

20 sentenze



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

Composta dai Signori

- 1) Dott. Carlo... (PAG) Presidente
- 2) Dott. Carlo... (PAG) Consigliere
- 3) Dott. Giuseppe... (PAG) Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa contro

- 1)- CIERI LUCA, nato a Roma il 22/05/1965 ivi res. via Dei Greci, n. 28 elett. dom.to a Sassari, viale Umberto, n. 106/G c/o lo studio dell'Avv.to Pietro Corda.
- 2)- CIERI MARSINO, nato a Roma il 23/09/1963 ivi res. via Apollo Pizio, n. 7 elett. dom.to a Roma, via Di Porta Pinciana c/o lo studio dell'Avv.to Capua - Varrenti.
- 3)- PULCINI RITA, nata a Roma il 02/12/1939 ivi res. via Nomentana, n. 445.
- 4)- PULCINI ANTONIO, nato a Roma il 01/04/1943 ivi res. via Sicilia, n. 160.

Sentenza N. 369/04
in data 11/10/2004
N. 523/03 Reg. Gen.
Avverso la presente Sentenza
è stato proposto
ricorso da _____

IL CANCELLIERE

Sentenza depositata il
25 NOV. 2004

Estratto contumaciale
il _____
comunicato al P.G.
il _____
notificato all'imputato
il _____
al difensore (548/2 CPP)
il _____
alla Parte Civile
il _____
irrevocabile il _____

Estratto per esecuzione a Proc.
Rep. _____ di _____
Gen. _____
il _____

Compilate sched _____ e certif.
serv. elett. il _____
Compilate parcella il _____
CAMPIONE N. _____

IL CANCELLIERE

APPELLANTE: il P.M. c/c Tribunale di Tempio P., difensori degli imputati e i difensori delle parti civili.

dalla sentenza n. 210 in data 31/03/2003

del Tribunale di Olbia

con la quale:

Visto l'art. 530 c.p.p.;

Assolve VAITI Carmelo, CIERI Luca, CIERI Marsino, PULCINI Rita e PULCINI Antonio dai reati di cui ai capi a), b) e d) loro ascritti perché il fatto non sussiste.

Visto l'art. 529 c.p.p.;

Dichiara non doversi procedere nei confronti di PULCINI Rita, PULCINI Antonio e CIERI Luca in ordine al reato di cui al capo c), perché l'azione penale non doveva essere iniziata per tardività della querela;

Visto l'art. 531 c.p.p.;

Dichiara non doversi procedere nei confronti di CIERI Luca, CIERI Marsino e PULCINI Rita in ordine al reato di cui all'art. 30 lett. c) L. 47/1985 loro ascritto, perché estinto per prescrizione;

Visto l'art. 9 L. 47/1985;

Dispone la confisca dei terreni oggetto della convenzione di lottizzazione del 13/08/1992 e delle opere su essi realizzate, posti sotto sequestro con decreto emesso il 20/11/1997, e la loro acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Golfo Aranci.

Olbia, 31/03/2003.

ESSENDO IMPUTATI

CIERI LUCA - CIERI MARSINO - PULCINI RITA e PULCINI ANTONIO
A) del delitto di cui agli artt. 110-640 comma 2 c.p. per avere, Pulcini Rita in qualità di socia della Rita Sarda srl, in concorso con Vaiti Carmelo, Cieri Luca, Cieri Marsino, Pulcini Antonio, imputati per lo stesso fatto in altro connesso, il primo in qualità di amministratore unico e gli altri in qualità di soci della Rita Sarda srl, al fine di procurarsi un ingiusto profitto in danno del Comune di Golfo Aranci, ottenuto il rilascio di concessioni edilizie in deroga, nella fascia di rispetto dei 300 mt.

(trecento metri dal lido marino -Villaggio Terrata Nuovo Mapp. nr. 644, foglio nr. 16, immobili da cl. a c6-

immobili già edificati e/o in corso di ultimazione, relativi alla convenzione urbanistica datata 13/08/1992 tra il Comune di Golfo Aranci e la "Rita Sarda srl"), ai sensi della L.R. 45/1989, con artifici e/o raggiri consistenti nel richiedere le suddette concessioni per interventi edilizi turistico-alberghieri, ed in realtà cedendo le unità immobiliari a privati, in violazione del vincolo di destinazione alberghiero, discendente dalla L.R. 45/1989.

PULCRAN ANTONIO . PULCRAN RITA - LUCA CIERI

B) del delitto di cui agli artt. 640 e 61 nr. 7 c.p., per avere in proprio e nella qualità di cui al capo precedente, al fine di procurarsi un ingiusto profitto in danno dei condomini del "Villaggio Terrata 1", con il raggio consistente nel cedere le unità immobiliari del "Villaggio Terrata 1" con annesse pertinenze e spazi da destinare a servizi comuni, ed in realtà edificando poi nell'area promessa a servizi, (fogl. 16 mapp. 118 circa 13 ettari), il "Villaggio Terrata 2", di cui al capo che precede.

C) del delitto di cui all'art. 633 c.p. per avere, nella qualità di cui al capo che precede, occupato, edificando il "Villaggio Terrata 2", i terreni fogl. 16 mapp. 122 di proprietà dei condomini del Villaggio Terrata 1.

PULCRAN RITA

D) del delitto di cui agli artt. 640 e 61 nr. 7 c.p., per avere nella qualità di cui al capo che precede, al fine di trarre un ingiusto profitto in danno dei condomini del Villaggio Terrata 1, con artifici e/o raggiri consistenti nell'omettere di fornire idonea documentazione giustificante, e creando un credito fittizio di Lire 375.705.000 in favore della Trating Immobiliare 90 srl, per la gestione del condominio Villaggio Terrata 1.

Accertati in Golfo Aranci il 05/05/1997.

PULCRAN RITA - CIERI LUCA - CIERI MARSINO

E) della contravvenzione prevista e punita dall'art. 20 lett. C L. 28/02/1985 nr. 47 per avere, in qualità di soci della "Rita Sarda Srl" e Cieri Marsino nella qualità di amministratore legale rappresentante della HPB SRL edificato in violazione della L.R. 45/89 una lotizzazione abusiva entro la fascia di rispetto dei trecento metri dal lido marittimo in località Terrata, Golfo Aranci, lotizzazione insistente sul mappale

ip

3

nr. 644 foglio nr. 16 nonché sui terreni mappale 188 foglio 16 e sull'area adiacente
di 37.000 mq. di proprietà della HPB SRL ceduti dalla Rita Sarda Srl alla HPB Srl
ed in corso di ultimazione, in assenza di concessione edilizia.
In Golfo Aranci in permanenza fino al 17/11/1999.

di

4

MOTIVAZIONE

Con sentenza 31 marzo 2003 il Tribunale di Tempio Pausania, sezione staccata di Olbia, ha assolto Vaiti Carmelo, Cieri Luca, Cieri Marsino, Pulcini Rita e Pulcini Antonio dai reati loro ascritti ai capi a), b) e d) perché il fatto non sussiste; ha dichiarato, altresì, non doversi procedere nei confronti di Pulcini Rita, Pulcini Antonio e Cieri Luca in ordine al reato di cui al capo c) perché l'azione penale non doveva essere iniziata per tardività della querela; ha dichiarato, infine, non doversi procedere nei confronti di Cieri Luca, Cieri Marsino e Pulcini Rita in ordine al reato di cui all'art.20 lett.c) L.47/1985 per prescrizione disponendo in pari tempo la confisca dei terreni oggetto della convenzione di lottizzazione del 13.8.1992 e delle opere su di essi realizzate.

