

11800-26



monumento

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE PENALE

Composta da

Luca Ramacci	- Presidente -	Sent. n. 1505 sez.
Antonella Di Stasi		C.C. - 27/11/2025
Emanuela Gai		R.G.N. 26210/2025
Silvia Badas		
Fabio Zunica	- Relatore -	

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da

██████████ s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore* ██████████
██

avverso l'ordinanza del 10-04-2025 della Corte di appello di Napoli;

visti gli atti, il provvedimento impugnato e il ricorso;

udita la relazione svolta dal consigliere Fabio Zunica;

lette le conclusioni rassegnate dal Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale dott. Ferdinando Lignola, che ha chiesto di rigettare il ricorso;

letta la memoria di replica, contenente motivi nuovi, trasmessa il 11-11-2025 dall'avvocato ██████████, difensore di fiducia della società ricorrente.

RITENUTO IN FATTO

1. La società [REDACTED] s.p.a., tramite il suo difensore di fiducia e procuratore speciale, ha proposto ricorso per cassazione avverso l'ordinanza del 10 aprile 2025, con cui la Corte di appello di Napoli, quale giudice dell'esecuzione, ha rigettato l'istanza della predetta società, volta a ottenere la revoca della confisca urbanistica disposta con sentenza resa l'8 novembre 2016 dal Tribunale di Torre Annunziata in ordine al reato di lottizzazione abusiva di cui erano stati dichiarati colpevoli [REDACTED] e [REDACTED] (mentre la coimputata [REDACTED] era stata assolta per non aver commesso il fatto); il reato di lottizzazione abusiva, protrattosi fino all'aprile 2011, veniva in seguito dichiarato prescritto con sentenza della Corte di appello di Napoli del 14 giugno 2022, che confermava però la statuizione della confisca. La pronuncia della Corte territoriale diveniva irrevocabile il 5 febbraio 2024, data di emissione della sentenza n. 37639-2024 resa da questa Sezione della Corte di cassazione, con cui venivano rigettati i ricorsi degli imputati [REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED] era nelle more deceduta).

2. Il ricorso della società [REDACTED] s.p.a. è affidato a cinque motivi.

Con il primo, la difesa deduce la violazione degli art. 578 *bis* e 125, comma 3, cod. proc. pen. e dell'art. 44, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, nonché il vizio di motivazione del provvedimento gravato, osservando che, diversamente da quanto ritenuto dalle Sezioni Unite con la sentenza Perroni n. 13539 del 30 gennaio 2020, l'art. 578 *bis* cod. proc. pen., salvo a non voler contrastare il principio di legalità, non è applicabile anche alla confisca urbanistica, riferendosi la predetta norma, come desumibile dal suo chiaro tenore testuale, alla sola confisca allargata ex art. 240 *bis* cod. pen., a ciò aggiungendosi che la sentenza Perroni del 2020, al pari dell'art. 578 *bis* cod. proc. pen., introdotto nel 2018, è intervenuta dopo la maturazione della prescrizione del reato di lottizzazione abusiva, verificatasi nel mese di aprile del 2017, per cui il nodo centrale della questione sarebbe non la prevedibilità della sanzione all'epoca dei fatti, ma quello, ignorato dai giudici di appello, dell'imprevedibilità della confisca edilizia in caso di prescrizione maturata in appello, in assenza di una previsione normativa chiara e accessibile.

Con il secondo motivo, è stata eccepita la violazione degli art. 157 cod. pen. e 44, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, rilevandosi che il reato di lottizzazione abusiva per cui si è proceduto, come evidenziato nelle note difensive del 9 e del 15 aprile 2025, rimaste del tutto ignorate, e come desumibile dai documenti ad esse allegati, era già prescritto nel 2007, ossia ben prima dell'esercizio dell'azione penale, dal che discende che la confisca edilizia non poteva essere adottata, dolendosi altresì la difesa del mancato espletamento da parte della Corte di appello di una perizia al fine di accertare l'epoca di ultimazione delle opere abusive.

Con il terzo motivo, si censura il difetto di autonoma valutazione sulla sussistenza dei presupposti oggettivi della confisca, avendo la Corte di appello fondato le proprie considerazioni solo sulle sentenze del giudizio di cognizione, che però non sono opponibili alla persona giuridica estranea al reato, risultando in tal modo svilita la funzione del procedimento di esecuzione ex art. 666 cod. proc. pen. Del resto, aggiunge la difesa, sia i giudici della cognizione che quelli dell'esecuzione non hanno mai verificato in concreto se le singole opere, oltre ad avere un'autonoma valenza penale ai sensi dell'art. 44, lettere a) e b), del d.P.R. n. 380 del 2001, fossero pure idonee a conferire all'area un diverso assetto territoriale.

