie e la volumetria che detta superficie può esprimere, ossia ospitare e supportare. In tal senso, nello schema della norma di cui all'art. 18, il primo indicatore dell'intento di lottizzare è proprio la dimensione del lotto in relazione alla natura del terreno come qualificata dallo strumento urbanistico. Ulteriori elementi sono dati dal numero dei lotti ricavati, che è una conseguenza del primo elemento appena descritto, specie in contesti di più ampie dimensioni, o dalla esistenza o previsione di opere di urbanizzazione (che sono ipotizzabili soprattutto in relazione alla costituzione di strade di collegamento tra i lotti, anche sotto forma di servitù di passaggio e così via).»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.20243 del 14/05/2009 - Relatore: Alfredo Teresi - Presidente: Pierluigi Onorato

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva presuppone un'illegittima trasformazione urbanistica od edilizia del territorio, da intendersi come trasformazione di consistenza tale da incidere in modo rilevante sull'assetto urbanistico della zona, sia nel senso d'intervento innovativo sul tessuto urbanistico che sotto il profilo della necessità di nuove opere d'urbanizzazione o di potenziamento di quelle già esistenti.

Estratto: «Prima di esaminare dettagliatamente tali i motivi è peraltro opportuno precisare che la L. n. 47 del 1985, art. 18, comma 1, totalmente riprodotto dal D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, ha fornito una duplice definizione della lottizzazione abusiva dei terreni ricollegando la stessa: a) ad un'attività materiale, "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", b) ad un'attività giuridica (la c.d. lottizzazione giuridica o negoziale) "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 denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio". Trattasi di attività illecite che possono essere espletate anche congiuntamente, (c.d. lottizzazione abusiva mista), in un coacervo di atti materiali e giuridici comunque finalizzati a realizzare una trasformazione urbanistica e/o edilizia dei terreni non autorizzata, oppure in violazione di prescrizioni rissate con legge, ovvero imposte dagli strumenti di pianificazione vigenti sul

territorio. Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, infatti, (v. per tutte Cass. pen. sez. 4 sent. 8 luglio 2008, n. 33150, rv. 240970, Nicoletti) "il reato di lottizzazione abusiva presuppone un'illegittima trasformazione urbanistica od edilizia del territorio, da intendersi come trasformazione di consistenza tale da incidere in modo rilevante sull'assetto urbanistico della zona, sia nel senso d'intervento innovativo sul tessuto urbanistico che sotto il profilo della necessità di nuove opere d'urbanizzazione o di potenziamento di quelle già esistenti". Nel caso in esame è stato contestato agli imputati, ai primi tre quali venditori e agli altri quali acquirenti, in concorso con il titolare della ditta esecutrice, di aver proceduto dapprima alla vendita ed al contestuale frazionamento di un fondo di mq. 50.392 e quindi all'esecuzione di opere, (quali strade, riporti di terreno e recinzioni) sul medesimo terreno, determinando la trasformazione dell'area da agricola, con appezzamento minimo per l'edificazione di mq 100.000, in edilizia, in considerazione del numero dei lotti (47), della superficie dei medesimi (mq. 1.000 circa), dell'ubicazione, (un chilometro circa di distanza dall'insediamento denominato (OMISSIS)), dell'attività svolta dagli acquirenti, (diversa da quella agricola), e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Pertanto, alla luce di tali elementi, gli imputati sono stati dichiarati responsabili in primo grado, ed è stata emessa in appello nei loro confronti sentenza di non doversi precedere esclusivamente per essere i reati estinti o per prescrizione.»

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva può configurarsi non solo in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, ma anche quando l'intervento si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio, come ad esempio quando comporta la trasformazione di questa da agricola a residenziale.

Estratto: «Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (v. per tutte S.U. sent. 28 novembre 2001, Salvini ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 13 giugno 2008, n. 24096, Desimine ed altri; Cass. sez. 3, 29 aprile 2009, PM c Quarta ad altri) il reato di lottizzazione abusiva che, come sopra precisato, può realizzarsi sia nel compimento di atti giuridici, sia nella esplicazione di attività materiali che risultino funzionali alla realizzazione di un nuovo insediamento urbano, può configurarsi non solo in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, ma anche quando l'intervento si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio (comportando ad esempio, come nel caso in esame, la sua trasformazione da agricola a residenziale.) Come ha chiarito questa Corte a Sezioni Unite (S.U. sent. 28 novembre 2001, n. 5115) "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 della 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". Alla luce di tale principio di diritto consolidata giurisprudenza di questa Corte ha affermato che il reato di lottizzazione abusiva, sia materiale che negoziale, può essere commesso per colpa, come del resto pacificamente ritenuto in ordine alla contravvenzione di esecuzione di lavori in assenza o in difformità della concessione edilizia, (v. in tal. senso Cass. pen. sez. 3, 13 ottobre 2004, n. 39916, Lamedica ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, Stiffi ed altri; Cass. pen. sez. 3, 5 marzo 2008, n. 9982, Quattrone; Cass. pen. sez. 3, sent. 10 gennaio 2008, Zortea e più recentemente Cass. pen. sez. 3, 26 giugno 2008, Belloi). Deve quindi ritenersi superata dalla più recente e consolidata giurisprudenza di legittimità la risalente decisione delle S.U. richiamata dai ricorrenti e trova quindi applicazione nel caso in esame il principio generale stabilito per le contravvenzioni dall'art. 42 c.p., comma 4, secondo cui "nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria, sia essa dolosa o colposa", restando esclusi i casi di errore scusabile sulle norme integratrici del precetto penale e quelli in cui possa trovare applicazione l'art. 5 c.p., secondo l'interpretazione fornita dalla pronuncia n. 364 del 1988 della Corte Costituzionale. Va aggiunto che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 26 giugno 2008, n. 1656, Belloi), nel reato di lottizzazione abusiva la lesività non può essere ristretta alla trasformazione urbanistica effettiva del territorio, giacché essa va riferita alla potenzialità di tale trasformazione, ossia al pericolo che il territorio subisca una urbanizzazione non prevista o di tipo diverso da quella prevista. Trattasi quindi di reato di pericolo che si integra quando il titolare di una unità fondiaria compia su di essa operazioni di suddivisione materiale o giuridica dirette alla utilizzazione delle parti suddivise come terreni edificabili prescindendo dall'opera edilizia che costituisce un quid pluris. Giova in proposito precisare che la norma incriminatrice in esame, nel sanzionare il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che siano idonei, per la loro direzione inequivoca ed oggettiva, a mettere in