La lottizzazione abusiva. Sul punto il primo giudice, dopo aver ricordato che con la convenzione di lottizzazione stipulata tra il comune di Golfo Aranci e la R.I.T.A. sarda s.r.l. il 13.8.1992 si concludeva il complesso iter amministrativo che consentiva a quest'ultima di ottenere il permesso di costruire il complesso denominato "Villaggio Terrata nuovo" nella fascia di cinquecento metri dal mare ed in deroga al divieto di edificabilità previsto dalla L.R. n.45/89 accordata in vista di una Residenza Turistico Alberghiera, ha ritenuto opportuno esaminare nel dettaglio la situazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento. In particolare, ha posto in rilievo che gli artt.12 e 13 della L.R.45/1989 prevedevano che nella fascia sino a m.500 dal mare non fosse possibile realizzare nuove opere né apportare varianti agli strumenti urbanistici, né rilasciare concessioni fatte salve "le opere alberghiere ricettive....purchè ricadenti oltre la fascia di m.150 dal mare, previo nulla osta della Giunta regionale". D'altro lato il p.d.f. vigente nel comune di Golfo Aranci all'epoca della stipula della convenzione di lottizzazione stabiliva per la zona interessata dall'intervento della R.I.T.A. sarda s.r.l. un indice di fabbricabilità territoriale dello 0,001 mc/mq "con possibilità di deroga a tale indice per le strutture alberghiere e paralberghiere". Allorché venne stipulata la convenzione di lottizzazione era stata altresì approvata una variante al P.d.F. che prevedeva per la zona F (subzona D di Terrata) un indice di fabbricabilità territoriale dello 0,10 mc/mq e un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,18 mc/mq.. La realizzazione del villaggio predetto richiedeva, quindi, che si derogasse sia al divieto di edificabilità posto dalla L.R.45/89 sia alle limitazioni volumetriche imposte dallo strumento urbanistico comunale, deroghe ammissibili solo per la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera. La deroga al divieto di edificabilità venne concessa dalla Regione Sardegna con il nulla osta del 27.3.1991, il quale, peraltro, subordinò tale provvedimento alla condizione "che sia trascritto nei registri immobiliari l'obbligo di mantenere nel tempo la destinazione alberghiera dell'opera". Il piano di lottizzazione venne approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni 15/7 (adozione) e 17/12/91 (approvazione definitiva); la deroga agli indici di fabbricabilità venne poi concessa con deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del

22.4.92 e la Regione emise il nulla osta definitivo il 17.7.1992 per un indice medio, considerate anche le preesistenze (ovvero il "Terrazal") di 0.24 mc/mq; il 13.8.1992 venne quindi stipulata la convenzione di lottizzazione, sulla scorta della quale vennero rilasciate in data 31.8.92 la concessione edilizia relativa alle opere di urbanizzazione, e in data 23.11.92 quella relativa alla realizzazione dei "lavori di ampliamento e riqualificazione di un complesso alberghiero" contemplati nel piano di lottizzazione. Tuttavia, ancor prima che venisse rilasciato il nulla osta regionale e che venisse stipulata la convenzione di lottizzazione era entrata in vigore la L.R. n.11/92 la quale aveva abrogato la possibilità di derogare al divieto di edificazione per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere nella fascia di m.500 dal lido marino. Non era, quindi, consentito realizzare opere e modificare l'assetto del territorio, né apportare varianti agli strumenti urbanistici, né rilasciare concessioni ed autorizzazioni nella fascia fino a km.2 dal mare; gli art.12 e 13 della vecchia L.R. n.45, così come modificati, autorizzavano solo la realizzazione di alberghi (e non anche di R.T.A.) oltre i m.500 dal mare e faceva salve le lottizzazioni già convenzionate in cui le opere di urbanizzazione fossero iniziate entro il 17.11.89. Pertanto, non potevano più essere rilasciate concessioni edilizie quali quelle emesse in favore della R.I.T.A. sarda. Sotto altro profilo, non può nemmeno ritenersi che gli interventi già muniti di nulla osta ex art.13 siano fatti salvi dalla successiva L.R. n.22/92 che ha stabilito all'art.1 *"dalla data di adozione e fino all'approvazione definitiva del piano territoriale paesistico da parte del Consiglio Regionale, trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui alla L.3.11.1952 n.1902 e successive modificazioni, e fino alla data del 30 aprile 1993 le norme di cui agli artt.12 e 13 della L.R. n.45/1989. Il piano territoriale paesistico è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale"*. Con detta norma appare chiaro l'intento di prorogare fino al 30.4.93 le misure di salvaguardia e non certamente quello di smentire o comunque di edulcorare le restrizioni introdotte. Conseguentemente il comune di Golfo Aranci non poteva rilasciare le concessioni edilizie in favore della R.I.T.A. sarda e quest'ultima non poteva intraprendere la realizzazione delle nuove opere da lei poste in essere. Ulteriore conseguenza è che la realizzazione del complesso in esame, in presenza di concessioni illegittimamente emesse e comunque inefficaci ha di fatto conformato il territorio in modo incompatibile con le prescrizioni della legge urbanistica regionale che di quelle opere vietava la realizzazione. Il che all'evidenza integra il reato di lottizzazione abusiva. Peraltro, l'art.10 della convenzione di lottizzazione imponeva sugli immobili che sarebbero stati così realizzati un vincolo ventennale di destinazione all'uso "turistico-alberghiero" e vietava l'alienazione delle singole unità immobiliari "che si considerano un tutt'uno finalizzato all'attività turistico-ricettiva". Ciò nonostante tra il 28/3/95 ed il 13/11/97 vennero cedute a privati la maggior parte delle unità abitative sino ad allora realizzate. Sul punto deve osservarsi che una RTA intanto è ravvisabile,



indipendentemente dalla proprietà delle singole unità abitative (che potrebbe anche essere frazionata tra più soggetti), in quanto queste siano effettivamente fruibili da parte di una generalità indeterminata di utenti, a fronte di una gestione unitaria dell'intero complesso. Deve viceversa individuarsi un ordinario complesso residenziale nell'ipotesi in cui le singole unità abitative, prive di una gestione unitaria, siano arte ad accogliere nuclei familiari consentendo loro di fruire dell'alloggio senza sottostare a particolari modalità di godimento, anche temporali, ed in condizioni di completa autosufficienza, senza dipendenza dai servizi centralizzati del complesso i quali vengano strutturati solo come contributo per rendere più gradevole e confortevole il soggiorno. Nel caso in esame, a seguito degli atti di vendita posti in essere ed anche per effetto dell'uso concretamente fattone dagli acquirenti, la situazione venutasi a creare deve essere individuata in quella da ultimo indicata. Né del resto tale mutamento della destinazione d'uso (da turistico-alberghiera a residenziale) è scongiurato dalla clausola contenuta nei contratti di vendita con la quale si prende atto del vincolo ventennale di destinazione turistico-alberghiera e l'obbligo di partecipazione al costituendo consorzio Terrata. La R.I.T.A. Sarda (cioè la parte venditrice) non ha mai costituito né in alcun modo regolamentato tale costituendo consorzio la cui costituzione era oggetto di riserva a favore della stessa venditrice ("a suo insindacabile giudizio") e dunque meramente eventuale. A fronte di una cessione della piena proprietà di ogni singola unità immobiliare non è stato previsto alcun espresso obbligo di conferire alla venditrice o all'apposita azienda alberghiera da questa individuata la disponibilità dell'appartamento per attuarne l'utilizzazione di natura ricettiva. In sostanza, con la separata alienazione delle singole unità immobiliari, non accompagnata da espresse previsioni e ben individuati vincoli circa la loro pubblica fruibilità, è stato posto in essere un mutamento della destinazione d'uso e si è fatto sì che ad un'ampia fascia di territorio, che per le deroghe concesse avrebbe dovuto aver una destinazione turistico-alberghiera, venisse impressa una destinazione turistico-residenziale, per le quali le deroghe non avrebbero potuto esser rilasciate. Per altro, anche volendo aderire a quella parte della giurisprudenza che non configura il reato di lottizzazione abusiva nel semplice mutamento della destinazione d'uso, nel caso di specie integra il reato di cui all'art.20 lett.a) L.47/85 in quanto si pone in contrasto con le leggi e gli strumenti urbanistici che avrebbero consentito unicamente la realizzazione di una R.T.A. Nel contempo le deroghe al divieto di edificazione e all'indice di fabbricabilità di 0,001 mc/mq (già esaurito nella costruzione di "Terrata I") non sono compatibili con l'uso residenziale impresso al nuovo complesso con conseguente applicazione delle sanzioni di cui all'art.20 lett.c) L.47/85. Rilevato, infine, che il reato di lottizzazione abusiva ha carattere permanente in cui la permanenza cessa con il provvedimento di sequestro che sottrae agli imputati la disponibilità di fatto e di diritto dell'immobile nei caso di specie verificatosi il 2.11.97, il primo