Con il quarto motivo, l'ordinanza della Corte di appello è stata censurata nella parte in cui ha operato un'indebita sovrapposizione tra la colpa dell'amministratore [REDACTED] e quella della società ricorrente, non essendosi al riguardo considerato non solo che il P.M. non ha mai contestato [REDACTED] s.p.a. e ai suoi numerosi soci profili di malafede da cui difendersi, ma anche che da alcun elemento si desume che la ricorrente fosse uno schermo di [REDACTED] tanto più ove si consideri che la società Sonrisa ha tenuto una condotta diligente nella fase contrattuale, avendo confidato su una concessione edilizia ritenuta lecita dallo stesso consulente del P.M., fermo restando che l'asserita abusività del titolo abilitativo non implica di per sé la consapevolezza del programma lottizzatorio.

Con il quinto motivo, oggetto di doglianza è il vizio di motivazione dell'ordinanza impugnata in punto di ritenuta proporzionalità della confisca, non essendosi tenuto conto del grado di colpa della società ricorrente e dell'effettivo disvalore della condotta tenuta da costei, non essendo stato altresì considerato l'impatto sul territorio delle opere effettivamente riconducibili [REDACTED] s.p.a.

2.1. Con memoria trasmessa l'11 novembre 2025, l'avvocato [REDACTED] difensore di fiducia della società ricorrente, nel replicare alla requisitoria del Procuratore generale, ha insistito nell'accoglimento del ricorso e ha proposto motivi nuovi, richiamando la sentenza del 9 ottobre 2025, con cui la Corte EDU, pronunciandosi sul caso [REDACTED] e altri c. Italia, ha evidenziato che la confisca edilizia dei beni dei terzi che non sono stati parte del processo penale, né sono stati formalmente destinatari di "accuse", costituisce una "pena" imposta senza processo (e senza accertamento delle loro responsabilità), in violazione delle garanzie fondamentali. È stato dunque chiarito che le Autorità italiane non possono applicare una "pena" a chi non è stato giudicato in un procedimento penale che rispetti l'art. 6 CEDU, con la precisazione che i terzi che non hanno partecipato alla procedura che ha portato alla confisca subiscono decisioni ablative interne fortemente influenzate dal precedente processo penale, senza garanzie di equilibrio tra interesse pubblico e tutela dei diritti dei singoli. La proporzionalità tra detto interesse e la perdita di proprietà deve essere quindi congrua e sempre

motivata. La ragione principale delle ritenute violazioni risiede dunque nell'applicazione di una sanzione punitiva a soggetti che non sono stati formalmente accusati né condannati in un procedimento penale prima dell'imposizione della pena. L'accertamento sostanziale di responsabilità operato a posteriori nell'ambito del giudizio di esecuzione, su iniziativa degli stessi acquirenti e con limitate possibilità di difesa in ordine agli elementi costitutivi del reato, è stato ritenuto pertanto insufficiente a soddisfare le garanzie previste dall'art. 7 CEDU. Ciò posto, la difesa sottolinea che la predetta decisione della Corte EDU è senz'altro pertinente al caso [REDACTED] s.p.a., avendo interessato le medesime disposizioni e riguardato fattispecie del tutto simili a quella *de qua*. Pure [REDACTED] s.p.a. infatti, ha acquistato opere abusive già esistenti, dapprima sequestrate e poi confiscate all'esito di un procedimento penale cui l'Ente non ha partecipato, chiedendone, quindi, la revoca nel presente giudizio di esecuzione. La predetta decisione dei giudici di Strasburgo, benché priva di vincolatività "diretta", avrebbe comunque ribadito difetti strutturali dello statuto della confisca urbanistica, nonché il divieto generalizzato di applicazione della confisca medesima: 1) nei confronti delle persone fisiche e giuridiche che non siano state parti in causa nel procedimento di cognizione avente ad oggetto lo scrutinio di fondatezza della contestata lottizzazione abusiva; 2) in maniera automatica e "sproporzionata", potendo essere irrogata solo all'esito di una istruzione probatoria rispettosa dei canoni del *due process of law* e ossequiosa della presunzione di non colpevolezza. Ciò posto, la difesa chiede o di rimettere il ricorso alle Sezioni Unite, stante la speciale importanza e la portata generale delle questioni interpretative da affrontare, al fine di una lettura convenzionalmente e costituzionalmente orientata delle norme (e delle conseguenti prassi) interne "travolte" dai principi affermati in ambito sovranazionale, o di sollevare questione di legittimità costituzionale dell'art. 44, comma 2, d.P.R. n. 380 del 2001, con riferimento agli art. 2, 3, 24, 25, 27, 42, 111 e 117 Cost., quest'ultima quale norma interposta degli art. 7 CEDU e 1 prot. Add. n. 1, per come ritenuti violati dalla Corte Edu, o di rimettere gli atti alla Consulta, ciò in quanto la richiamata norma del Testo Unico per l'Edilizia, nella formulazione vigente, viola il principio di legalità sostanziale riconosciuto dalla Costituzione e dalle Carte internazionali dei diritti; pregiudica il diritto di proprietà, consentendo ablazioni automatiche e sproporzionate; crea una irragionevole disparità di trattamento tra coloro cui viene inflitta la confisca all'esito di un procedimento penale rispettoso del diritto di difesa, della presunzione di innocenza e del canone del giusto processo e coloro, come i terzi confiscati estranei al procedimento penale medesimo, che invece "subiscono" la misura all'esito di un giudizio, quale quello esecutivo, cui sono costretti a ricorrere ormai "a giochi fatti" e che è del tutto iniquo ed eventuale.

