

N. 2041/97 R. G. Notizie di Reato
N. 196/99 R. G. Dibatt.
Sentenza N. 210/2003
Data di irrevocabilità _____
Compilata scheda il _____

N. _____ Reg. Esec.
N. _____ Campione
Data del deposito 11.4.2003

IL CANCELLIERE B3
(Antonio Ferraro)



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
- SEZIONE DISTACCATA DI OLBIA -

in persona del Giudice Dott. Riccardo Massera alla pubblica udienza del giorno
31.3.2003 ha pronunciato e pubblicato mediante lettura del dispositivo la seguente

S E N T E N Z A

Nei confronti di

VAITI Carmelo, nato a Catanzaro il 28.7.1926;

- Deceduto -

CIERI Luca, nato a Roma il 22.5.1965;

- Libero, assente -

CIERI Marsino, nato a Roma il 23.9.1963;

- Libero, assente -

PULCINI Rita, nata a Roma il 2.12.1939;

- Libera, presente -

PULCINI Antonio, nato a Roma il 1.4.1943;

- Libero, assente -

IMPUTATI

Vedi allegato.

All'esito del dibattimento, le parti hanno così concluso:

- il P.M.: per Vaiti Carmelo non doversi procedere per estinzione del reato per morte del reo; per Pulcini Antonio assoluzione ai sensi dell'art. 530 2° co. perché il fatto non sussiste; condanna di tutti gli altri imputati alla pena di anni 1 e mesi 4 di reclusione, ritenuta la continuazione tra i reati loro ascritti; pena sospesa, e confisca di quanto in sequestro;

- i difensori delle parti civili: condanna degli imputati alla pena di giustizia ed al risarcimento dei danni subiti, oltre alla rifusione delle spese di costituzione, come da conclusioni che producono;
- i difensori degli imputati: assoluzione da tutti i reati loro rispettivamente ascritti perché il fatto non sussiste, in subordine per non aver commesso il fatto.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I. Il processo.

Con decreto emesso in data 21.12.1998 la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Tempio Pausania traeva a giudizio davanti a questa Sezione Distaccata gli odierni imputati per rispondere dei reati loro ascritti in epigrafe ai capi da a) a d); con altro decreto emesso il 7.7.2000 la medesima Procura traeva inoltre a giudizio i soli Cieri Luca, Cieri Marsino e Pulcini Rita contestando loro il reato di cui all'art. 20 lett. c) L. 47/1985.

In sede di atti preliminari all'apertura del dibattimento veniva stralciata la posizione di Pulcini Rita, e successivamente veniva separato il procedimento relativo al reato di cui al capo d).

In seguito venivano riuniti al procedimento principale quello relativo al reato di cui all'art. 20 lett. c) L. 47/1985 e quello a carico di Pulcini Rita inizialmente separato, attesa la loro connessione soggettiva ed oggettiva, e solo dopo una lunga serie di eccezioni preliminari veniva aperto il dibattimento; nel corso di questo veniva acquisita la copiosissima documentazione prodotta dalle parti e venivano esaminati i numerosi testi dedotti dalla pubblica accusa, dalle parti civili di cui era stata ammessa la costituzione e dagli imputati.

Allorché si era giunti all'esito di una lunga e approfondita istruttoria ed era stata fissata udienza per la discussione, mutava la persona fisica del giudicante per effetto dell'applicazione extradistrettuale del magistrato incaricato della trattazione del procedimento; tutti gli atti dibattimentali in precedenza assunti venivano quindi rinnovati mediante lettura, previo nuovo esame dei testi Docche e Corrias e dei consulenti Mariani, Campus e De Montis (ai sensi degli artt. 238, 1° co. e 511, 2° e 5° co. c.p.p.; v. Cass. Sez. Un. n. 2/99); si procedeva inoltre al confronto tra gli ultimi due.

All'esito della discussione, il Pubblico Ministero, i difensori delle parti civili ed i difensori degli imputati hanno formulato le richieste trascritte a verbale e sopra riportate.

a) del delitto di cui agli artt. 110-640 2 comma cp. per avere in concorso tra loro, nella qualità, il primo di amministratore unico e gli altri, quali 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 marittimo-VILLAGGIO TERRATA NUOVO mapp. nr 644 fogl. nr 16 immobili da c1 a c6 -immobili già edificati e/o in corso di ultimazione, relativi alla convenzione urbanistica datata 13/8/1992 tra il COMUNE di GOLFO ARANCI e la RITA SARDA srl), ai sensi della LR 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 LR 45/1989- b) del delitto di cui agli artt 640 e 61 nr 7 cp, PULCINI ANTONIO, PULCINI RITA, LUCA CIERI, per avere in proprio e nelle qualità di cui al capo precedente, nonché il CIERI LUCA, quale PRES. del CONSORZIO TERRATA, nonché nella qualità tutti, di amministratori di fatto della soc. DUEPPI srl, SCIROCCO 2 srl, IMMOBILIARE CERVARA srl, TEPHAPA srl, TERRATA SHOPPING srl, TRATING IMMOBILIARE 90 srl, LIBECCIO 78 srl, 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 188 circa 13 ettari), il villaggio TERRATA 2, di cui al capo che precede. c) PULCINI RITA, PULCINI ANTONIO, CIERI LUCA, del delitto di cui all'art 633 cp per avere nelle qualità di cui al capo che precede, occupato, edificando il VILLAGGIO TERRATA 2 i terreni fogl 16 mapp 188 di proprietà dei condomini del VILLAGGIO TERRATA 1-d) PULCINI RITA, del delitto di cui agli artt 640 e 61 nr 7 cp, per avere nelle qualità di cui al capo precedente, al fine di trarne ingiusto profitto, in danno dei condomini del 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. ACC. in GOLFO ARANCI il 5/5/1997.