pericolo la pianificazione del territorio, ha infatti inteso anticipare la tutela penale dell'interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo. In proposito questa Corte ha precisato (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 18 maggio 2001, n. 33886, Papara, rv. 22098) che "il reato di costruzione abusiva, punito dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 20, ha natura di reato formale e di pericolo presunto, connesso con il suo inserimento in un sistema di tutela basato sulla pianificazione amministrativa dell'attività urbanistica del territorio, rispetto al quale ogni abuso edilizio costituisce comunque ed obiettivamente una lesione, con conseguente sottrazione al giudice di un qualsiasi sindacato in ordine alla concreta pericolosità della condotta". Per quel che attiene agli elementi di responsabilità a carico dei ricorrenti trova applicazione il principio affermato da questa Corte (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 6 giugno 2008, n. 27729) secondo cui "in tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare, l'elencazione degli elementi indiziari di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, 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, qualora risulti inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio del terreno". Va aggiunto che, come ha precisato questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, n. 36940 Stiffi ed altri) il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 2, prescrivendo che 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, sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata, rende estremamente difficile per il venditore una negoziazione destinata alla lottizzazione abusiva che non sia consapevole della natura non urbanistica della zona abusivamente lottizzata. Nel caso in esame, come hanno correttamente e logicamente argomentato i giudici di merito, le deduzioni dei ricorrenti circa la loro mancata partecipazione alle scritture obbligatorie successive alla originaria stipula della vendita a favore degli acquirenti pro indiviso, tenuto conto della concatenazione degli atti, dell'inverosimiglianza della utilità di una vendita di un fondo agricolo a numerosi soggetti che, salvo rare eccezioni, non svolgevano attività di agricoltori, della contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite in loco, erano inadeguate ad escludere ictu oculi la responsabilità degli imputati che, del resto, hanno beneficiato dell'estinzione del reato per prescrizione alla quale non hanno rinunciato. Considerato che il reato di lottizzazione abusiva ha normalmente un carattere plurisoggettivo in cui confluiscono condotte convergenti verso un'operazione unitaria, è da escludere che normalmente la condotta dell'acquirente costituisca per il venditore un evento imprevisto ed imprevedibile (v. in tal senso S.U. sent. 27 marzo 1992, n. 4708, Fogliani). È comunque assorbente il rilievo che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. Pen. Sez. 3, sent. 26 ottobre 2007, n. 6080) "integra il reato di lottizzazione abusiva cosiddetta negoziale 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 inequivocabilmente, da elementi indiziari, la destinazione a scopo edificatorio. Alla luce di tale principio i profili di responsabilità, evidenziati nelle sentenze di merito e non inficiati da alcuna delle argomentazioni dei ricorrenti, comportano sicuramente l'esclusione di un'ipotesi di assoluzione dei venditori, (da ritenersi, come sopra specificato, non giuridicamente interessati alla confisca dei fondi), ai sensi dell'art. 129 c.p.p., comma 2. Va quindi respinto il ricorso di R.S.G., R. S.M.A. e R.S.M..»

Sintesi: La contravvenzione di lottizzazione abusiva si configura come un reato di pericolo, che si integra quando il titolare di una unità fondiaria compia su di essa operazioni di suddivisione materiale o giuridica dirette alla utilizzazione delle parti suddivise come terreni edificabili prescindendo dall'opera edilizia che costituisce un quid pluris.

