



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE PENALE

Composta da

Giovanni Liberati	- Presidente -	Sent. n. sez. 215/2026
Cinzia Vergine		UP – 04/02/2026
Antonio Corbo	- Relatore -	R.G.N. 35372/2025
Massimo Battistini		
Giuseppe Noviello		

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sui ricorsi proposti da

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

avverso la sentenza del 14/03/2025 della Corte di appello di Bologna

visti gli atti, il provvedimento impugnato, e i ricorsi;
udita la relazione svolta dal consigliere Antonio Corbo;
udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Antonio Costantini, che ha concluso per il rigetto dei ricorsi;
uditi, per i ricorrenti, gli Avvocati [REDACTED], quest'ultimo quale sostituto processuale dell'Avv. [REDACTED], nell'interesse di [REDACTED] e l'Avv. [REDACTED], nell'interesse di [REDACTED] che hanno chiesto l'accoglimento dei ricorsi.

RITENUTO IN FATTO

1. Con sentenza emessa in data 14 marzo 2025, la Corte d'appello di Bologna, in parziale riforma della sentenza pronunciata dal Tribunale di Forlì il 15 settembre



2022, per quanto di interesse in questa sede, ha confermato la dichiarazione di penale responsabilità di [REDACTED] e [REDACTED] per il reato di lottizzazione abusiva, ed ha rideterminato la pena, per entrambi condizionalmente sospesa, in due mesi di arresto e 24.000,00 euro di ammenda nei confronti del primo e di dieci giorni di arresto e 10.329,00 euro di ammenda nei confronti della seconda.

Secondo quanto ricostruito dai Giudici di merito, gli imputati – agendo il primo quale originario proprietario dell’immobile e la seconda quale notaia rogante gli atti di compravendita dall’originario proprietario dell’immobile a più persone, e con condotte protratte fino al 27 luglio 2018, data dell’ultimo rogito – avrebbero effettuato il frazionamento di un fabbricato, insediato in zona turistico-ricettiva di tipo ordinario, e gestito unitariamente come albergo, in più unità immobiliari autonome, mediante la stipula di contratti di compravendita delle stesse senza alcun vincolo per il mantenimento della vocazione turistico-ricettiva, così da consentirne il godimento esclusivo da parte dei singoli acquirenti quale dimora abituale o quanto meno stagionale, in contrasto con la destinazione urbanistica.

2. Avverso la sentenza indicata in epigrafe hanno presentato ricorso per cassazione [REDACTED] con atto sottoscritto dagli Avvocati [REDACTED], e [REDACTED], e [REDACTED] con atto sottoscritto dall’Avv. [REDACTED], poi seguito da integrazione e nota di *errata corrige*.

3. Il ricorso di [REDACTED] è articolato in tre motivi.

3.1. Con il primo motivo, si denunciano violazione di legge, in riferimento agli artt. 44, comma 1, lett. c), d.P.R. n. 380 del 2001, e 11 legge Regione Emilia-Romagna 28 luglio 2004, n. 16, nonché vizio di motivazione, a norma dell’art. 606, comma 1, lett. b) ed e), cod. proc. pen., avuto riguardo alla ritenuta sussistenza di una condotta di lottizzazione abusiva sotto il profilo oggettivo.

Si premette che la sentenza impugnata ha: 1) riconosciuto la piena compatibilità della destinazione d’uso impressa sugli immobili di cui all’imputazione, quali «case e appartamenti per vacanze», con la destinazione turistico-ricettiva dell’area sulla quale gli stessi insistono, secondo gli strumenti urbanistici vigenti; 2) affermato la colpevolezza degli imputati esclusivamente in relazione alla condotta di frazionamento del fabbricato al fine di un’alienazione autonoma delle singole unità immobiliari, senza l’imposizione di vincoli per il mantenimento della vocazione turistico-ricettiva, diretta a consentirne il godimento esclusivo da parte degli acquirenti quale dimora abituale o stagionale.

Si premette, inoltre, quanto al profilo normativo, che: 1) le «case e appartamenti per vacanze», a norma dell’art. 11 legge Regione Emilia-Romagna



n. 16 del 2004, si caratterizzano per una gestione «in forma imprenditoriale», la quale deve avvenire «nel corso di una o più stagioni turistiche con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi» (comma 1) e può essere esercitata o dal proprietario o usufruttuario di oltre tre case o appartamenti, il quale li concede in locazione, ovvero da imprese, tra cui le agenzie immobiliari, anche con riferimento ad solo appartamento, «a qualsiasi titolo» (comma 2), e quindi anche ricevendone la disponibilità da un privato; 2) di conseguenza, le «case e appartamenti per vacanze» non debbono essere oggetto di gestione unitaria e possono quindi essere cedute a più soggetti che ne godano in conformità all'uso consentito dallo strumento urbanistico; 3) ulteriormente, chi acquista una "casa o appartamento per vacanze" può anche tenere la stessa inutilizzata, purché non ne fruisca in contrasto con la disciplina urbanistica.