giudice ha osservato che, pur tenendo ^{conto} dei periodi di sospensione per legittimo impedimento degli imputati o dei loro difensori, il reato in esame deve essere dichiarato prescritto, non sussistendo elementi che possano condurre ad una assoluzione nel merito degli imputati. Tuttavia il provvedimento di confisca ha natura di sanzione amministrativa e deve essere adottato tutte le volte che venga in concreto accertata l'effettiva esistenza della lottizzazione abusiva, indipendentemente dall'emissione di una sentenza di condanna.

Passando, quindi, ad esaminare la c.d. truffa edilizia ai danni del comune di Golfo Aranci deve osservarsi che secondo l'ipotesi accusatoria tale pregiudizio economico sarebbe conseguenza del mutamento di destinazione d'uso realizzato. In verità nessun atto di disposizione patrimoniale che sia conseguenza immediata e diretta dell'errore in cui sarebbe stato indotto il comune risulta posto in essere dalla R.I.T.A e contestato nel capo di imputazione e, secondo lo stesso consulente del P.M., gli oneri di urbanizzazione che il comune potrebbe dover sostenere non sarebbero differenti da quelli che avrebbe comportato la realizzazione della R.T.A. D'altra parte, nella condotta degli agenti non parrebbe individuabile un preconstituito proposito fraudolento volto al conseguimento dell'ingiusto profitto con l'altrui danno ma anzi vi sarebbe la prova del contrario data dalle dichiarazioni di Luca Cieri secondo le quali la R.I.T.A. Sarda s.r.l. si vide costretta nel 1994 ad alienare le unità abitative realizzate per far fronte a sopravvenute difficoltà finanziarie. Gli imputati in ordine a tale capo di imputazione devono essere assolti perché il fatto non sussiste. Stesse argomentazioni potrebbero esser svolte per la c.d. truffa contrattuale ai danni dei condomini del Terrata 1" (capo b) non essendo pensabile che il venditore Pulcini Antonio fosse consapevole dell'uso che la sorella e i nipoti avrebbero fatto del territorio ed avesse prospettato agli acquirenti una falsa rappresentazione della realtà illustrando loro la libera fruibilità di un parco immerso nel verde. D'altro lato, nei singoli atti d'acquisto è espressamente specificato che l'oggetto della vendita è rappresentato dalla singola porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato "Villaggio Terrata" e che già nel regolamento del Consorzio si precisava che la società dante causa era proprietaria "delle sedi stradali, aree verdi ed impianti tutti con il presente atto messi in libero godimento del Consorzio senza corrispettivo alcuno" e veniva prospettata l'eventualità di una futura edificazione della zona (art. 10 statuto). Non sussistono pertanto, secondo il primo giudice, gli elementi costitutivi della truffa, considerato che le società venditrici non hanno trasferito agli acquirenti l'intero comparto, né hanno posto in essere concreti comportamenti tali da ingenerare negli acquirenti una falsa rappresentazione della realtà.

In ordine poi all'occupazione abusiva (capo c) il primo giudice ha ritenuto fondata l'eccezione di tardività della querela non avendo trovato in atti fondamento quanto affermato dalle persone offese che, pur avendo notato i lavori in corso fin dal 1994, si sarebbero ritenuti sviati dalle

rassicurazioni loro fornite e di essersi resi conto della reale portata dei lavori solo nel 1997. Oltretutto sarebbe pure emerso dal dibattimento che molti dei condomini del "Terrata 1" si interessarono alla realizzazione del "Terrata 2" acquistando o facendo acquistare a propri parenti alcune delle unità immobiliari di quest'ultimo. In ordine, infine, a la c.d. truffa gestionale ai danni dei condomini del Terrata 1" (capo d) l'imputata Pulcini Rita, a cui il reato è ascritto, non risulta aver mai rivestito la qualità di socia della s.r.l. facente invece capo al fratello Antonio e non risulta essere mai stata in possesso della documentazione giustificatrice del credito da tale società vantato nei confronti del condominio.

Hanno interposto appello il P.M. presso il Tribunale di Tempio Pausania, i difensori degli imputati Pulcini Rita, Cieri Luca e Cieri Marsino nonché delle parti civili costituite. L'appello del P.M. è relativo ai capi di imputazione relativi alla truffa in danno del comune di Golfo Aranci (capo a) e all'occupazione abusiva del comparto immobiliare di pertinenza dei condomini del villaggio Terrata 1 (capo c). In ordine al primo punto sostiene che dall'istruttoria dibattimentale emerge inequivocabilmente la sussistenza di danni economicamente rilevanti, già patiti dal comune in oggetto e di oneri a cui l'ente locale non potrà sottrarsi per ripristinare la destinazione urbanistica dei luoghi illecitamente trasformati dalla lottizzazione urbanistica e per la manutenzione e gestione degli immobili oggetto della confisca. In ordine poi alla tardività della querela ritenuta in ordine al capo c) ha osservato che il termine per proporre querela decorre dal momento in cui la parte offesa abbia avuto conoscenza precisa, certa e diretta del fatto in modo da essere in possesso di tutti gli elementi di valutazione onde determinarsi. Nel caso di specie non ricorrerebbe detto presupposto, poiché l'occupazione abusiva riguarda la zona di sedime, per la cui individuazione sono stati necessari approfondimenti tecnici da parte dei consulenti a conferma delle difficoltà obiettive di individuazione degli elementi di fatto da porre a fondamento della querela. Ha chiesto, quindi, l'affermazione della penale responsabilità di Pulcini Rita, di Cieri Luca e di Cieri Marsino in ordine a tali reati.