Estratto: «Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (v. per tutte S.U. sent. 28 novembre 2001, Salvini ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 13 giugno 2008, n. 24096, Desimine ed altri; Cass. sez. 3, 29 aprile 2009, PM c Quarta ad altri) il reato di lottizzazione abusiva che, come sopra precisato, può realizzarsi sia nel compimento di atti giuridici, sia nella esplicazione di attività materiali che risultino funzionali alla realizzazione di un nuovo insediamento urbano, può configurarsi non solo in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, ma anche quando l'intervento si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio (comportando ad esempio, come nel caso in esame, la sua trasformazione da agricola a residenziale.) Come ha chiarito questa Corte a Sezioni Unite (S.U. sent. 28 novembre 2001, n. 5115) "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 della 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". Alla luce di tale principio di diritto consolidata giurisprudenza di questa Corte ha affermato che il reato di lottizzazione abusiva, sia materiale che negoziale, può essere commesso per colpa, come del resto pacificamente ritenuto in ordine alla contravvenzione di esecuzione di lavori in assenza o in difformità della concessione edilizia, (v. in tal. senso Cass. pen. sez. 3, 13 ottobre 2004, n. 39916, Lamedica ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, Stiffi ed altri; Cass. pen. sez. 3, 5 marzo 2008, n. 9982, Quattrone; Cass. pen. sez. 3, sent. 10 gennaio 2008, Zortea e più recentemente Cass. pen. sez. 3, 26 giugno 2008, Belloi). Deve quindi ritenersi superata dalla più recente e consolidata giurisprudenza di legittimità la risalente decisione delle S.U. richiamata dai ricorrenti e trova quindi applicazione nel caso in esame il principio generale stabilito per le contravvenzioni dall'art. 42 c.p., comma 4, secondo cui "nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria, sia essa dolosa o colposa", restando esclusi i casi di errore scusabile sulle norme integratrici del precetto penale e quelli in cui possa trovare applicazione l'art. 5 c.p., secondo l'interpretazione fornita dalla pronuncia n. 364 del 1988 della Corte Costituzionale. Va aggiunto che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 26 giugno 2008, n. 1656, Belloi), nel reato di lottizzazione abusiva la lesività non può essere ristretta alla trasformazione urbanistica effettiva del territorio, giacché essa va riferita alla potenzialità di tale trasformazione, ossia al pericolo che il territorio subisca una urbanizzazione non prevista o di tipo diverso da quella prevista. Trattasi quindi di reato di pericolo che si integra quando il titolare di una unità fondiaria compia su di essa operazioni di suddivisione materiale o giuridica dirette alla utilizzazione delle parti suddivise come terreni edificabili prescindendo dall'opera edilizia che costituisce un quid pluris. Giova in proposito precisare che la norma incriminatrice in esame, nel sanzionare il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che siano idonei, per la loro direzione inequivoca ed oggettiva, a mettere in pericolo la pianificazione del territorio, ha infatti inteso anticipare la tutela penale dell'interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo. In proposito questa Corte ha precisato (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 18 maggio 2001, n. 33886, Papara, rv. 22098) che "il reato di costruzione abusiva, punito dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 20, ha natura di reato formale e di pericolo presunto, connesso con il suo inserimento in un sistema di tutela basato sulla pianificazione amministrativa dell'attività urbanistica del territorio, rispetto al quale ogni abuso edilizio costituisce comunque ed obiettivamente una lesione, con conseguente sottrazione al giudice di un qualsiasi sindacato in ordine alla concreta pericolosità della condotta". Per quel che attiene agli elementi di responsabilità a carico dei ricorrenti trova applicazione il principio affermato da questa Corte (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 6 giugno 2008, n. 27729) secondo cui "in tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare, l'elencazione degli elementi indiziari di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, 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, qualora risulti inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio del terreno". Va aggiunto che, come ha precisato questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, n. 36940 Stiffi ed altri) il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 2, prescrivendo che 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, sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata, rende estremamente difficile per il venditore una negoziazione destinata alla lottizzazione abusiva che non sia consapevole della natura non urbanistica della zona abusivamente lottizzata. Nel caso in esame, come hanno correttamente e logicamente argomentato i giudici di merito, le deduzioni dei ricorrenti circa la loro mancata partecipazione alle scritture obbligatorie successive alla originaria stipula della vendita a favore degli acquirenti pro indiviso, tenuto conto della concatenazione degli atti, dell'inverosimiglianza della utilità di una vendita di un fondo agricolo a numerosi soggetti che, salvo rare eccezioni, non svolgevano attività di agricoltori, della contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite in loco, erano inidonee ad escludere ictu oculi la responsabilità degli imputati che, del resto, hanno beneficiato dell'estinzione del reato per prescrizione alla quale non hanno rinunciato. Considerato che il reato di lottizzazione abusiva ha normalmente un carattere plurisoggettivo in cui confluiscono condotte convergenti verso un'operazione unitaria, è da escludere che normalmente la condotta dell'acquirente costituisca per il venditore un evento imprevisto ed imprevedibile (v. in tal senso S.U. sent. 27 marzo 1992, n. 4708, Fogliani). E' comunque assorbente il rilievo che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. Pen. Sez. 3, sent. 26 ottobre 2007, n. 6080) "integra il reato di lottizzazione abusiva cosiddetta negoziale 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 inequivocabilmente, da elementi indiziari, la destinazione a scopo edificatorio. Alla luce di tale principio i profili di responsabilità, evidenziati nelle sentenze di merito e non inficiati da alcuna delle argomentazioni dei ricorrenti, comportano sicuramente l'esclusione di un'ipotesi di assoluzione dei venditori, (da ritenersi, come sopra specificato, non giuridicamente interessati alla confisca dei fondi), ai sensi dell'art. 129 c.p.p., comma 2. Va quindi respinto il ricorso di R.S.G., R. S.M.A. e R.S.M..»