CONSIDERATO IN DIRITTO

Il ricorso è infondato.

1. In via preliminare, al fine di ricostruire la vicenda per cui si procede e di circoscrivere l'ambito valutativo del presente giudizio, occorre partire dalle considerazioni esposte nella sentenza n. 37639 del 5 febbraio 2024, con la quale questa Sezione si è occupata dei ricorsi proposti degli imputati [REDACTED] e [REDACTED] avverso la decisione della Corte di appello di Napoli del 14 giugno 2022, che, nel dichiarare prescritto il reato di lottizzazione abusiva per cui il Tribunale di Torre Annunziata aveva condannato [REDACTED] e [REDACTED] aveva però confermato la confisca urbanistica disposta dal primo giudice.

Deve premettersi in proposito che i fatti di causa concernono le edificazioni abusive che hanno riguardato il complesso immobiliare [REDACTED] [REDACTED] sito nel Comune di [REDACTED] tra la via [REDACTED] e la via [REDACTED] risulta in particolare definitivamente accertata la realizzazione di una lottizzazione abusiva avvenuta in area di oltre quattro ettari a vocazione agricola, con persistente vincolo di inedificabilità assoluta e sottoposta a vincolo paesaggistico. L'imponente trasformazione del territorio ha avuto inizio sin dal 1979, attraverso la costruzione di diversi edifici, in assenza di qualsiasi titolo abilitativo urbanistico e paesaggistico, su un'area su cui originariamente insisteva soltanto un modesto fabbricato rurale, composto inizialmente da due stalle e una cucina al piano di campagna e da sei vani al primo piano, oltre al cortile e a comodi rurali.

È stato in tal modo realizzato un complesso immobiliare utilizzato come struttura turistico-ricettiva che si è sviluppata su una superficie di circa 30.000/40.000 mq., cui si accede dall'ingresso principale di via [REDACTED] e da tre ingressi secondari di via [REDACTED]. L'attività ricettiva veniva svolta nell'area in cui erano presenti i tre maggiori corpi di fabbrica, delimitati da recinzioni e ai quali si accedeva attraverso maestosi portali. Gli edifici erano disposti in modo da ottenere un'area scoperta e una corte nel cui centro erano ubicati una piscina, dei gazebo, una cascata ornamentale con belvedere, imponenti portali e strutture metalliche reggenti tende retraibili, mentre la restante parte di area libera era pavimentata e sistemata a verde. La struttura ricettiva, composta anche due vasti ambienti, destinati a sala congressi, è stata classificata come albergo a cinque stelle.

Ora, come ben chiarito nella richiamata sentenza n. 37639 del 5 febbraio 2024 (pagine 33 ss.), è risultata pacifica la configurabilità dei requisiti integranti la lottizzazione abusiva, in ragione della sussistenza di imponenti interventi, all'interno di un'area con destinazione esclusivamente agricola, finalizzati ad uso sia turistico-ricettivo che residenziale, ed accompagnati altresì da strutture di servizio, di viabilità, tecniche, accoglienza di tutte le persone ivi affluenti, a partire

dalle aree di parcheggio per giungere all'elitario servizio eliportuale, con grave pregiudizio alla riserva di pianificazione territoriale affidata alla P.A.

È stata altresì rimarcata nella decisione di legittimità che ha definito il giudizio di cognizione l'irrilevanza, rispetto alla consistenza complessiva degli interventi abusivi realizzati negli anni, dei soli tre provvedimenti di condono rilasciati, a partire dal 1988, rispetto a singole porzioni immobiliari, posto che le opere abusive, di dimensioni oggettivamente rilevanti e tali da incidere in maniera significativa sull'assetto del territorio, sono state realizzate in una zona la cui originaria destinazione agricola non è stata mai variata, fermo restando il mancato superamento del vincolo di inedificabilità persistente sull'area in questione.