1) CIERI LUCA nato a Roma il 02.05.1965, residente a Roma in Via Dei Greci nr. 48;
Domicilio eletto presso lo studio legale avv. Alfredo Gaito. sito in Roma V.le Giulio Cesare n. 6;

2) CIERI MARSINO nato a Roma il 23.09.1963, residente a Roma Via Apollo Pizio n. 7;

3) PULCINI RITA nata a Roma il 02.12.1939, residente ad Arzachena in Loc. Cala di Voipe; di fatto domiciliata a Roma in Via Nomentana 445

imputati

della contravvenzione prevista e punita dall'art. 20 lett. C L. 28.2.1985 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 LR 45/89 una lottizzazione abusiva entro la fascia di rispetto dei trecento metri dal lido marittimo in località Terrata Golfo Aranci, lottizzazione insistente sul mappale 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.

II. La lottizzazione abusiva.

1. 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 giungeva a conclusione il complesso *iter* procedimentale amministrativo che consentì a quest'ultima di ottenere il permesso di costruire il complesso denominato "Villaggio Terrata Nuovo" nella fascia di cinquecento metri dal mare, in deroga al divieto di edificabilità previsto dalla L.R. 45/1989; deroga concessa, ai sensi degli artt. 12 4° co. e 13 lett. c) della L.R. citata, in vista della realizzazione di una "Residenza Turistico Alberghiera" (di seguito RTA).

E' opportuno esaminare nel dettaglio la situazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento.

Gli artt. 12 e 13 della L.R. 45/1989 (nella formulazione all'epoca vigente, anteriormente alle modifiche apportate dalla L.R. 11/1992) prevedevano che nella fascia sino a 500 metri dal mare non fosse possibile realizzare nuove opere né apportare varianti agli strumenti urbanistici né, ancora, rilasciare concessioni, fatte salve, tra le altre, "*le opere alberghiere ricettive così come definite nella legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, purché ricadenti oltre la fascia di 150 metri dal mare, previo nulla osta della Giunta regionale*".

D'altro lato, lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Golfo Aranci all'epoca dell'approvazione del piano di lottizzazione, individuato nel Programma di Fabbricazione (P.d.F.) approvato con D.A. 1831/U del 21.12.1981 e così come integrato dal decreto di approvazione stesso, stabiliva per la zona interessata dall'intervento della R.I.T.A. Sarda (classificata come zona F) un indice di fabbricabilità territoriale di 0,001 mc/mq, "*con possibilità di deroga a tale indice per le strutture alberghiere e paralberghiere*" (v. il D.A. citato), prevedendo peraltro che il Comune potesse derogare alla necessità dello studio di disciplina delle zone omogenee F (cosa che di fatto risulta essere avvenuta).

Allorché venne stipulata la convenzione di lottizzazione era stata peraltro approvata (D.A. 114/U del 19.6.1992) una variante al P.d.F., la quale prevedeva per la Zona F - Subzona D di "Terrata" (art. 29) un indice di fabbricabilità territoriale di 0,10 mc/mq e un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,18 mc/mq.

Risulta dunque, anche alla luce della relazione tecnica redatta dall'Assessorato all'Urbanistica della Regione Sardegna - Settore Circostrizionale dell'Urbanistica e del

Demanio Marittimo di Tempio Pausania in data 9.12.2002 (doc. 36 prodotto dagli imputati all'udienza del 24.2.2003), che allorché il Comune di Golfo Aranci il 17.12.1991 approvò il piano di lottizzazione erano in vigore il P.d.F. del 1981 e le misure di salvaguardia della variante del 1992 (adottata ma non ancora approvata), e che comunque la potenzialità edificatoria dell'area era stata esaurita con la realizzazione (avvenuta intorno alla metà degli anni '70) del complesso "Terrata 1", salva la possibilità di deroga agli indici sopra individuati per la realizzazione di strutture alberghiere e paralberghiere.

La realizzazione del "Villaggio Terrata Nuovo" richiedeva quindi che si derogasse sia al divieto di edificabilità posto dalla L.R. 45/1989, sia alle limitazioni volumetriche imposte dallo strumento urbanistico comunale, deroghe ammissibili solo per la realizzazione di una struttura ricettiva.

La deroga al divieto di edificabilità di cui agli artt. 12 e 13 L.R. 45/1989 venne concessa dalla Regione Sardegna con il nulla osta del 27.3.1991; nel dare comunicazione dell'adozione di tale nulla osta, peraltro, l'Assessorato all'Urbanistica subordinò tale provvedimento alla condizione *"che sia trascritto nei registri immobiliari l'obbligo di mantenere nel tempo la destinazione alberghiera dell'opera"*, evidenziando comunque che *"il progetto ... comporta una volumetria superiore a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale"* e di conseguenza la necessità che il Comune autorizzasse la deroga agli indici di cui si è detto.