TAR PUGLIA, SEZIONE III BARI n.1075 del 12/05/2009 - Relatore: Rosalba Giansante - Presidente: Amedeo Urbano

Sintesi: La lottizzazione abusiva non richiede la necessaria preesistenza o la concomitante realizzazione di opere di urbanizzazione in senso proprio.

Estratto: «La giurisprudenza di questa Sezione (cfr. sentenza n. 1017/2008) ha precisato che la condotta contemplata dall'art. 30, 1° comma 1°, alinea, del D.P.R. n. 380 del 2001, avente lo stesso contenuto del comma 1 dell'art. 18 della legge n. 47 del 1985 applicato al caso oggetto del presente gravame, non richiede la necessaria preesistenza o la concomitante realizzazione di opere di urbanizzazione in senso proprio, ben potendo essere integrata mediante la realizzazione di qualsiasi tipo di opere in concreto idonee a stravolgere l'assetto del territorio preesistente, a realizzare un nuovo insediamento abitativo, e quindi, in ultima analisi, a determinare sia un concreto ostacolo alla futura attività di programmazione (che viene posta "di fronte al fatto compiuto"), sia a determinare un carico urbanistico che necessita di adeguamento degli standards. Il Collegio intende aderire e ribadire l'orientamento giurisprudenziale che ritiene che la realizzazione di una strada costituisce indubbiamente opera di trasformazione urbanistica (comportando un mutamento del precedente assetto del territorio) soggetta ad autorizzazione comunale, tanto più se trattasi di strada che costituisce accesso a singoli lotti, ed è quindi idonea a configurare una lottizzazione abusiva materiale, ai sensi della prima parte del comma 1 dell'art. 18 della legge n. 47 del 1985 (T.A.R. Lazio, Latina, n. 68/2002, Consiglio di Stato, Sezione IV, n. 2445/2003). Alla luce della giurisprudenza prevalente e dell'orientamento di questa Sezione (cfr. sentenza n. 1017/2008), dalla quale questo Collegio non ritiene di doversi discostare, la "trasformazione urbanistica" di un sito, nel senso sopra precisato, costituisce uno dei due elementi costitutivi necessari che concorrono ad integrare la c.d. lottizzazione abusiva materiale, richiedendosi altresì, alla luce della suddetta normativa, che tale condotta risulti contraria alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o comunque stabilite da leggi statali o regionali, o in alternativa, che venga posta in essere senza la prescritta autorizzazione.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.17865 del 29/04/2009 - Relatore: Aldo Fiale - Presidente: Ernesto Lupo

Sintesi: La lottizzazione abusiva può configurarsi in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione, ma anche allorché detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio comunale.

Estratto: «Secondo la giurisprudenza ormai consolidata di questa Corte Suprema, il reato di lottizzazione abusiva - che, come è noto, può estrinsecarsi sia nel compimento di atti giuridici sia nella esplicitazione di attività materiali, richiedendosi solo che gli anzidetti atti ed attività risultino funzionalizzati ad un nuovo insediamento urbano - può configurarsi (vedi Cass., Sez. Unite, 28.11.2001, Salvini ed altri, nonché Sez. 3^a: 13.6.2008, n. 24096, Desinane ed altri; 11.5.2005, Stiffi ed altri; 1.7.2004, Lamedica ed altri; 29.1.2001, Matarrese ed altri; 30.12.1996, n. 11249, ric. P.M. in proc. Urtis):- in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento

di nuova realizzazione;- ma anche allorché detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio comunale. Nei casi tra i quali va annoverato quello in esame in cui si agisca sul territorio con un'attività finalizzata ed idonea a snaturarne la programmazione deve ritenersi inconferente ogni riferimento all'incidenza del nuovo insediamento sullo stato di urbanizzazione esistente.»

TAR SICILIA, SEZIONE III PALERMO n.480 del 06/03/2009 - Relatore: Maria Cappellano - Presidente: Calogero Adamo

Sintesi: Su di una già effettuata lottizzazione abusiva non può avere nessun effetto sanante il rilascio di un'eventuale concessione edilizia in sanatoria per le singole opere edili realizzate, dal momento che, in assenza dello specifico titolo abilitante la lottizzazione, quest'ultima si configura come abusiva e deve essere sanzionata anche se, per le singole opere facenti parte di tale lottizzazione, sia stata rilasciata una concessione edilizia.

Estratto: «Nessun rilievo ha, poi, la circostanza che penderebbe ricorso giurisdizionale avverso il diniego di concessione in sanatoria: ed invero, la eventuale sanatoria delle opere edilizie realizzate sui suoli oggetto di contestazione per lottizzazione abusiva, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47/1985, non riveste alcuna incidenza sugli atti relativi al procedimento repressivo per lottizzazione abusiva, il quale costituisce procedimento distinto ed autonomo rispetto a quello di sanatoria delle opere edilizie abusive. Distinti sono, infatti, gli interessi pubblici, alla cui tutela i menzionati procedimenti sono destinati, atteso che il procedimento repressivo della lottizzazione abusiva è riferibile alla tutela e conservazione delle destinazioni pubblicisticamente impresse dagli strumenti urbanistici ad un determinato terreno, che non tollerano di essere vanificate per illecite finalità di edificazione (art. 18 l. n. 47/1985); gli altri sono destinati a far conseguire la sanatoria a singole opere necessitanti di concessione edilizia per la loro realizzazione. Pertanto, nessun effetto sanante sull'effettuata lottizzazione abusiva può avere, in ipotesi, il rilascio di una eventuale concessione edilizia in sanatoria per le singole opere edili realizzate, nella considerazione che, in assenza dello specifico titolo abilitante la lottizzazione, quest'ultima si configura come abusiva e deve essere sanzionata anche se, per le singole opere facenti parte di tale lottizzazione, sia stata rilasciata una concessione edilizia (cfr C.d.S. sez. V 26.03.1996 n. 301; T.A.R. Campania, Napoli, sez. IV, 10 novembre 2006, n. 9458). Pertanto, l'autonomia dei procedimenti sanzionatori su indicati induce ad escludere rilievo alla pendenza di autonomo ricorso giurisdizionale avverso il diniego di concessione in sanatoria.»