Secondo le parti civili appellanti il primo giudice ha ritenuto di assolvere gli imputati dal grave reato di truffa nel suo aspetto contrattuale, edilizio ed amministrativo contabile con una motivazione che non avrebbe tenuto conto delle risultanze dell'istruttoria dibattimentale sul punto ed, in particolare, di quanto esposto dai consulenti del P.M. e delle parti civili. Osserva, in particolare, che il complesso Terrata 1 non è mai stato classificato come struttura ricettiva ai sensi della L.R.22/84. Il relativo piano di lottizzazione era stato approvato in vigore del programma di fabbricazione del 1981 e sotto le misure di salvaguardia della variante del 1992. Con detti strumenti la potenzialità edificatoria dell'area individuata dai mappali 37 e 97, secondo la consistenza al 1974, appariva esaurita dal primo intervento (Terrata 1), fatta salva la possibilità di ricorrere alla



procedura di deroga per le strutture ricettive. L'approvazione del nuovo intervento edilizio è stata resa possibile da una procedura di deroga il cui presupposto era costituito dal carattere ricettivo alberghiero di tutto il complesso e, come tale, detto intervento fu presentato in Regione posto che la R.A.S. rilascia il n.o. per "...l'ampliamento di un complesso turistico alberghiero per un volume di mc. 34.000 e un indice fondiario, compreso l'esistente, mediamente di 0,24 mc/mq". Sarebbe chiaro che la R.I.T.A. Sarda s.r.l. aveva dichiarato ai fini di ottenere l'approvazione di voler riqualificare l'intero complesso mutando la sua destinazione dell'esistente in ricettiva. Tutti i periti esaminati avrebbero confermato che i mappali dichiarati dalla R.I.T.A. come propri nel 1992 altro non erano che gli stessi terreni costituenti gli originari mappali n.37 e 97 oggetto dell'originaria licenza relativa a Terrata 1 che sono stati illegittimamente frazionati. Le prove raccolte e i documenti agli atti avrebbero comprovato tutti gli artifizii e raggiri posti in essere dagli imputati per portare a compimento la truffa edilizia-urbanistica che il primo giudice ha ritenuto inspiegabilmente insussistente. La base per detto reato fu posta con la confusione ad arte creata dai Pulcini con quella dissimulazione che la giurisprudenza individua quale elemento caratterizzante la c.d. truffa contrattuale. In verità gli acquirenti di Terrata 1 ed anche quelli di Terrata 2 non avrebbero mai sottoscritto i rogiti se fossero stati correttamente informati della reale situazione che stava alla base delle compravendite ed in ciò si identificava il raggiro posto in essere dai Pulcini; la loro volontà si era determinata in maniera viziata in quanto gli stessi nutrivano la convinzione (legittimata da quanto dichiarato nei rogiti d'acquisto, nei preliminari e nell'atto costitutivo del consorzio e dal comportamento dei venditori) di avere la proprietà anche di quei beni costituenti le pertinenze e i servizi del villaggio. Tutto quanto acquisito nel corso dell'istruttoria dibattimentale renderebbe evidente l'esistenza di quel preconstituito proposito fraudolento che il primo giudice ha escluso ritenendo che le società venditrici non hanno trasferito agli acquirenti la proprietà dell'intero comparto né hanno posto in essere comportamenti tali da ingenerare negli acquirenti una falsa rappresentazione della realtà. L'appello delle parti civili investe, inoltre, la c.d. truffa gestionale. Il primo giudice avrebbe escluso la responsabilità penale della famiglia Pulcini in ordine a detta truffa in quanto ascrivibile alla sola Rita Pulcini, che non risulta aver rivestito la qualità di socia della Trating Imm.re e sia perché la questione aveva natura civilistica non ritenendo sussistenti gli artifizii e i raggiri propri della truffa. In realtà, dalla testimonianza Cappelletti sarebbe emerso il contrario e cioè che era sempre la famiglia Pulcini a costituire punto di riferimento degli amministratori che prima di lui si erano succeduti e i cui criteri gestionali erano stati sempre contrari ad ogni principio di correttezza e trasparenza fino a giungere a disporre che il depuratore di Terrata 1 fosse messo a disposizione della R.I.T.A s.r.l. per evitare di essere costretti a costruire un nuovo depuratore per Terrata 2. Ciò confermerebbe che tutta la famiglia Pulcini partecipava alla nuova speculazione di



Terrata 2 sui terreni di Terrata 1 e che, quindi, il primo giudice non aveva compiutamente accertato la reale portata degli artifici e raggiri da costoro posti in essere per ottenere i pagamenti di gravose spese di condominio dai predetti condomini facendo loro credere di essere proprietari anche di quelle pertinenze. In ordine, poi, all'invasione dei terreni il primo giudice ha ritenuto che la querela proposta non fosse tempestiva. Le circostanze, peraltro, addotte per ritenere che i condomini fossero al corrente delle costruzioni abusive sui loro terreni non apparirebbero significative. Essi, infatti, avrebbero ignorato totalmente il progetto a fondamento della convenzione di lottizzazione e vedendo che i lavori riguardavano alcune villette situate su una collina posta al di là della strada statale Olbia-Golfo Aranci avevano creduto alle rassicurazioni del Di Matteo agente dei Pulcini. Solo nel 1997 i condomini allarmati dal fatto che erano state costruite altre villette anche al di qua della strada suindicata avevano richiesto in comune copia del progetto R.I.T.A. Sarda s.r.l. scoprendo così che erano in previsione altre 100 ville che avrebbero devastato tutto il verde condominiale. Ovviamente sino all'estate 1997 nessun condomino era stato informato della riqualificazione del condominio di Terrata 1. Conclusivamente si è affermato non potersi ritenere tardiva la querela proposta così come ritenuto dal primo giudice.

DIFESA E' stato, altresì, interposto appello nell'interesse del Cieri Luca osservando, innanzitutto, che con l'ordinanza impugnata il primo giudice ha erroneamente rigettato le fondate eccezioni difensive volte a rilevare l'inesistenza nel procedimento de quo di un valido avviso di conclusione delle indagini preliminari e la conseguente nullità del decreto di citazione a giudizio in forza del combinato disposto degli artt.415 bis e 552 c.p.p.. In data 15 maggio 2000 il P.M. delegava (illegittimamente) alla polizia giudiziaria la redazione e la notifica dell'avviso di conclusione delle indagini agli indagati. La riapertura delle indagini veniva, però, autorizzata dal G.I.P. ai sensi dell'art.414 c.p.p. soltanto in data 19 maggio 2000 e in data 26 maggio successivo veniva redatto l'avviso di conclusione delle indagini nel quale si indicava un numero diverso rispetto a quello per il quale è stato poi emesso decreto di citazione a giudizio. Ciò ha determinato le denunciate nullità. In primo luogo, l'illegittima attività di delega compiuta dal P.M. si è posta in contrasto con l'efficacia preclusiva del precedente provvedimento di archiviazione. In secondo luogo, il giudicante sbaglia allorché ritiene delegabile ex art.55 c.p.p. anche la materiale redazione ed emanazione dell'avviso di conclusione delle indagini preliminari non trattandosi di un normale atto di indagine, bensì di un provvedimento che determina un vero e proprio cambiamento di fase del procedimento penale, potrei riservato dalla norma esclusivamente all'organo titolare dell'esercizio dell'azione penale. Peraltro, gli avvisi in oggetto sono stati irregolarmente notificati ai difensori nominati ai domicili eletti nel procedimento n.2412/99.