Il piano di lottizzazione venne approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni del 15.7 (adozione) e del 17.12.1991 (approvazione definitiva); la deroga agli indici di fabbricabilità venne poi concessa con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 22.4.1992, e la Regione emise il nulla osta "definitivo" ai sensi dell'art. 16 "legge ponte" il 17.7.1992, per un indice fondiario medio, considerate anche le preesistenze (ovvero il "Terrata 1") di 0,24 mc/mq (rispettoso, pertanto, dei limiti massimi imposti dal c.d. "Decreto Floris"); il 13.8.1992 venne quindi stipulata la convenzione di lottizzazione.

Sulla scorta della convenzione vennero rilasciate in data 31.8.1992 la concessione edilizia relativa alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, e in data 23.11.1992 quella relativa alla realizzazione dei *"lavori di ampliamento e riqualificazione di un complesso alberghiero"* contemplati nel piano di lottizzazione.

Tuttavia, in data 22.6.1992 – e dunque ancor prima che venisse rilasciato il nulla osta regionale del 17.7.1992 e che venisse stipulata la convenzione di lottizzazione, ma suc-

cessivamente al nulla osta ex art. 13 L. 45/1989 e all'approvazione definitiva del piano di lottizzazione – era entrata in vigore la L.R. 11/1992, la quale ha novellato le misure di salvaguardia di cui agli artt. 12 e 13 L.R. 45/1989, abrogando la possibilità di derogare al divieto di edificazione per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere nella fascia di 500 metri dal lido marino.

Più in dettaglio, per effetto delle modifiche così introdotte non era consentito realizzare opere e modificare l'assetto del territorio, né apportare varianti agli strumenti urbanistici né, ancora, rilasciare concessioni o autorizzazioni nella fascia sino a 2 km dal mare; gli artt. 12 e 13, come modificati, autorizzavano solo la realizzazione di alberghi (e non RTA: cfr. la rispettiva definizione dettata dall'art. 3 L.R. 22/1984) oltre i 500 metri dal mare, e faceva salve solo ed esclusivamente le lottizzazioni già convenzionate in cui le opere di urbanizzazione fossero state iniziate entro il 17.11.1989.

Ai sensi dell'art. 12 6° co., pertanto, sin dal 22.6.1992 non potevano più essere rilasciate concessioni edilizie quali quelle emesse in favore della R.I.T.A. Sarda.

Non può d'altro lato ritenersi che la perdurante efficacia dei nulla osta ex art. 13 già emessi consentisse la realizzazione delle opere assentite dal Comune di Golfo Aranci, alla luce del chiaro tenore letterale dell'art. 12 come novellato. Ciò anche in considerazione del fatto che – come già rilevato – gli unici interventi in corso di realizzazione e di cui era autorizzata la ultimazione erano esplicitamente individuati esclusivamente in quelli, già convenzionati, in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione fosse iniziata prima del novembre 1989; ipotesi che con evidenza non ricorreva nel caso di specie.

Sotto altro profilo, non può nemmeno ritenersi che gli interventi già muniti di nulla osta ex art. 13 siano stati fatti salvi dalla successiva L.R. 22/1992.

Questa all'art. 1, rubricato "*Misure di salvaguardia – proroga dei termini*", ha così disposto: "Al quinto comma dell'articolo 11 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, già sostituito dall'articolo 1 della legge regionale 22 giugno 1992, n. 11 il periodo compreso fra le parole "*Della data di pubblicazione....*" e le parole "*decreto del Presidente della Giunta regionale*" è sostituito dal seguente: "*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 legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, e fino alla data del 30 aprile 1993 le norme di*

cui agli articoli 12 e 13 della legge regionale n. 45/1989. Il piano territoriale paesistico è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale".

E' chiaro, dal tenore della norma e dalla sua stessa rubrica, che in questo caso l'intento del legislatore regionale era solo quello di prorogare sino al 30.4.1993 la validità delle misure di salvaguardia, originariamente fissata dall'art. 5 L.R. 11/1992 al 31.12.1992, e non certamente quello di smentire e per così dire "edulcorare" le restrizioni introdotte solo sei mesi prima con la L.R. 11/1992; se così fosse stato, infatti, il legislatore sarebbe intervenuto espressamente, ampliando le ipotesi di opere "fatte salve" ai sensi del 4° comma dell'art. 12.

Né del resto argomenti decisivi possono essere tratti dal fatto che l'art. 1 L.R. 22/1992 sopra riportato richiami gli artt. 12 e 13 L.R. 45/1989 senza far riferimento alle loro "successive modificazioni ed integrazioni". E' infatti evidente che tale richiamo non è stato effettuato in quanto la norma dell'art. 1 cit. non era destinata a far corpo a sé, bensì al contrario introduceva la dizione sopra riportata nella stessa L.R. 45/1989 nel testo "già sostituito dall'art. 1 legge regionale 22 giugno 1992 n. 11"; il legislatore regionale ha dunque avuto ben presenti le modifiche introdotte nella legge urbanistica appena sei mesi prima, e pertanto il richiamo agli artt. 12 e 13 non può che essere inteso quale rinvio al loro testo vigente, e non a quello originario.