n°16 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> REATO, NATURA GIURIDICA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.20243 del 14/05/2009 - Relatore: Alfredo Teresi - Presidente: Pierluigi Onorato

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva, nel sanzionare il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che siano idonei, per la loro direzione inequivoca ed oggettiva, a mettere in pericolo la pianificazione del territorio, ha inteso anticipare la tutela penale dell'interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo.

Estratto: «Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (v. per tutte S.U. sent. 28 novembre 2001, Salvini ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 13 giugno 2008, n. 24096, Desimine ed altri; Cass. sez. 3, 29 aprile 2009, PM c Quarta ad altri) il reato di lottizzazione abusiva che, come sopra precisato, può realizzarsi sia nel compimento di atti giuridici, sia nella esplicazione di attività materiali che risultino funzionali alla realizzazione di un nuovo insediamento urbano, può configurarsi non solo in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, ma anche quando l'intervento si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio (comportando ad esempio, come nel caso in esame, la sua trasformazione da agricola a residenziale.) Come ha chiarito questa Corte a Sezioni Unite (S.U. sent. 28 novembre 2001, n. 5115) "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 della 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". Alla luce di tale principio di diritto consolidata giurisprudenza di questa Corte ha affermato che il reato di lottizzazione abusiva, sia materiale che negoziale, può essere commesso per colpa, come del resto pacificamente ritenuto in ordine alla contravvenzione di esecuzione di lavori in assenza o in difformità della concessione edilizia, (v. in tal. senso Cass. pen. sez. 3, 13 ottobre 2004, n. 39916, Lamedica ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, Stiffi ed altri; Cass. pen. sez. 3, 5 marzo 2008, n. 9982, Quattrone; Cass. pen. sez. 3, sent. 10 gennaio 2008, Zortea e più recentemente Cass. pen. sez. 3, 26 giugno 2008, Belloi). Deve quindi ritenersi superata dalla più recente e consolidata giurisprudenza di legittimità la risalente decisione delle S.U. richiamata dai ricorrenti e trova quindi applicazione nel caso in esame il principio generale stabilito per le contravvenzioni dall'art. 42 c.p., comma 4, secondo cui "nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria, sia essa dolosa o colposa", restando esclusi i casi di errore scusabile sulle norme integratrici del precetto penale e quelli in cui possa trovare applicazione l'art. 5 c.p., secondo l'interpretazione fornita dalla pronuncia n. 364 del 1988 della Corte Costituzionale. Va aggiunto che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 26 giugno 2008, n. 1656, Belloi), nel reato di lottizzazione abusiva la lesività non può essere ristretta alla trasformazione urbanistica effettiva del territorio, giacché essa va riferita alla potenzialità di tale trasformazione, ossia al pericolo che il territorio subisca una urbanizzazione non prevista o di tipo diverso da quella prevista. Trattasi quindi di reato di pericolo che si integra quando il titolare di una unità fondiaria compia su di essa operazioni di suddivisione materiale o giuridica dirette alla utilizzazione delle parti suddivise come terreni edificabili prescindendo dall'opera edilizia che costituisce un quid pluris. Giova in proposito precisare che la norma incriminatrice in esame, nel sanzionare il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che siano idonei, per la loro direzione inequivoca ed oggettiva, a mettere in pericolo la pianificazione del territorio, ha infatti inteso anticipare la tutela penale dell'interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo. In proposito questa Corte ha precisato (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 18 maggio 2001, n. 33886, Papara, rv. 22098) che "il reato di costruzione abusiva, punito dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 20, ha natura di reato formale e di pericolo presunto, connesso con il suo inserimento in un sistema di tutela basato sulla pianificazione amministrativa dell'attività urbanistica del territorio, rispetto al quale ogni abuso edilizio costituisce comunque ed obiettivamente una lesione, con conseguente sottrazione al giudice di un qualsiasi sindacato in ordine alla concreta pericolosità della condotta". Per quel che attiene agli elementi di responsabilità a carico dei ricorrenti trova applicazione il principio affermato da questa Corte (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 6 giugno 2008, n. 27729) secondo cui "in tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare, l'elencazione degli elementi indiziari di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, 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, qualora risulti inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio del terreno". Va aggiunto che, come ha precisato questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, n. 36940 Stiffi ed altri) il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 2, prescrivendo che 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, sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata, rende estremamente difficile per il venditore una negoziazione destinata alla lottizzazione abusiva che non sia consapevole della natura non urbanistica della zona abusivamente lottizzata. Nel caso in esame, come hanno correttamente e logicamente argomentato i giudici di merito, le deduzioni dei ricorrenti circa la loro mancata partecipazione alle scritture obbligatorie successive alla originaria stipula della vendita a favore degli acquirenti pro indiviso, tenuto conto della concatenazione degli atti, dell'inverosimiglianza della utilità di una vendita di un fondo agricolo a numerosi soggetti che, salvo rare eccezioni, non svolgevano attività di agricoltori, della contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite in loco, erano inidonee ad escludere ictu oculi la responsabilità degli imputati che, del resto, hanno beneficiato dell'estinzione del reato per prescrizione alla quale non hanno rinunciato. Considerato che il reato di lottizzazione abusiva ha normalmente un carattere plurisoggettivo in cui confluiscono condotte convergenti verso un'operazione unitaria, è da escludere che normalmente la condotta dell'acquirente costituisca per il venditore un evento impreveduto ed imprevedibile (v. in tal senso S.U. sent. 27 marzo 1992, n. 4708, Fogliani). E' comunque assorbente il rilievo che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. Pen. Sez. 3, sent. 26 ottobre 2007, n. 6080) "integra il reato di lottizzazione abusiva cosiddetta negoziale 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 inequivocabilmente, da elementi indiziari, la destinazione a scopo edificatorio. Alla luce di tale principio i profili di responsabilità, evidenziati nelle sentenze di merito e non inficiati da alcuna delle argomentazioni dei ricorrenti, comportano sicuramente l'esclusione di un'ipotesi di assoluzione dei venditori, (da ritenersi, come sopra specificato, non giuridicamente interessati alla confisca dei fondi), ai sensi dell'art. 129 c.p.p., comma 2. Va quindi respinto il ricorso di R.S.G., R. S.M.A. e R.S.M..»