La sentenza impugnata è, altresì, inficiata nella sua globalità da un vizio di fondo in quanto il giudicante ha effettuato l'accertamento del reato di lottizzazione abusiva andando ben oltre di quanto gli fosse consentito. Secondo, infatti, un precedente e consolidato orientamento giurisprudenziale il rilascio dei titoli abilitativi era di per sé sufficiente ad escludere l'abusività della lottizzazione: si ricorda, in particolare, che la sentenza n.5115 del 28 novembre 2001 delle sezioni unite della Cassazione ha affermato il principio secondo il quale "il reato di lottizzazione abusiva è a consumazione alternativa, potendo realizzarsi sia per difetto di autorizzazione sia per il contrasto con le prescrizioni della legge o degli strumenti urbanistici". Il principio della sindacabilità del giudice penale solo con riferimento ad atti amministrativi macroscopicamente illegittimi era stato del resto già in passato affermato dalla Cassazione penale a sez. unite. Venendo alla fattispecie oggetto del presente appello, deve rilevarsi che la stessa non afferiva assolutamente atti amministrativi macroscopicamente illegittimi, come risulta dalla motivazione stessa della sentenza. Ed infatti il giudice per giungere all'accertamento della lottizzazione abusiva ha dovuto compiere una vera e propria arrampicata sugli specchi, effettuata attraverso una fantasiosa interpretazione della normativa regionale ed ignorando che la stessa Regione che per prima avrebbe dovuto avere a cuore l'applicazione di proprie leggi, aveva più volte confermato in atti ufficiali afferenti la stessa lottizzazione, la relativa legittimità e ciò pur dopo l'entrata in vigore di quella L.R. n.11 del 22.6.92 ritenuta (erroneamente) dal giudicante violata. Per disporre la confisca la sentenza impugnata ha ritenuto configurabile la lottizzazione abusiva sotto due diversi profili, per il primo dei quali il Tribunale ha ritenuto che il comune di Golfo Aranci non avrebbe potuto rilasciare le concessioni edilizie a favore della R.I.T.A. SARDA s.r.l. e che, comunque, quest'ultima società non avrebbe potuto intraprendere la realizzazione delle nuove opere a causa dell'entrata in vigore della legge reg. n.11 del 1992; sotto un secondo profilo poi la separata alienazione delle singole unità immobiliari non sarebbe stata accompagnata da espresse previsioni e ben individuati vincoli circa la loro fruibilità, circostanza questa che avrebbe determinato un mutamento di destinazione d'uso attribuendo ad un'ampia fascia del territorio una destinazione turistico-residenziale a fronte della quale le deroghe stesse non avrebbero dovuto essere concesse. La sentenza impugnata avrebbe preteso di individuare l'abusività della lottizzazione e l'illegittimità o, comunque, l'inefficacia delle concessioni edilizie nella circostanza della entrata in vigore della L.R. n.11/92 che all'art.3, modificando il co.4 dell'art.12 della L.R.n.45/89 avrebbe previsto la realizzazione di soli alberghi (e non di R.T.A.) con un rapporto di 100 mc. posto letto. A tal fine il giudice avrebbe considerato unitariamente gli artt.12 e 13 della L.R. n.45/89, norme queste che, sebbene coordinate tra loro, hanno comunque finalità ben distinte, contenendo la prima una salvaguardia generalizzata entro una

fascia di due km dal mare e la seconda norma di tutela delle fasce costiere e di utilizzazione delle stesse; conseguentemente dal loro esame scaturisce che l'art.12 co.4° e l'art.13 lett.C), con riferimento alla salvezza delle opere alberghiere, contemplano due fattispecie ben distinte per le modalità procedurali. Nel caso di specie, il rilascio del nulla osta regionale è avvenuto in data 27/3/1991 con espreso richiamo alla norma dell'art.13 co.1 lett.c) L.R. N.45/89, la quale prevedeva la salvezza delle opere alberghiere ricettive (tra cui appunto le residenze turistiche alberghiere), purchè ricadenti oltre la fascia di 150 metri dal mare, previo nulla-osta della giunta regionale ed autorizzazione di cui all'art.7 della legge n.1497/1939. Orbene è evidente che per opere fatte salve debbono intendersi gli interventi ancora da realizzarsi, ma muniti di nulla osta, essendo evidente che ovviamente le opere già realizzate restano insensibili alla normativa sopravvenuta potendo le leggi disporre solo per l'avvenire. Questa interpretazione ha trovato conferma da parte della Regione in più occasioni a cominciare dalla relazione regionale 9.12.2002, a firma dell'arch. Carboni ed acquisita dal Tribunale e secondo la quale "l'entrata in vigore della L.R n.11/92 non mette in discussione l'efficacia dei N.O. ex art.13 già rilasciati e non pare limitare la validità degli stessi ai soli alberghi...Ciò deriva anche dal fatto che la successiva L.R. 22/92, nel sospendere l'efficacia di detti N.O. limitatamente alle opere ricadenti in ambito di conservazione integrale dei PP.TT.PP., lascia, ragionando al contrario, inalterata l'efficacia dei N.O. ricadenti in ambiti compatibili. Difatti, benché sia la stipula della convenzione di lottizzazione che il rilascio delle concessioni edilizie 41/92 e 43/92 siano avvenuti successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. n.11/92, l'intero iter amministrativo (culminato con l'approvazione del progetto in deroga) è antecedente a tale data, e ciò è stato ritenuto sufficiente per giudicare positivamente l'intervento dell'amministrazione regionale che ha rilasciato i N.O.....". Occorre inoltre rilevare che, qualora si volesse sostenere la tesi secondo cui per opere fatte salve dall'art.13 lett.c) della L.R. n.45/89 debbano intendersi quelle munite di nulla osta, ma con opere già iniziate, parimenti si sarebbe avuta la salvezza dell'intervento di che trattasi. Ciò deriva dall'art.1 della L.R. n.22/92 che ha testualmente disposto "dalla data di adozione e fino all'approvazione definitiva del Piano Territoriale Paesistico da parte del consiglio regionale trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui alla L.3/11/52 n.1902 e fino alla data del 30 aprile 1993 le norme di cui agli artt.12 e 13 della L.R. n.45/89". Risulta, peraltro, evidente che se il legislatore con la successiva legge 29.12.92 non avesse voluto, ancorché in via transitoria e cioè fino al 30/4/93, confermare la validità del nulla osta ex art.13 lett. C) l'inserimento nell'art.1 della richiamata l.29/12/92 dell'inciso "trovano applicazione...fino alla data del 30.4.93 le norme di cui agli artt.12 e 13 della L.R.n.45/89" verrebbe a svuotarsi di contenuto e ad essere privo di senso. In conclusione, poiché alla data del 30.4.93 la R.I.T.A. SARDA s.r.l. oltre ad aver perfezionato l'iter urbanistico afferente