Quanto al profilo soggettivo della condotta, protrattasi fino all'aprile 2011 e ascritta ad [REDACTED] e a [REDACTED] (nei cui confronti il reato è stato dichiarato estinto per la morte dell'interessata), è stato evidenziato che i comportamenti integranti la lottizzazione abusiva dovevano essere ritenuti dolosi e non colposi, essendosi in presenza di una vicenda connotata anche da plurime richieste di condono, non di rado tradite da illecite prosecuzioni delle opere di chi si chiedeva la sanatoria, effettuate nell'ambito di un'area chiaramente destinata a fini agricoli, per cui i soggetti coinvolti nella lottizzazione non potevano non avere la piena consapevolezza di una condotta [REDACTED] contraria agli strumenti urbanistici vigenti, ostativi alla realizzazione di un complesso alberghiero, consapevolezza in alcun modo attenuata da provvedimenti di condono, ma anzi confermata proprio dalle domande di sanatoria, oltre che dalle non infrequenti decisioni di rigetto delle stesse, ad opera della Pubblica Amministrazione. Deve inoltre precisarsi che la proprietà degli immobili integranti la lottizzazione abusiva e confiscati faceva capo a una persona fisica, [REDACTED] e a tre persone giuridiche, ossia: 1) [REDACTED] s.p.a., i cui soci erano [REDACTED] coniugata con [REDACTED] e [REDACTED] coniugata con [REDACTED] 2) la [REDACTED] s.p.a., i cui soci erano [REDACTED] e [REDACTED] e 3) la [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] i cui soci erano i figli di [REDACTED] e [REDACTED] mentre il socio accomandatario era [REDACTED]

2. Tanto premesso, ritiene il Collegio che le doglianze difensive, suscettibili di trattazione unitaria perché tra loro sovrapponibili, abbiano in larga parte già trovato adeguate ed esaurienti risposte sia nell'ordinanza impugnata, che ha esaminato con considerazioni pertinenti ogni tema devoluto, sia nella richiamata sentenza n. 37639 del 5 febbraio 2024, che ha definito il giudizio di cognizione, sia e ancora nella successiva sentenza n. 33526 dell'11 giugno 2025, con cui questa Sezione ha rigettato il ricorso proposto nell'interesse della [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] avverso l'ordinanza dell'11 febbraio 2025, mediante la quale la Corte d'appello di Napoli, in funzione di giudice dell'esecuzione, aveva

disatteso l'analoga richiesta volta a ottenere la revoca della confisca urbanistica disposta con la medesima sentenza dell'8 novembre 2016 del Tribunale di Torre Annunziata, confermata nei gradi successivi quanto alla statuizione della confisca.

2.1. In particolare, quanto all'eccezione con cui si è sostenuto che la prescrizione del reato di cui all'art. 44 lett. C del d.P.R. n. 380 del 2001 sarebbe maturata già nel 2007, ossia ben prima dell'esercizio dell'azione penale, deve ribadirsi che, come accertato nel giudizio di cognizione, la lottizzazione abusiva in questione è proseguita quantomeno fino all'aprile 2011, epoca cui risale non solo l'avvenuta realizzazione di opere in un piano seminterrato, realizzazione esulante dalla descrizione degli interventi rinvenibili nella domanda di condono, ma anche l'effettuazione di una pluralità di altre opere non citate nella domanda stessa, tra cui spiccano, da una parte, la creazione di un torrino costruito ex novo e, dall'altra, la configurazione di un nuovo ampliamento, anche con predisposizione di pilastri a ciò funzionali (cfr. pag. 47 ss. della sentenza n. 37639 del 5 febbraio 2024).

È stato in tal senso ribadito che la progressione che può caratterizzare l'attività lottizzatoria certamente non si esaurisce con l'iniziale trasformazione del territorio, ma si protrae fintanto che perdurano condotte che si concretizzano nella realizzazione di interventi edilizi o comunque aggravano lo stravolgimento dell'assetto attribuito al territorio dagli strumenti urbanistici, rilevando anche ogni altra condotta che tenda a consolidare le trasformazioni già attuate mediante modifiche, migliorie o integrazioni del preesistente, posto che l'aggressione alla sistemazione del suolo si protrae finché perdurano comportamenti che compromettono la scelta di destinazione e di uso riservata alla competenza pubblica (cfr. in termini Sez. 3, n. 41479 del 24/09/2013 Rv. 257735).