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva ha natura di reato formale e di pericolo presunto, con conseguente sottrazione al giudice di un qualsiasi sindacato in ordine alla concreta pericolosità della condotta.

Estratto: «Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte (v. per tutte S.U. sent. 28 novembre 2001, Salvini ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 13 giugno 2008, n. 24096, Desimine ed altri; Cass. sez. 3, 29 aprile 2009, PM c Quarta ad altri) il reato di lottizzazione abusiva che, come sopra precisato, può realizzarsi sia nel compimento di atti giuridici, sia nella esplicazione di attività materiali che risultino funzionali alla realizzazione di un nuovo insediamento urbano, può configurarsi non solo in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, ma anche quando l'intervento si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio (comportando ad esempio, come nel caso in esame, la sua trasformazione da agricola a residenziale.) Come ha chiarito questa Corte a Sezioni Unite (S.U. sent. 28 novembre 2001, n. 5115) "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 della 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". Alla luce di tale principio di diritto consolidata giurisprudenza di questa Corte ha affermato che il reato di lottizzazione abusiva, sia materiale che negoziale, può essere commesso per colpa, come del resto pacificamente ritenuto in ordine alla contravvenzione di esecuzione di lavori in assenza o in difformità della concessione edilizia, (v. in tal. senso Cass. pen. sez. 3, 13 ottobre 2004, n. 39916, Lamedica ed altri; Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, Stiffi ed altri; Cass. pen. sez. 3, 5 marzo 2008, n. 9982, Quattrone; Cass. pen. sez. 3, sent. 10 gennaio 2008, Zortea e più recentemente Cass. pen. sez. 3, 26 giugno 2008, Belloi). Deve quindi ritenersi superata dalla più recente e consolidata giurisprudenza di legittimità la risalente decisione delle S.U. richiamata dai ricorrenti e trova quindi applicazione nel caso in esame il principio generale stabilito per le contravvenzioni dall'art. 42 c.p., comma 4, secondo cui "nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria, sia essa dolosa o colposa", restando esclusi i casi di errore scusabile sulle norme integratrici del precetto penale e quelli in cui possa trovare applicazione l'art. 5 c.p., secondo l'interpretazione fornita dalla pronuncia n. 364 del 1988 della Corte Costituzionale. Va aggiunto che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 26 giugno 2008, n. 1656, Belloi), nel reato di lottizzazione abusiva la lesività non può essere ristretta alla trasformazione urbanistica effettiva del territorio, giacché essa va riferita alla potenzialità di tale trasformazione, ossia al pericolo che il territorio subisca una urbanizzazione non prevista o di tipo diverso da quella prevista. Trattasi quindi di reato di pericolo che si integra quando il titolare di una unità fondiaria compia su di essa operazioni di suddivisione materiale o giuridica dirette alla utilizzazione delle parti suddivise come terreni edificabili prescindendo dall'opera edilizia che costituisce un quid pluris. Giova in proposito precisare che la norma incriminatrice in esame, nel sanzionare il frazionamento e la vendita o atti equivalenti del terreno in lotti, che siano idonei, per la loro direzione inequivoca ed oggettiva, a mettere in pericolo la pianificazione del territorio, ha infatti inteso anticipare la tutela penale dell'interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo. In proposito questa Corte ha precisato (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 18 maggio 2001, n. 33886, Papara, rv. 22098) che "il reato di costruzione abusiva, punito dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 20, ha natura di reato formale e di pericolo presunto, connesso con il suo inserimento in un sistema di tutela basato sulla pianificazione amministrativa dell'attività urbanistica del territorio, rispetto al quale ogni abuso edilizio costituisce comunque ed obiettivamente una lesione, con conseguente sottrazione al giudice di un qualsiasi sindacato in ordine alla concreta pericolosità della condotta". Per quel che attiene agli elementi di responsabilità a carico dei ricorrenti trova applicazione il principio affermato da questa Corte (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 6 giugno 2008, n. 27729) secondo cui "in tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare, l'elencazione degli elementi indiziari di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, 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, qualora risulti inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio del terreno".Va aggiunto che, come ha precisato questa Corte, (v. per tutte Cass. pen. sez. 3, sent. 11 maggio 2005, n. 36940 Stiffi ed altri) il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 2, prescrivendo che 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, sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica riguardante l'area interessata, rende estremamente difficile per il venditore una negoziazione destinata alla lottizzazione abusiva che non sia consapevole della natura non urbanistica della zona abusivamente lottizzata.Nel caso in esame, come hanno correttamente e logicamente argomentato i giudici di merito, le deduzioni dei ricorrenti circa la loro mancata partecipazione alle scritture obbligatorie successive alla originaria stipula della vendita a favore degli acquirenti pro indiviso, tenuto conto della concatenazione degli atti, dell'inverosimiglianza della utilità di una vendita di un fondo agricolo a numerosi soggetti che, salvo rare eccezioni, non svolgevano attività di agricoltori, della contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite in loco, erano inidonee ad escludere ictu oculi la responsabilità degli imputati che, del resto, hanno beneficiato dell'estinzione del reato per prescrizione alla quale non hanno rinunciato.Considerato che il reato di lottizzazione abusiva ha normalmente un carattere plurisoggettivo in cui confluiscono condotte convergenti verso un'operazione unitaria, è da escludere che normalmente la condotta dell'acquirente costituisca per il venditore un evento imprevisto ed imprevedibile (v. in tal senso S.U. sent. 27 marzo 1992, n. 4708, Fogliani).E' comunque assorbente il rilievo che, secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, (v. per tutte Cass. Pen. Sez. 3, sent. 26 ottobre 2007, n. 6080) "integra il reato di lottizzazione abusiva cosiddetta negoziale 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 inequivocabilmente, da elementi indiziari, la destinazione a scopo edificatorio.Alla luce di tale principio i profili di responsabilità, evidenziati nelle sentenze di merito e non inficiati da alcuna delle argomentazioni dei ricorrenti, comportano sicuramente l'esclusione di un'ipotesi di assoluzione dei venditori, (da ritenersi, come sopra specificato, non giuridicamente interessati alla confisca dei fondi), ai sensi dell'art. 129 c.p.p., comma 2.Va quindi respinto il ricorso di R.S.G., R. S.M.A. e R.S.M..»