D'altro lato, anche la sospensione dell'efficacia dei nulla osta ex art. 13, disposta dall'art. 3 L.R. 22/1992 con riferimento alle sole aree di conservazione integrale, deve essere correttamente intesa coordinando tale norma con quella di cui all'art. 12 L.R. 45/1989 vigente: all'esito di tale operazione ermeneutica appare infatti con evidenza che il legislatore ha voluto che in relazione alle aree sopra indicate, per le loro peculiarità e per la necessità che fosse loro assicurata la più ampia tutela, fossero immediatamente sospesi anche i procedimenti amministrativi pendenti, mentre in relazione a tutte le altre aree ha consentito che i procedimenti fossero utilmente coltivati, ferma restando l'impossibilità di rilasciare concessioni edilizie, apportare varianti agli strumenti urbanistici, realizzare opere nuove e nuove modificazioni dell'assetto del territorio.

Da quanto sin qui esposto deriva che il Comune di Golfo Aranci non poteva rilasciare le concessioni edilizie in favore della R.I.T.A. Sarda, e che comunque quest'ultima non poteva intraprendere la realizzazione delle nuove opere da lei poste in essere (v. comma 6 art. 12).

Ulteriore conseguenza è che la realizzazione del complesso denominato "Villaggio Ter-rata Nuovo" 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 n. 45/1989 che di quelle opere vietava la realizzazione. Il che con evidenza integra gli estremi del reato di lottizzazione abusiva, come definita dall'art. 18 L. 47/1985 e dall'art. 17 della L.R. 23/1985 (per la configurazione di tale contravven-zione come reato a consumazione alternativa v. la ben nota Cass. Sez. Un. 28.11.2001-8.2.2002 n. 5115, alla quale si rimanda).

2. Sotto altro profilo osserva per completezza il Tribunale che – coerentemente con le finalità poste alla base delle deroghe concesse dal Comune e dalla Regione – l'art. 10 della convenzione di lottizzazione imponeva sugli immobili che sarebbero stati così rea-lizzati 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 28.3.1995 ed il 13.11.1997 (e anche sulla scorta di un ambiguo pa-rere favorevole reso dal Comune) vennero cedute a privati la maggior parte delle unità abitative sino allora realizzate.

Osserva in proposito il Tribunale che secondo la disciplina dettata dalla L.R. 22/1984 (nel testo allora vigente, anteriormente alle modifiche introdotte con la L.R. 27/1998) la RTA era uno dei due tipi legali di "azienda ricettiva alberghiera", a sua volta definita dall'art. 2 della L.R. in esame come quell'esercizio pubblico a gestione unitaria che, con l'osservanza di quanto previsto dalla legge medesima, "offre ospitalità al pubblico in uno o più stabili o parti di stabili". Nell'ambito di questo ampio *genus* la RTA si carat-terizzava per fornire "alloggio ai clienti in unità abitative costituite da uno o più locali con cucina e posto-cottura", purché in possesso dei requisiti previsti dalla legge, e per il fatto che in essa non poteva "essere fornita ospitalità per periodi inferiori a sette gior-ni".

Ne deriva che i servizi accessori quali quelli individuati nelle tabelle allegate alla L.R. 22/1984 hanno solo portata integrativa rispetto alla principale prestazione, rappresentata dalla concessione in godimento dei locali; di conseguenza una RTA in tanto è ravvisabi-le, 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 atte 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 – e certamente anche per effetto dell'uso concretamente fatto degli immobili da parte degli acquirenti – la situazione venutasi a creare deve essere individuata in quella da ultimo indicata.

Invero, risulta che uno degli appartamenti era abitato da una famiglia che vi dimorava stabilmente (teste M. Ilo D'Argenio, ud. 16.3.2001, pag. 83 trascr.); che alcuni degli acquirenti ritenevano di poter fare dell'immobile l'uso che volevano, con l'unico limite di non potervi fissare la propria residenza (teste Chessa, ud. 16.3.2001, pag. 11-112 trascr.; v. anche pag. 119); che quindi gli appartamenti venivano goduti liberamente dagli acquirenti (v. ancora Chessa, pag. 121; teste Cappelletti, ud. 16.3.2001, pagg. 160-161 trascr.), pur se qualcuno di questi diede effettivamente il proprio immobile in gestione alla Orizzonti (v. teste Tolu, ud. del 22.10.2001, pagg. 57-58 trascr.).

Né del resto tale mutamento della destinazione d'uso (da turistico-alberghiero a residenziale) è scongiurato dalla clausola contenuta nei contratti di vendita, a mente della quale ogni acquirente *“prende atto del vincolo ventennale di destinazione turistico-alberghiera nascente dalla Convenzione urbanistica ex lege 45/89 stipulata col Comune di Golfo Aranci in data 13.8.1992”*, e *“dichiara che l'acquisto di cui al presente atto comporta per essa parte acquirente, successori ed aventi causa, la partecipazione obbligatoria al costituendo “Consorzio-Terrata” (del quale la parte venditrice si riserva la costituzione a suo insindacabile giudizio) per la gestione dei servizi comuni e turistico-alberghieri del Villaggio (curati eventualmente anche attraverso apposita azienda alberghiera). Al riguardo, parte acquirente, si obbliga ora per allora a farne parte ed osservare tutti gli obblighi e diritti nascenti a suo carico dalle norme statutarie e regolamentari, conferendo sin d'ora alla parte venditrice ampio ed irrevocabile mandato alla costituzione e complessiva regolamentazione”*.