Costituisce del resto principio consolidato (cfr. Sez. 3, n. 12459 del 13/01/2021, Rv. 281576) quello secondo cui il momento consumativo del reato di lottizzazione abusiva, che segna la decorrenza del termine di prescrizione, si individua nel compimento dell'ultimo atto integrante la condotta illecita, che può consistere nella stipulazione di atti di trasferimento, nell'esecuzione di opere di urbanizzazione o nell'ultimazione dei manufatti che compongono l'insediamento, non rilevando a tal fine, invece, l'utilizzazione del territorio in perdurante contrasto con la pianificazione urbanistica. Ne consegue che l'individuazione dell'aprile 2011 come limite temporale del reato appare immune da censure, tanto più ove si consideri che, a fronte dell'accertamento fattuale sulla consumazione del reato cristallizzato nelle sentenze di merito e nuovamente confermato nell'ordinanza impugnata (pagine 12, 13, 14 e 15), non risulta sia stato adeguatamente assolto l'onere, gravante sugli imputati (v. Sez. 3, n. 27061 del 05/03/2014 Rv. 259181), di allegare gli elementi in loro possesso dai quali poter desumere la data di inizio del decorso del termine di prescrizione, diversa da quella risultante dagli atti.

2.2. Parimenti non meritevoli di accoglimento risultano le doglianze riguardanti la legittimità della conferma della confisca nonostante la declaratoria di prescrizione del reato di lottizzazione abusiva operata dai giudici di appello. Ed invero non può che condividersi anche in questa sede quanto già evidenziato sia nell'ordinanza impugnata (pagine 17 e 18), sia nella sentenza n. 37639 del 5 febbraio 2024 (pagine 64, 65 e 66), sia nella sentenza n. 33526 dell'11 giugno 2025 (pagine 6 ss.) rispetto alla ritualità del mantenimento da parte della Corte territoriale della confisca urbanistica disposta dal primo giudice unitamente alla condanna penale, stante la previsione di cui all'art. 44, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, secondo cui la sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite, avendo le Sezioni Unite di questa Corte precisato al riguardo (sentenza n. 13539 del 30/01/2020, ricorrente Perroni, Rv. 278870 - 01) che, in tema di lottizzazione abusiva, la confisca di cui all'art. 44, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 può essere disposta anche in presenza di una causa estintiva del reato determinata dalla prescrizione, purché, come accaduto nel caso di specie, la sussistenza del fatto sia stata già accertata, sotto il profilo oggettivo e soggettivo, nell'ambito di un giudizio che abbia assicurato il pieno contraddittorio e la più ampia partecipazione degli interessati. Infatti, l'art. 44, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, laddove ricollega la confisca lottizzatoria all'accertamento del reato, consente di prescindere dalla necessità di una sentenza di condanna "formale", permettendo di fondare la legittimità del provvedimento ablatorio su un accertamento del fatto che, pur assumendo le forme esteriori di una pronuncia di proscioglimento, equivale, in forza della sua necessaria latitudine (estesa alla verifica, oltre che dell'elemento oggettivo, anche dell'esistenza di profili quantomeno di colpa sotto l'aspetto dell'imprudenza, della negligenza e del difetto di vigilanza) e delle sue modalità di formazione (caratterizzate da un giudizio che assicuri il contraddittorio e la più ampia partecipazione degli interessati), a una pronuncia di condanna, come tale rispettosa ad un tempo dei principi del giusto processo e dei principi convenzionali. A ciò deve aggiungersi che questa Corte ha altresì sottolineato (Sez. 3, n. 21910 del 07/04/2022 Rv. 283325 - 02) che la confisca dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere ivi illegittimamente costruite, già disposta in primo grado, come nel caso di specie, ai sensi del citato art. 44, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, ove sia accertata la sussistenza degli elementi soggettivi e oggettivi del reato, deve essere mantenuta dal giudice dell'impugnazione, in caso di intervenuta prescrizione del reato, anche in relazione ai reati commessi prima della entrata in vigore dell'art. 578 *bis* cod. proc. pen. (6 aprile 2018), avendo tale disposizione, in relazione alla confisca in oggetto, natura esclusivamente processuale.