n°17 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> SANABILITÀ

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.28532 del 13/07/2009 - Relatore: Aldo Fiale - Presidente: Ernesto Lupò

Sintesi: Il reato di lottizzazione abusiva non è suscettibile di condono edilizio ai sensi dell'art. 39 legge 724/1994.

Estratto: «4. Il reato di lottizzazione abusiva - negoziale, materiale o mista - non è suscettibile di condono edilizio ai sensi della L. n. 724 del 1994, art. 39 (vedi Cass., Sez. 3^a: 5.6.2003, n. 24319; 21.2.2003, n. 8557, Cicchetta; 8.11.2000, Petrachi; 7.5.1998, n. 5252, Stea ed altri; 30.12.1996, n. 11249, P.M. in proc. Urtis).Si delinea però, nella vicenda in esame, la questione della condonabilità delle opere abusivamente costruite sul terreno illecitamente lottizzato.In relazione ad essa va evidenziato che:a) A norma della L. n. 47 del 1985, art. 35, comma 13:"Per le costruzioni ed altre opere di cui all'art. 31, comma 1, realizzate in comprensori la cui lottizzazione sarebbe dovuta avvenire a norma della L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 8, il versamento dovuto per l'oblazione di cui all'art. 31 non costituisce titolo per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, che resta subordinata anche all'impegno di partecipare pro - quota agli oneri di urbanizzazione dell'intero comprensorio in sede di stipula della convenzione. La norma è riferita, in sostanza, a quegli interventi che sarebbero stati realizzabili soltanto in seguito alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e che sono stati viceversa effettuati in carenza di detto strumento attuativo.b) Gli interventi edificatori, invece, che si inseriscono in una lottizzazione illecita in quanto, per le loro connotazioni oggettive, si pongono in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o di localizzazione dello strumento generale di pianificazione, per potere essere condonati, devono essere necessariamente ricompresi, ai sensi della L. n. 47 del 1985, art. 29, in una apposita variante per il recupero degli insediamenti abusivi.Ciò è stato evidenziato anche dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 107/1989 - ove è stato affermato che "il rilascio di concessione edilizia in sanatoria, per edifici compresi in una lottizzazione illegale, è subordinato alla sanatoria della stessa