Poste queste premesse, si deduce che la dichiarazione di colpevolezza per il reato di lottizzazione abusiva pronunciata in relazione ad una condotta di frazionamento di un immobile al quale non è seguita una gestione attiva delle unità abitative, ma solo un saltuario uso abitativo delle stesse, non si fonda su una violazione della disciplina di settore, è sganciata da qualunque riferimento ad un fatto materiale, ed attiene ad un comportamento comunque ascrivibile esclusivamente agli acquirenti degli immobili. Si rimarca che, per la parte venditrice ed il notaio rogante, è sufficiente rilevare il dato della regolarità urbanistico-edilizia delle opere e la conseguente rispondenza tra la loro destinazione d'uso riportata nei contratti preliminari e definitivi di compravendita e le prescrizioni degli strumenti urbanistici. Si aggiunge che le operazioni di frazionamento e di compravendita non hanno comportato alcuna modifica del carico urbanistico perché la destinazione d'uso a «case e appartamenti per vacanze» rientra a pieno titolo nella categoria funzionale "turistico-ricettiva", e la società dell'attuale ricorrente ha versato gli oneri per parcheggio pubblico.

Si deduce, poi, che manca qualunque indicazione in ordine ai vincoli che il venditore avrebbe dovuto inserire nei contratti preliminari e nei contratti definitivi di compravendita. Si precisa, inoltre, che non è prevista nessuna clausola di vincolo da inserire in un contratto di compravendita di unità immobiliari per assicurare il futuro rispetto delle prescrizioni urbanistiche, e che, in effetti, il vincolo per gli acquirenti discende direttamente dalla legge. Si evidenzia che, in proposito, la sentenza impugnata: 1) ha revocato la confisca delle unità immobiliari riferibili all'attuale ricorrente, perché le stesse «non sono state oggetto di alcun atto negoziale che abbia impresso sui beni una oggettiva e definitiva modifica della destinazione d'uso (da turistico ricettizia a residenziale), a differenza degli appartamenti oggetto della stipula dei contratti definitivi indicati in imputazione»; 2) attribuisce quindi rilievo decisivo agli atti negoziali, quando però



tanto i contratti preliminari, quanto i contratti definitivi, recano precisa menzione della destinazione d'uso «case e appartamenti per vacanze», con indicazione delle norme relative ai limiti di godimento derivanti da tale destinazione.

3.2. Con il secondo motivo, si denuncia vizio di motivazione, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. e), cod. proc. pen., avuto riguardo alla ritenuta sussistenza di una condotta di lottizzazione abusiva tanto sotto il profilo oggettivo quanto sotto il profilo soggettivo.

Si deduce che illegittimamente la sentenza impugnata ravvisa la sussistenza del c.d. "intento lottizzatorio", anche perché ricostruisce lo stesso sulla base di travisamenti di prove e vizi logici.

Si rappresenta, in primo luogo, che l'affermazione secondo cui la vendita degli immobili era pubblicizzata come «vendita di appartamenti» è frutto di un travisamento della prova, perché si è data prova documentale di come i cartelloni e gli annunci pubblicitari riportavano a dicitura "appartamenti turistico-residenziali", e sono stati specificamente riconosciuti da alcuni testi. Si rileva, in secondo luogo, che l'indicazione dell'attuale ricorrente agli acquirenti di poter fissare la propria residenza negli immobili è in contraddizione con gli sconti riconosciuti a coloro che pretesero una riduzione del prezzo una volta appresa l'impossibilità di procedere a questa sistemazione, ed è comunque irrilevante, in quanto è possibile chiedere ed ottenere la residenza anche in un albergo. Si osserva, in terzo luogo, che l'impegno dell'attuale ricorrente ad ottenere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile è un dato neutro, in quanto poteva dare luogo ad una mera aspettativa di fatto e comunque non ha implicato un'attività ingannatoria nei confronti degli acquirenti, attesa l'assunzione espressa dell'obbligo nei contratti preliminari di riacquistare l'appartamento in caso di mancato mutamento di destinazione d'uso entro sei anni. Si sottolinea, in quarto luogo, che: a) i preliminari indicavano espressamente la destinazione delle singole unità compravendute a «casa/appartamenti vacanze, ai sensi dell'art. 11 della L.R. E.R. n. 16 del 28 luglio 2004 [...]» e, in immediata successione grafica, l'impegno degli acquirenti, anche per i propri aventi causa, «ad osservare tutte le norme esistenti»; b) i contratti definitivi facevano espressa menzione dell'accettazione dell'immobile da parte dell'acquirente «con gli oneri, gli usi e le servitù attive e passive di qualsiasi specie, se e come esistono, derivanti anche dalla destinazione d'uso del fabbricato di cui quanto venduto fa parte», nonché dell'appartenenza del bene ad una «Residenza casa vacanza ai sensi dell'art. 11 della L.R. E.R. n. 16 del 28 luglio 2004 [...]», con l'impegno per lo stesso, anche per conto dei propri aventi causa «ad osservare tutte le norme inerenti»; c) le "liberatorie" rilasciate dagli acquirenti al notaio rogante rappresentano espressamente come «l'immobile acquistato [...] fa parte del fabbricato destinato a "casa/appartamenti vacanze", ai



sensi dell'art. 11 della L.R. E.R. n. 16 del 28 luglio 2004, e dell'art. 55, comma V, della L.R. E.R. n. 15 del 2013 [...] nonché di tutte le norme i vincoli e le limitazioni relativi a detta destinazione».