Né appaiono fondate le censure difensive in punto di asserita imprevedibilità della misura della confisca, posto che, come già evidenziato nella sentenza n. 37639 del 5 febbraio 2024, il reato di lottizzazione, di pericolo, permanente e progressivo nell'evento, è iniziato negli anni '80 ed è proseguito sino al 2011, così da essere suscettibile di essere interessato anche dalla misura della confisca diretta come definita già dall'art. 19 della legge n. 47 del 1985. In proposito, deve infatti ribadirsi (cfr. Sez. 3, n. 37472 del 26/06/2008 Rv. 241099 - 01) che, in materia edilizia, la confisca dei terreni abusivamente lottizzati è applicabile anche ai fatti commessi prima dell'entrata in vigore della legge n. 47 del 1985, in quanto la norma dell'art. 30, comma decimo, del d.P.R. n. 380 del 2001, che stabilisce l'applicabilità delle disposizioni in materia di lottizzazione abusiva "agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985", si riferisce alle sole sanzioni civili previste per le lottizzazioni abusive. Né può sottacersi che, all'epoca dei fatti, già vigeva un precetto penale in tema di lottizzazione abusiva (art. 17, lett. b) della legge n. 10 del 1977) chiaramente intellegibile da parte dei ricorrenti, ciò nel quadro di un atteggiamento che, nel caso di specie, i giudici di merito hanno ragionevolmente qualificato come doloso.

2.3. Infondate sono anche le censure concernenti l'asserita violazione del principio di proporzione, dovendosi richiamare in proposito il paragrafo 6 (pagine 53 ss.) della sentenza n. 37639 del 5 febbraio 2024, in cui, in piena coerenza con i principi elaborati al riguardo dalla giurisprudenza sovranazionale (sentenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo del 28 giugno 2018 - Causa [redacted] s.r.l. e altri contro Italia) e costituzionale (sentenza della Consulta n. 146 dell'8 luglio 2021), è stata correttamente esclusa la praticabilità di misure meno restrittive della confisca, quali la demolizione di opere non conformi alle disposizioni pertinenti o l'annullamento del progetto di lottizzazione, in considerazione del fatto che l'intervento lottizzatorio è avvenuto in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo, ancorché invalido, con la conseguente preclusione a qualsiasi annullamento, nonché in ragione della ritenuta adeguatezza della confisca a preservare la riserva di pianificazione territoriale, tenendo anche conto della gravità delle condotte e dell'intensità del dolo, oltre che della riconducibilità dei beni confiscati ai ricorrenti. Su questa falsariga è stato ragionevolmente sottolineato nell'ordinanza impugnata (pagina 17) che, per effetto dell'attività edificatoria compiuta, nel corso di un trentennio, sull'area di sedime oggi occupata da [redacted] è stata stravolta la destinazione di tutta l'area oggetto della lottizzazione, con conseguente legittimità della misura ablatoria, in quanto disposta in relazione a un'area completamente interessata da interventi abusivi, compresi gli edifici sulla stessa realizzati, anch'essi facenti parte del programma lottizzatorio e concorrenti nella modificazione della destinazione urbanistica dell'area e della sua utilizzazione.

2.4. Resta da affrontare, infine, la tematica della presunta estraneità formale e sostanziale della società [REDACTED] s.p.a. rispetto alla lottizzazione abusiva.

Al riguardo, la difesa sostiene che la confisca non poteva essere applicata nei confronti della società ricorrente, in quanto soggetto terzo e autonomo, non venendo in rilievo nel caso di specie alcun rapporto di immedesimazione organica tra i soci e la società, essendo peraltro quest'ultima una società di capitali.

A ulteriore sostegno delle proprie argomentazioni, la difesa, con la memoria dell'11 novembre 2025, ha richiamato la sentenza del 9 ottobre 2025, con cui la Corte EDU, Sezione Prima, si è pronunciata sul caso [REDACTED] e altri c. Italia.

Con tale pronuncia sono stati trattati i ricorsi proposti da due gruppi di ricorrenti. I ricorrenti del primo gruppo, proprietari dei terreni lottizzati e autori dei reati edilizi, hanno lamentato la violazione dell'art. 7 CEDU sotto due profili: il primo, perché il reato di lottizzazione abusiva non era prevedibile, in quanto le norme edilizie e le prescrizioni urbanistiche erano vaghe, era stato rilasciato il permesso a costruire, i consulenti avevano espresso opinioni divergenti nel corso del processo; il secondo, perché era stata disposta la confisca dei beni, nonostante il proscioglimento per prescrizione. La Corte, pronunciatisi all'unanimità, ha escluso la violazione dell'art. 7, perché i giudici nazionali hanno accertato la realizzazione di fabbricati in "zona bianca", ossia senza destinazione urbanistica definibile, ai sensi della legge n. 10 del 1977, art. 4 (norma successivamente riprodotta nell'art. 9, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001) e in violazione delle prescrizioni delle licenze edilizie, circostanze queste non confutate dagli interessati. La violazione dell'art. 7 CEDU è stata parimenti esclusa sotto il profilo della confisca, perché i ricorrenti si sono difesi nel processo, i giudici nazionali hanno accertato la lottizzazione abusiva e, secondo l'orientamento all'epoca maggioritario, la confisca era applicabile indipendentemente dalla condanna penale.