La R.I.T.A. Sarda in effetti, parte venditrice, non ha mai costituito né in alcun modo regolamentato tale "costituendo Consorzio", la cui costituzione era peraltro oggetto di riserva a favore della stessa venditrice "a suo insindacabile giudizio" e dunque meramente eventuale. L'oggetto del fantomatico "Consorzio", poi, riguardava, con formula quanto meno generica, "la gestione dei servizi comuni e turistico-alberghieri"; tale dizione sembra invero ricomprendere esclusivamente quei servizi (quali *reception*, cambio biancheria, piscina ed impianti sportivi in genere) che, come visto sopra, hanno natura meramente integrativa ed accessoria rispetto alla prestazione principale oggetto di una gestione alberghiera, ovvero la concessione in locazione delle unità immobiliari ad una generalità indistinta ed indifferenziata di soggetti e per periodi di tempo predeterminati.

Ed in effetti, a fronte di una cessione della piena proprietà di ogni singola unità immobiliare "con destinazione turistico-alberghiera" non è stato previsto (né trascritto: v. le note di trascrizione in atti, che si limitano ad indicare soggetti "a favore" e "contro") alcun espresso obbligo per gli acquirenti di conferire alla venditrice o alla "apposita azienda alberghiera" da questa individuata la disponibilità dell'appartamento per attuarne l'utilizzazione di natura ricettiva. Lo stesso teste Di Matteo, del resto, che si occupò della vendita dei singoli appartamenti, ha dichiarato che la R.I.T.A. Sarda non aveva previsto un vero obbligo di conferire l'appartamento, in quanto il tenore degli accordi – peraltro solo verbali – era "se voi volete noi ve lo affittiamo" (v. pagg. 83-84 trascr. ud. 22.10.2001). Tutto ciò ha consentito la fissazione del godimento in capo ai singoli acquirenti in modo permanente ed esclusivo.

In sostanza, con la condotta sopra descritta, ed in particolare 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, sia pure meramente funzionale in quanto realizzato senza porre in essere opere diverse da quelle previamente assentite in vista della costruzione della RTA.

Ciò ha fatto sì che ad un'ampia fascia di territorio, che in virtù delle deroghe concesse avrebbe dovuto avere destinazione turistico-alberghiera, venisse impressa una destinazione turistico-residenziale a fronte della quale le deroghe sopra illustrate non avrebbero potuto essere rilasciate; destinazione incompatibile con la normativa urbanistica regio-

nale (che aveva imposto le misure di salvaguardia ed il vincolo di inedificabilità di cui agli artt. 12 e 13 L.R. 45/1989) e con gli strumenti urbanistici (a mente dei quali la volumetria disponibile era già completamente esaurita, come visto sopra).

D'altro lato nel caso in esame il mutamento di destinazione d'uso – anche volendo aderire all'orientamento secondo cui esso non può integrare il reato di lottizzazione abusiva, nonostante la realizzazione di opere edilizie (v. Cass. 18.10.1988, Brunotti) – integra la contravvenzione di cui all'art. 20 lett. a) L. 47/1985, in quanto si pone in contrasto con le leggi e gli strumenti urbanistici, ed in particolare con le disposizioni che avrebbero consentito unicamente la realizzazione di una RTA (cfr. Cass. 20 novembre 1991, Coccia). Esso poi, pur se meramente funzionale, ha indubbiamente inciso sui parametri urbanistici, atteso che – pur essendo l'uso residenziale compatibile con la zona F, e pur non essendovi mutamento degli *standards* previsti dal D.M. 2.4.1968 e dal Decreto Floris – le deroghe al divieto di edificazione ed all'indice di fabbricabilità di 0,001 mc/mq (peraltro già esaurito con la realizzazione del complesso "Terrata 1": v. Relazione 9.12.2002 doc. 36) non sono compatibili con l'uso residenziale impresso a buona parte del "Villaggio Terrata Nuovo", con conseguente applicabilità delle sanzioni di cui all'art. 20 lett. c) L. 47/1985, trattandosi di intervento eseguito su immobili vincolati e pertanto in variazione essenziale (art. 8 L. 47/1985).

3. Ciò posto, rileva il Tribunale che come è noto il reato di lottizzazione abusiva ha natura permanente, ma la permanenza cessa con il provvedimento di sequestro che sottrae agli imputati la disponibilità di fatto e di diritto dell'immobile (per tutte Cass. 8 novembre 2000 n. 12989).

Poiché tale provvedimento è stato emesso il 20.11.1997, questa è la data che deve essere assunta quale *tempus commissi delicti*, in luogo di quella del 17.11.1999 indicata in imputazione, anche in considerazione del fatto che l'attività edificatoria non risulta essere proseguita, e l'ultimo atto di compravendita risale al precedente 13.11.1997. Questo giudice non può quindi che prendere atto del fatto che il reato, computato anche il periodo di 224 giorni durante il quale il procedimento è rimasto sospeso a seguito di rinvii per legittimo impedimento degli imputati o dei loro difensori, è caduto in prescrizione il 30.12.2002 e deve pertanto essere dichiarato estinto, non sussistendo – per quanto sin qui esposto – elementi tali da condurre ad un'assoluzione nel merito degli imputati.

Tuttavia, il provvedimento di confisca di cui all'art. 19 L. 47/1985 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 e quindi anche in caso di applicazione della pena o di prescrizione del reato (per tutte v. Cass. 20 novembre 1998 n. 216 e Cass. 26 marzo 2001, Martarese).