lottizzazione, attraverso l'approvazione di una variante agli strumenti urbanistici, secondo il disposto della L. n. 47 del 1985, art. 29 e L. n. 47 del 1985, art. 32, lett. b)" - e la L. n. 47 del 1985, art. 29, comma 3, prevede che: "gli insediamenti avvenuti in tutto o in parte abusivamente, fermi restando gli effetti della mancata presentazione dell'istanza di sanatoria previsti dall'art. 40, possono formare oggetto di apposite varianti agli strumenti urbanistici al fine del loro recupero urbanistico, nel rispetto comunque dei principi di cui al comma 1 e delle previsioni di cui alle lett. e), f) e g) del precedente comma 2".c) Da ciò discende che l'eventuale mero rilascio di una pluralità di concessioni edilizie nell'area interessata da una lottizzazione abusiva "non rende lecita un'attività che tale non è: la concessione non ha, infatti, una funzione strumentale urbanistica di pianificazione dell'uso del territorio" (vedi Cass., Sez. 3[^], 21.4.1989, n. 6160, Greco, richiamata da Cass., Sez. 3[^], 21.11.2007, Quattrone).I manufatti abusivamente eseguiti, in attuazione del fine lottizzazione e nell'ambito della lottizzazione, possono essere, invece, "sanati", soltanto previa valutazione globale dell'attività lottizzatoria secondo il meccanismo previsto dalla L. n. 47 del 1985, art. 29 e L. n. 47 del 1985, art. 35, comma 13.»

Sintesi: L'eventuale mero rilascio di una pluralità di concessioni edilizie nell'area interessata da una lottizzazione abusiva non rende lecita un'attività che tale non è: la concessione non ha, infatti, una funzione strumentale urbanistica di pianificazione dell'uso del territorio, e i manufatti abusivamente eseguiti, in attuazione del fine lottizzazione e nell'ambito della lottizzazione, possono essere, invece, sanati, soltanto previa valutazione globale dell'attività lottizzatoria secondo il meccanismo dell'approvazione della variante allo strumento urbanistico al fine del loro recupero urbanistico.

Estratto: «4. Il reato di lottizzazione abusiva - negoziale, materiale o mista - non è suscettibile di condono edilizio ai sensi della L. n. 724 del 1994, art. 39 (vedi Cass., Sez. 3[^]: 5.6.2003, n. 24319; 21.2.2003, n. 8557, Cicchetta; 8.11.2000, Petrachi; 7.5.1998, n. 5252, Stea ed altri; 30.12.1996, n. 11249, P.M. in proc. Urtis).Si delinea però, nella vicenda in esame, la questione della condonabilità delle opere abusivamente costruite sul terreno illecitamente lottizzato.In relazione ad essa va evidenziato che:a) A norma della L. n. 47 del 1985, art. 35, comma 13:"Per le costruzioni ed altre opere di cui all'art. 31, comma 1, realizzate in comprensori la cui lottizzazione sarebbe dovuta avvenire a norma della L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 8, il versamento dovuto per l'oblazione di cui all'art. 31 non costituisce titolo per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, che resta subordinata anche all'impegno di partecipare pro - quota agli oneri di urbanizzazione dell'intero comprensorio in sede di stipula della convenzione. La norma è riferita, in sostanza, a quegli interventi che sarebbero stati realizzabili soltanto in seguito alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione e che sono stati viceversa effettuati in carenza di detto strumento attuativo.b) Gli interventi edificatori, invece, che si inseriscono in una lottizzazione illecita in quanto, per le loro connotazioni oggettive, si pongono in contrasto con previsioni di zonizzazione e/o di localizzazione dello strumento generale di pianificazione, per potere essere condonati, devono essere necessariamente ricompresi, ai sensi della L. n. 47 del 1985, art. 29, in una apposita variante per il recupero degli insediamenti abusivi.Ciò è stato evidenziato anche dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 107/1989 - ove è stato affermato che "il rilascio di concessione edilizia in sanatoria, per edifici compresi in una lottizzazione illegale, è subordinato alla sanatoria della stessa lottizzazione, attraverso l'approvazione di una variante agli strumenti urbanistici, secondo il disposto della L. n. 47 del 1985, art. 29 e L. n. 47 del 1985, art. 32, lett. b)" - e la L. n. 47 del 1985, art. 29, comma 3, prevede che: "gli insediamenti avvenuti in tutto o in parte abusivamente, fermi restando gli effetti della mancata presentazione dell'istanza di sanatoria previsti dall'art. 40, possono formare oggetto di apposite varianti agli strumenti urbanistici al fine del loro recupero urbanistico, nel rispetto comunque dei principi di cui al comma 1 e delle previsioni di cui alle lett. e), f) e g) del precedente comma 2".c) Da ciò discende che l'eventuale mero rilascio di una pluralità di concessioni edilizie nell'area interessata da una lottizzazione abusiva "non rende lecita un'attività che tale non è: la concessione non ha, infatti, una funzione strumentale urbanistica di pianificazione dell'uso del territorio" (vedi Cass., Sez. 3[^], 21.4.1989, n. 6160, Greco, richiamata da Cass., Sez. 3[^], 21.11.2007, Quattrone).I manufatti abusivamente eseguiti, in attuazione del fine lottizzazione e nell'ambito della lottizzazione, possono essere, invece, "sanati", soltanto previa valutazione globale dell'attività lottizzatoria secondo il meccanismo previsto dalla L. n. 47 del 1985, art. 29 e L. n. 47 del 1985, art. 35, comma 13.»

n°18 TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> SOGGETTI ATTIVI