I ricorrenti del secondo gruppo, terzi acquirenti, hanno lamentato che non era prevedibile la misura della confisca, la quale, per giunta, era stata disposta in assenza di condanna. Al riguardo, la Corte ha ritenuto integrata la violazione dell'art. 7, perché i terzi acquirenti degli immobili abusivi, pur non avendo partecipato al processo, sono stati "sostanzialmente" condannati per la condizione di mala fede in cui versavano. Secondo la Corte, tale accertamento nell'ambito dell'incidente di esecuzione, svolto a posteriori rispetto al processo penale nei confronti degli autori del reato, non soddisfa l'esigenza di garantire lo Stato di diritto e la fiducia dei singoli nel sistema giudiziario, né quella di evitare una situazione di impunità dei responsabili dell'infrazione. Nulla osta a che le Autorità nazionali perseguano penalmente gli acquirenti di mala fede, insieme o separatamente dagli autori del reato di lottizzazione, ma ciò deve avvenire pur sempre in seguito a un processo penale che porti alla condanna e all'irrogazione

della sanzione, o che ricorrano a strumenti di natura non penale per ristabilire l'ordine violato della pianificazione urbanistica, come l'ordine di demolizione.

Orbene, ritiene il Collegio che le argomentazioni della "sentenza [REDACTED]" che peraltro ribadisce, in ordine alla tutela dei terzi acquirenti, principi già elaborati con la sentenza "[REDACTED] S.r.l. e altri" del 28 giugno 2018, non siano suscettibili di riverberarsi sulla legittimità della decisione della Corte territoriale di rigettare l'istanza di revoca della confisca disposta nei confronti dell'odierna ricorrente.

Ed invero le considerazioni della "sentenza [REDACTED]" sono appunto riferite ai terzi acquirenti, categoria in cui non rientra la società [REDACTED] che è stata invece qualificata dai giudici della cognizione e dell'esecuzione come società schermo dietro la quale operavano le persone fisiche coinvolte nel procedimento penale.

Nell'ordinanza impugnata è stato infatti evidenziato (pagine 5 ss.) che imputati nel processo penale sono stati sia [REDACTED] amministratore unico della società ricorrente all'atto dell'acquisto dei beni confiscati (18 gennaio 1989), sia [REDACTED] socia della società [REDACTED] e venditrice dei beni abusivamente realizzati, per cui tale società non è stata affatto estranea alle vicende del complesso alberghiero, specie ove si consideri che lo stesso era gestito da un'unica famiglia, appunto quella dei [REDACTED] a capo anche della [REDACTED] e della [REDACTED].

Il legame parentale è stato ritenuto in tal caso particolarmente pregnante, atteso che tutti i membri della famiglia [REDACTED] erano mossi da un comune interesse, ossia quello di salvaguardare la realtà alberghiera, che aveva assunto per le sue dimensioni un indiscutibile valore economico e costituiva la principale forma di reddito, a ciò aggiungendosi che le illegittimità realizzate, talora con la complicità di taluni amministratori comunali, si sono rivelate così macroscopiche da escludere ogni profilo di buona fede in capo ai soggetti coinvolti nella lottizzazione abusiva, la cui consistenza era certamente nota all'amministratore della società ricorrente.

Tali considerazioni si pongono peraltro in sintonia con quelle formulate nel parallelo incidente di esecuzione sollevato dalla [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] oggetto della sentenza n. 33526 dell'11 giugno 2025, essendosi al riguardo osservato che anche quest'ultima compagine certamente non era estranea al giudizio di cognizione, trattandosi di società di persone e avendo partecipato al giudizio di cognizione, quale imputata, la propria socia accomandataria.

Costei, peraltro, aveva vissuto sin da bambina nel complesso alberghiero, destinato in parte ad abitazione della sua famiglia, apprezzandone nel corso del tempo le rilevanti modificazioni, fino a quando era divenuta amministratrice, oltre che socia illimitatamente responsabile, della [REDACTED] l'assunzione di tale carica è avvenuta nel 2002, quando [REDACTED] [REDACTED] aveva poco più di venti anni, rivelando tale dato sia la funzione *lato sensu* "divisoria" tra i membri della famiglia [REDACTED] della costituzione di tale società e della attribuzione a [REDACTED] [REDACTED]

della veste di accomandataria, sia, considerando l'età e la mancanza di esperienza specifica della medesima [REDACTED] [REDACTED] la veste di "schermo" della [REDACTED] utilizzata da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] ossia gli originari proprietari dell'area e committenti le opere integranti la lottizzazione abusiva, opere che nel 2002 avevano già assunto le enormi proporzioni del complesso turistico - alberghiero integrante la lottizzazione abusiva e oggetto della confisca, per poter continuare a operare su tale complesso. Dunque, anche la [REDACTED] alla luce della sua evidenziata natura di "schermo" degli autori della lottizzazione abusiva, non poteva dirsi terza estranea al reato, essendo stata lo strumento attraverso il quale gli autori della lottizzazione hanno proseguito nell'abusiva attività edificatoria.