Deve quindi essere disposta l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Golfo Aranci dell'area oggetto della convenzione di lottizzazione e delle opere realizzate in forza di questa.

III. La c.d. "truffa edilizia" ai danni del Comune di Golfo Aranci (capo a).

Perché sia configurabile l'ipotesi criminosa in esame è necessario che sia configurabile un concreto pregiudizio economico subito dall'amministrazione comunale per effetto della condotta degli imputati, pregiudizio che non può essere ravvisabile nella mera lesione dell'interesse collettivo all'ordinato assetto urbanistico (così Cass. 17.5.2000 n. 7259 e 28.1.1997 n. 2529).

Nel caso in esame e secondo l'ipotesi accusatoria tale pregiudizio economico sarebbe conseguenza del mutamento di destinazione d'uso realizzato (e su cui ci si è sopra diffusamente soffermati): alcun atto di disposizione patrimoniale che sia conseguenza immediata e diretta dell'errore in cui sarebbe stato indotto il Comune risulta tuttavia essere stato posto in essere dall'Ente (e contestato nell'imputazione), e secondo lo stesso consulente del Pubblico Ministero gli oneri che il Comune potrebbe dover sostenere per l'urbanizzazione del complesso così realizzato non sono differenti da quelli che avrebbe dovuto sopportare qualora fosse stata realizzata la RTA progettata (v. trascr. ud. 3.2.2003, pagg. 65-66). La Suprema Corte ha anche affermato, del resto, che "il mutamento della destinazione d'uso di un edificio diversa da quella prevista nella relativa concessione edilizia non vale a configurare il delitto di truffa" (Cass. 5 settembre 1991). E' poi agevole osservare che per effetto delle misure di salvaguardia di cui agli artt. 12 e 13 L. 45/1989, come modificate dalla L.R. 11/1992, non era possibile realizzare nemmeno la RTA contemplata dalla Convenzione di Lottizzazione; di conseguenza, il Comune non avrebbe potuto rilasciare le concessioni, e pertanto l'eventuale danno patrimoniale subito non è causalmente riconducibile ai pretesi artifici posti in essere dagli imputati (v. anche Cass. 16.1.1988 n. 471, secondo cui "sussistono solo violazioni di na-

tura edilizia, e non il delitto di truffa per falsa rappresentazione del tipo di costruzione da realizzare e conseguimento di un ingiusto profitto, con danno del comune, per omesso pagamento dei maggiori oneri di urbanizzazione, nel caso in cui, ottenuta dal sindaco concessione edilizia per la realizzazione di fabbricato rurale in zona destinata solo a costruzioni di tipo rurale, sia stata realizzata una costruzione ad uso abitativo. Infatti, non è ipotizzabile per il comune alcun danno, elemento essenziale del reato di truffa, arrecato dal pagamento dei contributi di urbanizzazione rapportati al tipo di costruzione rurale per la quale sia stata rilasciata la concessione, in quanto il comune medesimo mai avrebbe potuto riscuotere i maggiori contributi relativi alle costruzioni di civile abitazione, non essendo consentite nella zona costruzioni di tipo abitativo”).

D'altro lato, è notorio che perché sia configurato il reato di truffa deve essere individuato, nella condotta dell'agente, un preconstituito proposito fraudolento, in quanto l'induzione in errore posta in essere mediante gli artifici e raggiri deve essere preordinata al conseguimento dell'ingiusto profitto con altrui danno (in ciò dovendosi ravvisare l'elemento che distingue il reato di cui all'art. 640 c.p. dal generico inadempimento, rilevante solo sul piano civilistico).

Ebbene, nel caso di specie non vi è prova di tale circostanza, risultando anzi il contrario: l'imputato Luca Cieri ha infatti dichiarato, in sede di esame (v. trascr. ud. 22.10.2001, pag. 10) che la R.I.T.A. Sarda si vide costretta nel 1994 ad alienare le unità abitative realizzate per far fronte a sopravvenute gravi difficoltà finanziarie; dal dibattimento non sono emersi elementi che depongano in senso contrario, e tale versione appare avvalorata, sotto certi aspetti, dal fatto che solo il 14.2.1995 gli imputati chiesero al Comune di Golfo Aranci un parere circa la possibilità di cedere le unità abitative; parere in ordine al quale, peraltro, il Comune si espresse in modo favorevole.

Gli imputati devono quindi essere assolti dal reato di cui al capo a) perché il fatto non sussiste.

IV. La “truffa contrattuale” ai danni dei condomini del “Terrata 1” (capo b).

In ordine a tale capo di imputazione possono essere richiamate le considerazioni appena svolte circa la necessità di ravvisare nella condotta degli odierni imputati un “preconstituito proposito fraudolento”. A tale proposito osserva il giudicante che il Villaggio “Terrata 1” venne edificato alla metà degli anni '70 in forza di concessione edilizia rilasciata nel 1974, e gli edifici vennero realizzati ed alienati da parte di società facenti capo

o comunque riconducibili ad Antonio Pulcini; il complesso "Terrata 2" venne invece realizzato, come si è visto, a partire dal 1992, su iniziativa della R.I.T.A. Sarda e comunque di società riconducibili a Rita Pulcini (sorella del primo) e ai figli di questa, Luca e Marsino Cieri (v. quanto riferito dai testi Cappelletti, già amministratore del Condominio "Terrata 1", e D'Argenio all'udienza del 16.3.2001; in particolare, il Cappelletti ha riferito - pag. 165 trascr. - di aver avuto rapporti con Antonio Pulcini solo in relazione al "Terrata 1", e con i fratelli Cieri e Rita Pulcini per ciò che riguardava il "Terrata 2"; v. anche quanto dichiarato dal teste Visita all'udienza del 13.6.2001, pag. 103 trascr., secondo cui né la R.I.T.A. Sarda né la HPB facevano capo ad Antonio Pulcini).