il piano di lottizzazione, aveva ottenuto il rilascio delle concessioni edilizie ed effettuato l'inizio dei lavori, alla stessa, contrariamente a quanto affermato in sentenza, doveva applicarsi la salvezza contenuta nell'art.1 della L.R. n.22/92. Il secondo ordine di argomentazioni utilizzate secondo la difesa in via sussidiaria dalla sentenza impugnata per cercare di dimostrare comunque la sussistenza della lottizzazione abusiva, consisterebbe nella pretesa individuazione di un mutamento di destinazione d'uso funzionale, cioè senza opere edilizie, da turistico-alberghiero in residenziale. In altri termini, secondo la ricostruzione operata dal primo giudice si sarebbe fissato in capo ai singoli acquirenti un godimento dell'alloggio in maniera permanente ed esclusiva. Peraltro, il giudice ometterebbe di considerare un passaggio normativo fondamentale e cioè l'art.10 della convenzione di lottizzazione che stabilisce "tutti gli immobili oggetto della presente concessione si intendono vincolati per un ventennio decorrente dalla data del certificato di agibilità ad uso turistico-alberghiero..." certificato, a tutt'oggi né richiesto né rilasciato, in quanto a seguito delle vicende giudiziarie l'intervento complessivo autorizzato è stato realizzato per meno di un terzo. Mancherebbero, peraltro, secondo la ricostruzione operata in sentenza, nel villaggio Terrata 2 1) vincoli ed obblighi specifici alla fruibilità, la mancanza dei quali renderebbe il godimento del bene permanente e esclusivo, 2) la gestione unitaria del complesso e 3) servizi centralizzati che non abbiano carattere di mera accessorietà. Queste argomentazioni rivelerebbero il vizio di fondo della sentenza impugnata, secondo la quale la problematica della lottizzazione abusiva verrebbe strumentalmente valutata come se si trattasse di intervento urbanistico ultimato ed entrato a regime. In realtà, dalle risultanze dibattimentali emergerebbe che il complesso per quel poco che è stato realizzato e nei progetti è stato sempre adibito a vera e propria residenza turistico-alberghiera. Si rileva, quindi, che in relazione ai vincoli, la R.I.T.A s.r.l. aveva debitamente predisposto in ogni contratto di compravendita una apposita clausola che richiamava con precisione la destinazione ed i vincoli che quella proprietà avrebbe dovuto rispettare. Tale clausola, però, non è stata ritenuta dal primo giudice idonea a garantire la destinazione alberghiera. Peraltro, stante il tenore letterale della clausola in esame, il ragionamento seguito nella sentenza impugnata viene a svuotarsi totalmente di contenuto. Quanto riportato nella clausola altro non significa se non proprio l'obbligo facente capo all'acquirente stesso di mettere a disposizione della pubblica fruibilità, mediante locazione, la propria unità immobiliare. Stante, dunque, l'idoneità della clausola inserita negli atti di vendita a garantire il mantenimento della destinazione turistico-alberghiera, l'uso illegittimo che ne sarebbe stato fatto da alcuni acquirenti avrebbe comportato tutt'al più un abusivo mutamento di destinazione d'uso, ma non la configurabilità della lottizzazione abusiva. Oltre che da una (erronea) interpretazione della clausola contrattuale, la sentenza impugnata avrebbe fatto derivare anche da talune testimonianze la circostanza che le unità immobiliari venissero godute dai singoli proprietari

in maniera permanente ed esclusiva. Peraltro, si osserva che né il teste Chessa né il teste Cappelletti, alla cui deposizione il giudice si affida, hanno mai stipulato un atto di vendita definitivo. Infine, anche volendo disattendere la manifesta esistenza di tutti i parametri utili alla configurazione di una R.T.A., è comunque importante precisare che la effettiva destinazione degli appartamenti e l'utilizzo che il Tribunale assume come prettamente residenziale del villaggio, non fu mai accertata con effettiva cognizione di causa, visto e considerato che i sopralluoghi di chi ha riferito sul reale utilizzo degli appartamenti e sulla R.T.A. sono intervenuti a sequestro già compiuto o in periodi dell'anno in cui il centro servizi era chiuso e non c'erano più turisti. Conclusivamente risulta di tutta evidenza che, contrariamente a quanto affermato in sentenza, nessun mutamento di destinazione d'uso da turistico-alberghiero a residenziale si è verificato. Né si può dimenticare che lo stesso iter è stato seguito nel solo comune di Golfo Aranci almeno per altre due lottizzazioni Riu Aranzu e Marana in relazione alle quali non vi è stata l'apertura di alcun procedimento penale e/o amministrativo, per cui - qualora si ritenessero superabili i motivi a sostegno dell'impugnazione - si dovrà comunque necessariamente giungere ad una sentenza di proscioglimento perché il fatto non costituisce reato per mancanza dell'elemento soggettivo a sensi della pronuncia della Corte costituzionale 24/3/1988 n.36 che ha modificato l'art.5 c.p. nel senso che "l'ignoranza della legge penale non scusa tranne che si tratti di ignoranza inevitabile".

Con l'appello interposto a favore della Pulcini Rita si è osservato che la signora Pulcini Rita non ha mai fatto parte della compagine sociale e non ha mai partecipato a nessuno degli atti della complessa procedura amministrativa della lottizzazione. Per altro, i motivi d'appello sono conformi a quelli sopra riferiti e relativi al Cieri Luca.

In ordine poi ai motivi d'appello per Cieri Marsino si è osservato, innanzitutto, che l'iter logico-giuridico seguito dal Giudicante induce a ritenere, in termini inequivocabili, che la sentenza in esame sia colpita, in radice, da eccesso di potere. Si deve, infatti, evidenziare come in tema di prescrizione il principio generale sancisca che il decorso del tempo ha natura sostanziale ed è tale da escludere la possibilità di un accertamento in ordine alla responsabilità penale. La sentenza impugnata, tuttavia, ribalta in radice questo principio e si preoccupa di ricercare e di affermare un'improbabile sussistenza del reato di lottizzazione abusiva. La sentenza si rivela una mera opinione di natura amministrativa priva di alcun sostegno probatorio e, soprattutto, solo apparentemente supportata da decisioni della Suprema Corte. Le fattispecie richiamate, infatti, riguardano l'applicazione della prescrizione in sede di giudizio di Cassazione, ma dopo che il Giudice di merito, nella fase di appello, aveva accertato la sussistenza del reato. Il caso che ci occupa attiene, per contro, ad un giudizio di primo grado (conclusosi con la dichiarazione di prescrizione del reato) che viola la corretta applicazione dei principi di cui agli artt.129 c.p.p. e 157

c.p. e che si risolve in una apodittica affermazione di sussistenza del reato con motivazione viziata da eccesso di potere. Si è, di poi, conformemente a quanto già sostenuto negli altri motivi d'appello presentati dalla Difesa, rilevata l'improcedibilità dell'azione penale, la carenza della notitia criminis, la nullità del decreto di citazione a giudizio e la mancata correlazione tra accusa e sentenza. Con memoria difensiva depositata il 27 settembre 2004, mentre si insiste nell'appello interposto, si è ulteriormente osservato: 1) il giudice di primo grado ha affermato che il reato di lottizzazione abusiva ha natura permanente, ma che la permanenza nel caso di specie è cessata con il provvedimento di sequestro in data 20.11.1997 che aveva sottratto agli imputati la disponibilità di fatto e di diritto dell'immobile in oggetto. Essendo il reato caduto in prescrizione, secondo il primo giudice "...deve essere dichiarato estinto, non sussistendo.....elementi tali da condurre ad una assoluzione nel merito degli imputati". Ciò determinerebbe "l'applicazione del provvedimento di confisca di cui all'art.19 L.47/1985 che.....deve essere adottato tutte le volte che venga, in concreto, accertata l'effettiva esistenza della lottizzazione abusiva indipendentemente dall'emissione di una sentenza di condanna e quindi anche in caso di applicazione della pena o di prescrizione del reato". Ciò, peraltro, si pone in violazione dei più elementari principi costituzionali dovendosi, innanzitutto, alla sentenza dichiarativa di estinzione del reato applicare il principio generale che si ricava dal co.2° dell'art.27 Cost. secondo il quale "l'imputato non è considerato colpevole fino alla condanna definitiva" e dell'art.26 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo che più decisamente dichiara che "è "presunto innocente". Quando, pertanto, la sentenza afferma che il reato è estinto per prescrizione, l'imputato deve essere considerato non colpevole e non può essere accertata l'esistenza del reato (lottizzazione) per determinare la conseguente sanzione amministrativa della confisca della presunta lottizzazione abusiva, peraltro, non sussistente né formalmente, per la presenza dei titoli autorizzativi mai revocati e/o annullati, né sostanzialmente per la conformità dei titoli stessi alle norme di legge e regolamentari. Quanto dedotto consentirebbe di affermare che il giudicante ha operato in palese travisamento delle norme, ha esercitato poteri a lui non consentiti e conseguentemente la sentenza risulterebbe viziata, tra l'altro, da eccesso di potere. 2) Peraltro, non si riesce a capire perché il giudice abbia sentito il bisogno di spiegare che non sussistevano elementi tali da condurre ad una assoluzione nel merito. Se, infatti, è indiscutibile la ostentata premessa, che in sentenza si fa, dell'accertata effettiva esistenza del reato di lottizzazione abusiva, doveva dirsi perlomeno sovrabbondante il predetto inciso, a meno che il giudice non avesse inteso fare ricorso all'art.129 c.p.p. e cioè all'obbligo della immediata declaratoria di determinate cause di non punibilità. Ma nella ratio logico-giuridica di detto articolo che comporta l'immediata declaratoria di determinate cause di non punibilità e dove la prescrizione