In definitiva, nell'ambito dei giudizi in tema di lottizzazione abusiva, la posizione delle società schermo non può essere assimilata a quella dei terzi acquirenti cui si riferisce la sentenza "[REDACTED]" posto che le società schermo, lungi dal porsi in una condizione di alterità rispetto ai soggetti attivi del reato, si connotano come una loro promanazione, costituendo cioè lo strumento attraverso cui gli imputati, provando a celare la propria identità, realizzano o proseguono le attività illecite, da ciò derivando che le società schermo devono ritenersi non solo non estranee al reato, ma anche partecipi dei giudizi di cognizione instaurati nei confronti dei loro legali rappresentanti, con conseguente opponibilità dell'eventuale confisca.

Tale impostazione, oltre a non presentare criticità rispetto ai principi costituzionali e a quelli elaborati dalla giurisprudenza sovranazionale, risulta del resto coerente con la condivisa e costante affermazione di questa Corte (cfr. Sez. 3, n. 44346 del 14/11/2024, Rv. 287277, Sez. 3, n. 36310 del 05/07/2019, Rv. 277346, Sez. 3, n. 42115 del 19/06/2019, Rv. 27705, Sez. 3, n. 8350 del 23/01/2019, Rv. 275756 - 02 e Sez. 3, n. 32363 del 24/05/2017, Rv. 270443 e), secondo cui, in tema di lottizzazione abusiva, non sono terzi estranei al reato, ai fini della confisca, né la persona giuridica proprietaria dell'area abusivamente lottizzata, che riceve i vantaggi e le utilità conseguenti al reato, in quanto normalmente committente degli interventi realizzati e parte dei relativi atti negoziali e di ogni altra attività all'uopo posta in essere, né quella che è titolare apparente di beni, che rappresenta il mero schermo con cui il reo, effettivo proprietario, agisce nel proprio esclusivo interesse, difettando, in entrambi i casi, il necessario requisito della buona fede. Si tratta invero di un indirizzo ermeneutico ormai consolidato, che non rende necessaria l'invocata rimessione della questione alle Sezioni Unite di questa Corte, dovendosi ribadire che nel caso di specie non si è al cospetto di terzi acquirenti, in buona o in cattiva fede, ma di enti societari utilizzati, nel corso dell'attività criminosa, come mere coperture formali dai loro legali rappresentanti, i quali, sia nel giudizio di cognizione che in quello di esecuzione, hanno ampiamente avuto modo di contraddire alle accuse loro formulate e di articolare le proprie difese.

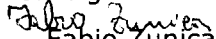
3. Alla stregua di tali considerazioni, deve pertanto concludersi nel senso che alcuna violazione procedimentale appare ravvisabile nel caso di specie, stante l'accertata natura di società schermo della compagine amministrata dall'imputato [REDACTED] il provvedimento impugnato, reso in sede esecutiva ma del tutto coerente con le acquisizioni probatorie cristallizzatesi nel giudizio di cognizione, resiste pertanto alle censure difensive che, rispetto al tema sostanziale dell'asserita estraneità della società ricorrente rispetto alle dinamiche illecite della lottizzazione abusiva, si articolano nella sostanziale proposta di differenti apprezzamenti di merito che non possono trovare ingresso in questa sede. Stante l'infondatezza delle doglianze sollevate, il ricorso proposto nell'interesse della società [REDACTED] s.p.a. deve essere quindi rigettato, con onere per la ricorrente, ex art. 616 cod. proc. pen., di sostenere le spese del procedimento.

P.Q.M.

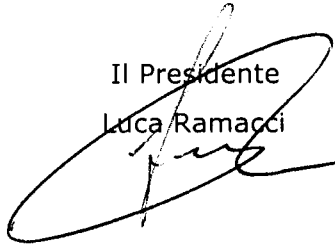
Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali.

Così deciso il 27.11.2025

Il consigliere estensore


Fabio Zunica

Il Presidente


Luca Ramacci

Deposita in Cancelleria

Oggi, **30 MAR. 2026**



IL CANCELLIERE ESPERTO

Dot.ssa Elisabetta Arrabito