Posto che l'unico atto di disposizione patrimoniale posto in essere dalle persone offese può essere rinvenuto nell'acquisto dell'appartamento, rileva il Tribunale che dal dibattimento non sono emersi tra i due gruppi familiari collegamenti diversi da quello di parentela; risulta anzi che tra i due fratelli Pulcini "*non corresse buon sangue*" sin dai primi anni '80 (v. teste Cappelletti, trascr. ud. 16.3.2001, pag. 171); è dunque arduo ritenere provato che Antonio Pulcini, oltretutto nella sua mera qualità di socio delle società venditrici, fosse pienamente consapevole dell'uso che di lì a circa venti anni sarebbe stato fatto del territorio e, serbando su tale circostanza un malizioso silenzio, abbia indotto negli acquirenti una falsa rappresentazione della realtà illustrando loro la libera fruibilità di un parco immerso nel verde a due passi dal mare.

X D'altro lato, nei singoli atti di acquisto è espressamente specificato che l'oggetto della vendita è rappresentato dalla singola porzione immobiliare facente parte "*del complesso residenziale denominato "Villaggio Terrata", costituito da cinque fabbricati*"; del fatto che "*il fabbricato di cui le porzioni immobiliari sono parte insiste su area riportata al N.C.T. di Sassari al foglio 16 con la particella 188 già 37/b di ha. 13.42.94*"; che la vendita comprende "*i proporzionali diritti di proprietà sulle parti e servizi comuni dell'intero fabbricato a norma di legge e del regolamento di condominio*", che parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare; che parte acquirente accettava di far parte del "Consorzio Terrata" impegnandosi ad osservare "*diritti, obblighi e riserve nascenti dalle norme Statutarie e dal Regolamento del Consorzio che dichiara di ben conoscere*". Il solo Boccanera fece inserire in contratto, in suo favore, "*il diritto di parcheggio negli spazi predisposti, il diritto di libero accesso al mare prospiciente l'intera*

proprietà della società venditrice attraverso la viabilità esistente", nonché il diritto di attraccare nel caso in cui la venditrice avesse realizzato l'attracco turistico.

Ancora, già nel regolamento del Consorzio (costituito il 25.10.1982) veniva dato atto che la Scirocco II s.r.l. (dante causa dei condomini di "Terrata 1") era proprietaria *"delle sedi stradali aree verdi ed impianti tutti con il presente atto messe in libero godimento del Consorzio senza corrispettivo alcuno"* (art. 8 atto costitutivo), e veniva prospettata l'eventualità di una futura edificazione della zona (art. 10 Statuto).

Non sussistono pertanto nella fattispecie gli elementi costitutivi del reato di cui all'art. 640 c.p., considerato che le società venditrici non hanno trasferito agli acquirenti la proprietà dell'intero comparto, né hanno posto in essere concreti comportamenti tali da ingenerare negli acquirenti una falsa rappresentazione della realtà, atteso che a fronte delle precise indicazioni contenute negli atti pubblici di vendita, nell'atto costitutivo e nello Statuto del Consorzio le indicazioni contenute nei *depliant*s pubblicitari e che vantavano le unità immobiliari come immerse in un'oasi "di 330.000 mq di macchia mediterranea" integrano, al più, gli estremi del *dolus bonus*.

Osserva inoltre il Tribunale che nel lasso di tempo considerato in imputazione, come specificato dal Pubblico Ministero all'udienza del 20.7.2000 (anni 1995-1997) coloro che abbiano acquistato immobili in "Terrata 1" non possono non aver notato la realizzazione dei lavori di costruzioni del complesso "Terrata 2": essi quindi certamente non possono essere stati indotti in errore circa la destinazione dell'area considerata, la quale non ha quindi esplicitato alcuna efficacia circa la determinazione di acquistare l'immobile.

Gli imputati devono quindi essere assolti, perché il fatto non sussiste, anche dall'imputazione in esame.

V. L'occupazione abusiva (capo c).

L'eccezione di tardività della querela (depositata il 3.10.1997) sollevata dalla difesa degli imputati riveste indubbiamente carattere preliminare.

Rileva sul punto il Tribunale che in querela (utilizzabile a questo solo scopo, ex art. 511 3° co. c.p.p.) la stesse persone offese hanno espressamente dichiarato di aver notato che erano in corso i lavori di costruzione del complesso "Terrata 2" già nel 1994, sostenendo di aver avuto contezza della reale portata di questi solo nel 1997, in quanto "sviati" dalle rassicurazioni che erano state loro fornite, in particolare dal Di Matteo.