può essere anche dichiarata nel momento terminale di una concreta e specifica configurazione del reato, non c'è spazio per un previo necessario accertamento del fatto reato; la cui anche astratta delibazione sarebbe in manifesto e stridente contrasto con la diretta e immediata percezione di cause che avrebbero, invece, imposto una sentenza di assoluzione o di non luogo a procedere. Nel caso di specie, in verità, può affermarsi che il primo giudice, nonostante il reato fosse già prescritto, ha protratto indebitamente l'attività dibattimentale al solo fine di approfondire la questione della legittimità della lottizzazione e dei singoli interventi edificatori. 3) La prospettiva di interpretazione del co.2° dell'art.129 c.p.p. in sede di merito non sarebbe nell'alternativa tra una pronuncia incidenter tantum di accertamento del reato e la mancata constatazione di assoluzione per motivi di merito, ma tra la non manifesta incontrovertibilità dell'insussistenza del fatto, della sua irrilevanza, dell'estraneità dell'imputato ecc.....e la declaratoria di cause di estinzione del reato. Si è, quindi, conclusivamente osservato come il giudice nel dichiarare estinto il reato ex art.129 c.p.p. non ha l'obbligo di esaminare in modo esauriente tutte le emergenze processuali e di esporre nello specifico le ragioni della mancata assoluzione nel merito, obbiectivandosi la sua cognizione nella mera delibazione degli elementi acquisiti agli atti, ai limitati effetti dell'esclusione dell'applicabilità del comma 2 dell'articolo precitato. Non potendosi, quindi, in una situazione siffatta ritenere accertata l'esistenza del reato, il giudice non poteva e non doveva disporre la confisca penale.

All'odierno dibattimento, sentite le conclusioni assunte dal P.G., dalla P.C. e dalla Difesa e di cui ai separati verbali, questa Corte ha ritenuto di dover dichiarare inammissibile l'appello interposto dal P.M. nei confronti di Pulcini Antonio e di assolvere la Pulcini Rita dalla contravvenzione ascrittale al capo E) per non aver commesso il fatto confermando nel resto la sentenza impugnata. In merito osserva quanto segue. In ordine all'appello interposto dal P.M. nei confronti di Pulcini Antonio, ricordato che detto organo dell'Accusa dopo aver proposto il gravame ha nelle sue conclusioni chiesto che il prevenuto fosse mandato assolto, appare di tutta evidenza che, conformemente alle conclusioni del P.G., lo stesso debba essere dichiarato inammissibile. Né, d'altra parte, appaiono accoglibili gli appelli dallo stesso organo proposti relativamente agli altri imputati in ordine ai capi a) e c), in ordine cioè alla c.d. truffa in danno del comune di Golfo Aranci e all'occupazione abusiva di terreni del condominio Terrata 1. In verità, come rilevato dal primo giudice, nessun atto di disposizione patrimoniale che possa ritenersi conseguenza immediata e diretta dell'errore in cui sarebbe stato indotto il comune risulta posto in essere dalla R.I.T.A. sarda s.r.l. e contestato nel capo di imputazione e gli oneri di urbanizzazione che il comune potrebbe dover sostenere, secondo gli stessi consulenti del P.M., non sarebbero differenti da quelli che avrebbe comportato la realizzazione della R.T.A.. In ordine, altresì, all'occupazione abusiva di cui

al capo c), non sembra ci si debba discostare dalle conclusioni cui è giunto il primo giudice, che ha ritenuto la tardività della querela proposta. Se è ben vero che il termine per proporre querela decorre dal momento in cui la parte offesa abbia avuto conoscenza precisa, certa e diretta del fatto in modo da essere in possesso di tutti gli elementi per determinarsi, è altrettanto indiscutibile, per loro stessa ammissione, che le persone offese, pur avendo notato i lavori in corso fin dal 1994, solo nel 1997 si sarebbero resi conto della reale portata dei lavori e avrebbero, quindi, proposto querela. Né basta, come fanno P.M. e parti civili, affermare che l'occupazione abusiva riguarda le aree di sedime, per la cui individuazione sono stati necessari approfondimenti tecnici da parte dei consulenti, per ritenere infondata l'intempestività della querela e per far superare ciò che le stesse parti offese affermano di aver visto fin dal 1994 e che accadeva attorno al loro condominio, ma di essere stati tranquillizzati dalle assicurazioni fornite loro dai rappresentanti della R.I.T.A. Le perizie e consulenze tecniche hanno avuto il compito di definire e approfondire i contorni della eventuale vicenda di abusiva occupazione dell'altrui proprietà, ma non possono servire a giustificare la tardività della querela, soprattutto quando da anni le persone offese hanno visto sorgere su terreni, che ritenevano di loro proprietà, numerose villette. In ordine, poi, all'appello interposto dalle parti civili in ordine alla c.d. truffa gestionale ai danni dei condomini di Terrata I ascritto alla sola Pulcini Rita, a seguito degli stralci disposti prima dell'apertura del procedimento di primo grado, non pare accoglibile per gli stessi motivi indicati dal primo giudice: la Pulcini non ha mai rivestito la qualità di socia della Trating Immobiliare s.r.l. e, in ogni caso, la questione ha natura civilistica non ritenendosi sussistenti gli artifici e i raggiri propri della truffa. In realtà, se nella vicenda in esame di truffa si sarebbe dovuto parlare, si sarebbe dovuto far riferimento a quanto dalla R.I.T.A. sarda s.r.l. attuato nei confronti della regione Sardegna al fine di vedere approvato il piano di lottizzazione di Terrata 2 (o Terrata nuovo) presentato come ".....ampliamento di un complesso turistico-alberghiero per un volume di mc. 34.000 e un indice fondiario, compreso l'esistente, mediamente di 0,24 mc/mq". Nessun addebito è stato mosso sul punto ai prevenuti o a taluno di loro, ma non si può dimenticare, anche ai fini della ritenuta lottizzazione abusiva e della conseguente confisca delle aree abusivamente lottizzate, che il complesso Terrata I non è mai stato classificato come struttura ricettiva alberghiera e il relativo piano di lottizzazione, approvato in vigenza del programma di fabbricazione del 1981 e sotto le misure di salvaguardia della variante del 1992, aveva esaurito la potenzialità edificatoria dell'area individuata dai mappali 37 e 97, fatta salva la possibilità di deroga per le strutture ricettive che consentivano il maggior indice sopra ricordato. Donde, quindi, la necessità di qualificare sulla carta la struttura esistente come "complesso turistico-alberghiero", nonostante in realtà non lo fosse, e carpire in tal modo il relativo

nulla osta regionale.

In ordine, poi al gravame interposto dai prevenuti deve, innanzitutto, rilevarsi che appare da respingere l'appello avverso l'ordinanza 26 gennaio 2001 con cui il primo giudice ha rigettato le questioni di nullità degli avvisi ex art.415 bis c.p.p., delle relative notifiche e conseguentemente del decreto di citazione a giudizio del procedimento per il reato di lottizzazione abusiva. Si ritiene, infatti, di dover condividere a pieno l'ordinanza impugnata; ben poteva, infatti, il P.M. delegare alla polizia giudiziaria la redazione, su schema da lui stesso predisposto, dell'avviso di conclusione di indagini agli indagati non essendo detta attività preclusa da alcuna norma né, tanto meno sanzionata a pena di nullità. Né a detta attività del P.M. poteva ostare il precedente decreto di archiviazione.

In ordine alla dichiarazione di accertamento della lottizzazione abusiva e conseguente confisca disposta dalla sentenza impugnata, per cui da parte dei difensori si è detto che il giudicante fosse incorso in eccesso di potere andando ben al di là di quanto gli fosse consentito, deve osservarsi che alla luce anche del più recente orientamento giurisprudenziale quanto operato dal giudicante appare del tutto legittimo, non potendosi ritenere che, essendo il reato in contestazione estinto per intervenuta prescrizione già prima della pronuncia della sentenza, non potesse essere svolta alcuna indagine in ordine alla sussistenza del reato e, men che meno, irrogata la relativa sanzione amministrativa della confisca dei terreni che si presumevano abusivamente lottizzati. In realtà, *"la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite deve essere obbligatoriamente disposta ogni qual volta il giudice penale accerti che vi è stata lottizzazione abusiva e quindi anche quando non venga pronunciata sentenza di condanna, ma sentenza di proscioglimento per causa diversa dall'insussistenza del fatto reato (nel caso di specie era stata pronunciata sentenza di proscioglimento per prescrizione) (Cass. Pen. Sez. III 18 dicembre 1990 n.16483). Ed ancora: "Ex art.19 L.28 febbraio 1985 n.47 la confisca è obbligatoria ogni volta che il giudice penale accerti che vi è stata lottizzazione abusiva, indipendentemente dalla persona del condannato e addirittura della stessa condanna penale (potendo l'accertamento della lottizzazione abusiva conseguire ad una declaratoria di amnistia o di prescrizione del reato): in conseguenza della natura <reale> e non <personale> della confisca, la restituzione dell'area, abusivamente lottizzata non è consentita dall'art.19 citato L. n.47 del 1985 neppure a favore di proprietari estranei al processo penale; ricorrendo alla disciplina generale di cui all'art.240 c.p., la restituzione del terreno, abusivamente lottizzato, non è consentita quando il proprietario richiedente, pur essendo rimasto estraneo al processo, non può dirsi materialmente o moralmente estraneo al reato o quando il terreno confiscato non è giuridicamente suscettibile di lottizzazione (ex ultimo comma art.240 c.p.)"* (Cass. Pen. Sez.III 28 settembre 1995 n.1089). Nessun eccesso di

potere, quindi, da parte del primo giudice appare nella specie rilevabile né nessuna protrazione indebita dell'istruttoria dibattimentale ma unicamente una legittima indagine volta ad acclarare i fatti per le conseguenti determinazioni di competenza (ivi compresa - se del caso - la confisca dei terreni abusivamente lottizzati). Nell'esaminare nel merito la lottizzazione in contestazione, si è affermato che secondo un precedente e consolidato orientamento giurisprudenziale il rilascio dei titoli abilitativi (sussistenti nel caso in esame) era di per sé sufficiente ad escludere l'abusività della lottizzazione. Peraltro, hanno ricordato gli appellanti che con sentenza del 28 novembre 2001 le Sezioni Unite della Cassazione hanno affermato il principio di diritto secondo cui "il reato di lottizzazione abusiva è a consumazione alternativa, potendo realizzarsi sia per difetto di autorizzazione sia per il contrasto con le prescrizioni della legge o degli strumenti urbanistici", principio che deve essere nella sua concreta applicazione strettamente correlato alla fattispecie oggetto della sentenza stessa. Orbene, il principio della sindacabilità del giudice penale solo con riferimento ad atti macroscopicamente illegittimi non afferirebbe al caso in esame, come risulterebbe dalla motivazione stessa della sentenza, che per sostenere la sussistenza dell'abusività della lottizzazione in quanto in contrasto con le prescrizioni della legge e regolamentari deve far ricorso ad una fantasiosa interpretazione della legislazione vigente ed applicabile nel caso in esame. Gli appellanti da un lato fanno finta di ignorare che quanto esposto a sostegno della sentenza dal primo giudice non è un'arrampicata sugli specchi a cui lo stesso ricorre per giungere all'"agognata" confisca ma una serie dettagliata di elementi, che pienamente si condividono e che inducono a ritenere la sussistenza della lottizzazione abusiva per contrasto dell'atto amministrativo con le prescrizioni di legge e regolamentari, e dall'altro lato come nasca lo stesso primo atto posto a fondamento della lottizzazione incriminata e cioè il nulla osta regionale; come sopra si è incidentalmente ricordato, esso viene carpito al fine di ottenere la volumetria di mc/mq 0,24 erroneamente prospettando che l'esistente sia una R.T.A. che si vuole ampliare mentre tale non lo è mai stata essendo sorto come un complesso residenziale ed avendo con tale opera esaurito tutte le potenzialità edificatorie dell'area. Ebbene, fin dall'esame della documentazione sulla base della quale la Regione autonoma della Sardegna è stata indotta a concedere il nulla osta all'ampliamento della volumetria per "...l'ampliamento di un complesso turistico-alberghiero...." appare provata l'abusività della lottizzazione per essersi violata la normativa esistente e che, in assenza di una R.T.A. già esistente o, se si vuole, in assenza di un complesso residenziale già riqualificato come R.T.A., non consentiva di ottenere la volumetria necessaria per la costruzione del nuovo villaggio Terrata. Tutto ciò deve necessariamente aggiungersi a quanto affermato dal primo giudice e che si condivide e che ^{si} ritiene qui di seguito ripetere, essendosi ampiamente dato conto di detta

motivazione nella prima parte di questa sentenza. La conferma della sentenza impugnata nei confronti di Cieri Luca e Cieri Marsino implica conseguentemente la condanna degli stessi al pagamento delle spese del presente grado di giudizio.

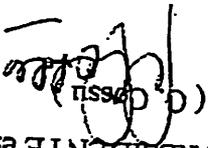
Deve, infine, dirsi che l'assoluzione della Pulcini Rita nasce dalla documentalmente dimostrata estraneità della stessa sia alla R.I.T.A. sarda s.r.l. sia agli atti della complessa procedura amministrativa della lottizzazione.

P. Q. M.

Visti gli artt. 591-592 e 605 c.p.p. dichiara inammissibile l'appello proposto dal P.M. nei confronti di Pulcini Antonio; assolve Pulcini Rita dalla contravvenzione di cui al capo E) per non aver commesso il fatto. Conferma nel resto. Condanna Cieri Luca e Cieri Marsino al pagamento delle spese processuali di questo grado di giudizio.

Giorni quarantacinque per il deposito della motivazione.
Sassari 11 ottobre 2004

IL PRESIDENTE est

(C. Dessi)


DEPOSITATO IN CANCELLERIA
II 25 NOV. 2004
Il Cancelliere
Dr.ssa Rita Quarta