Orbene, osserva il Tribunale che la circostanza da ultimo riferita, narrata in querela, non è stata confermata in dibattimento né dal teste Di Matteo né tanto meno dal teste Cappelletti, all'epoca amministratore del Condominio, il quale ha anzi dichiarato (pag. 159 trascr. ud. 16.3.2001) di aver visto l'inizio dei lavori di realizzazione di "Terrata 2", collocando temporalmente la "posa della prima pietra" nel '92-'93 (pag. 162 trascr.); in compenso, dal medesimo dibattimento è emerso che i lavori iniziarono effettivamente in quel periodo (la concessione risale al novembre '92, la dichiarazione di inizio lavori al gennaio '93), e già nel '94 alcuni appartamenti del "Villaggio Terrata Nuovo" erano occupati dagli acquirenti o promissari tali (v. teste Chessa, ud. 16.3.2001 pagg. 108 e segg.; di analogo tenore le dichiarazioni del Cappelletti alla medesima udienza, e del teste Di Matteo esaminato all'udienza del 22.10.2001, pag. 96 trascr.).

Oltretutto, è 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 (v. Di Matteo, pag. 66 trascr. ud. 22.10.2001, e Cappelletti, ud. 16.3.2001). Lo stesso Di Matteo ha poi dichiarato (pag. 77 trascr.) che i primi appartamenti del "Terrata 2" realizzati si trovavano in posizione dominata dal complesso "Terrata 1", i cui condomini spesso si lamentavano per il rumore causato dall'esecuzione dei lavori, ma non per la pretesa occupazione di aree condominiali.

Deve quindi ritenersi che la querela non sia stata tempestivamente proposta, in quanto sin dal 1994 i condomini del "Terrata 1" erano certamente in possesso di tutti gli elementi di valutazione necessari, dal momento che erano al corrente della realizzazione delle opere e con l'ordinaria diligenza ben erano in grado di rilevare se i lavori riguardassero aree nella loro disponibilità.

La sussistenza di una causa di improcedibilità (contrariamente a quanto avviene in presenza di una causa di estinzione del reato) preclude ogni accertamento circa la possibilità di assoluzione nel merito (cfr. Cass. 2 febbraio 1995 n. 3445).

VI. La c.d. "truffa gestionale" ai danni dei condomini del "Terrata 1" (capo d).

L'imputata Rita Pulcini (la sola cui il reato è ascritto, a seguito degli stralci disposti anteriormente all'apertura del dibattimento) non risulta aver rivestito, nel lasso di tempo in esame, la qualità di socia della Trating Immobiliare '90 s.r.l., facente invece capo al fratello Antonio Pulcini, e non risulta essere mai stata in possesso della documentazione

giustificatrice del credito da tale società vantato nei confronti del Condominio "Terrata 1".

D'altro lato, il teste Visita ha dichiarato (trascr. ud. del 13.6.2001, pag. 82) che nel '97 – allorché il Condominio era già amministrato dal Cappelletti – *“ci fu un problema riguardante in particolare la gestione del depuratore e della fornitura d'acqua fatta da una società, la Trating, che faceva capo al dottor Antonio Pulcini”*; il teste ha quindi narrato di essersi recato a Roma, unitamente al Cappelletti, presso lo studio del Pulcini, il quale avanzava richieste per circa £. 330.000.000, pretendendo per la fornitura d'acqua il corrispettivo di £. 48.900 a metro cubo, e che nemmeno in quella sede il Pulcini esibì documentazione giustificativa del credito da lui così vantato.

Dalla sentenza n. 126/2000 emessa dal Tribunale di Tempio Pausania in data 8-21.3.2000 nel contraddittorio tra il Condominio e la Trating (sentenza che non risulta essere stata impugnata e la cui ricostruzione in fatto appare avvalorata dalle dichiarazioni rese in dibattimento dagli stessi testi Cappelletti e Visita) risulta poi che *“l'impianto idrico, la vasca, la fognatura, l'impianto di depurazione e quant'altro necessario per una regolare fornitura e depurazione dell'acqua”* costituiscono *“parti del complesso edilizio cui accedono il Condominio Terrata e le singole unità abitative che lo compongono”*; che neanche nel corso di tale giudizio la Trating ha prodotto fatture o idonea documentazione a sostegno della pretesa; che tuttavia il Condominio non aveva contestato ma aveva anzi implicitamente ammesso che la Trating avesse effettivamente svolto il servizio di depurazione. Solo per l'anno 1996, i costi del servizio così svolto furono quantificati in sentenza in poco più di £. 137.000.000.

Così ricostruito il fatto, invero, è evidente che Rita Pulcini fu estranea al contenzioso instauratosi tra Condominio e Trating Immobiliare s.r.l., e che nella condotta comunque posta in essere non sono ravvisabili gli estremi del reato contestato, dovendo la fattispecie essere piuttosto ricondotta ad un ordinario contenzioso di natura civilistica nella quale non sono rinvenibili né gli estremi degli artifici e raggiri, né tanto meno quello dell'induzione in errore (avendo gli stessi condomini riconosciuto che la Trating aveva svolto il servizio per il quale reclamava i pagamenti).

Anche per tale capo d'imputazione deve quindi giungersi ad una pronuncia assolutoria.

P.Q.M.

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, 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. 20 lett. c) L. 47/1985 loro ascritto, perché estinto per prescrizione;

Visto l'art. 19 L. 47/1985

Dispone la confisca dei terreni oggetto della convenzione di lottizzazione del 13.8.1992 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, 31.3.2003

IL CANCELLIERE B3
(Antonio Tenuto)



Il Giudice
Dott. Riccardo Massera

A handwritten signature in black ink, appearing to be "RM", written over the printed name of the judge.

A simple handwritten mark or signature in the right margin of the page.