Si conclude che la sentenza impugnata incorre in vizio di motivazione perché non si confronta, o non si confronta compiutamente, con tutte le deduzioni formulate con l'atto di appello in tema di c.d. intento lottizzatorio, ad esempio quelle relative al contenuto degli atti negoziali, preliminari e definitivi, sebbene dagli elementi addotti deriva un'alternativa ricostruzione dei fatti, idonea a scardinare quella da essa accolta e posta a base del giudizio di colpevolezza.

3.3. Con il terzo motivo, si denuncia vizio di motivazione, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. e), cod. proc. pen., avuto riguardo alla mancata concessione del beneficio della non menzione.

Si deduce che la sentenza impugnata non ha concesso il beneficio della non menzione ex art. 175 cod. pen., sebbene espressamente richiesto nell'atto di appello in ragione del minimo grado di colpa, dell'età dell'incensuratezza dell'imputato, senza fornire alcuna motivazione in proposito.

4. Il ricorso di [REDACTED] è articolato in quattro motivi, preceduti da una breve premessa sull'evoluzione del procedimento, seguiti da integrazione in data 28 luglio 2025 e da nota di *errata corrige* del 10 settembre 2025.

4.1. Con il primo motivo, si denunciano violazione di legge, in riferimento agli artt. 44, comma 1, lett. c), e 46 d.P.R. n. 380 del 2001, artt. 11, 18 e 21 legge Regione Emilia-Romagna 28 luglio 2004, n. 16, art. 55 legge Regione Emilia-Romagna n. 15 del 2013, nonché vizio di motivazione, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b) ed e), cod. proc. pen., avuto riguardo alla ritenuta sussistenza di una condotta di lottizzazione abusiva sotto il profilo oggettivo.

Si deduce che la sentenza impugnata, nell'affermare che il frazionamento dell'immobile sarebbe avvenuto con vendite separate di unità immobiliari «senza alcun vincolo che ne imponesse il mantenimento della vocazione turistico-ricettiva», non si confronta con le censure concernenti la legittimità dei titoli abilitativi indicati negli atti notarili, il rispetto della disciplina sulle «Case appartamenti vacanze di cui alle leggi Regione Emilia-Romagna 28 luglio 2004, n. 16, e n. 15 del 2013, l'assenza di incremento del carico urbanistico e il contenuto delle «liberatorie» consegnate dagli acquirenti all'attuale ricorrente, la regolarità degli accatastamenti a norma della circolare n. 4/2006 dell'Agenzia del Territorio e della risoluzione n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate.

4.2. Con il secondo motivo, si denunciano violazione di legge, in riferimento agli artt. 44, comma 1, lett. c), e 24 d.P.R. n. 380 del 2001, artt. 11, 18 e 21 legge Regione Emilia-Romagna 28 luglio 2004, n. 16, artt. 23 e 55 legge Regione Emilia-



Romagna n. 15 del 2013, art. 1176 cod. civ. e art. 42 cod. deontologico notarile, nonché vizio di motivazione, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b) ed e), cod. proc. pen., avuto riguardo alla ritenuta sussistenza di una condotta di lottizzazione abusiva sotto il profilo oggettivo e soggettivo, con specifico riferimento alla posizione del notaio.

Si deduce che illegittimamente la sentenza impugnata ha ritenuto che negli atti notarili aventi ad oggetto le vendite delle singole unità abitative non vi fosse indicazione di «alcun vincolo che ne imponesse il mantenimento della vocazione turistico-ricettiva». Si premette che il procedimento a carico dell'attuale ricorrente, quale notaia, per il reato di truffa in danno dei singoli acquirenti è stato archiviato per l'assenza di condotte fraudolente da parte della medesima, e che la stessa è stata condannata per non aver informato i clienti della falsità delle assicurazioni fornite dalla parte venditrice circa la probabile sanatoria a breve dei vincoli relativi all'impossibilità di risiedere nell'immobile. Si rimarca che, nell'atto di appello, si era evidenziato come: a) il contratto rogato dalla notaia contenesse specifica informazione in ordine ai vincoli di destinazione degli immobili (i riferimenti sono identici a quelli già indicati in precedenza nel § 3.2); b) tale atto fosse stato letto alle parti; c) la professionista avesse inoltre chiesto al venditore la presentazione di «certificato di conformazione edilizia e di agibilità»; d) il mancato rilascio del certificato di agibilità impedisse agli acquirenti qualunque fruizione delle unità immobiliari acquistate.

4.3. Con il terzo motivo, si denunciava violazione di legge, in riferimento agli artt. 1176 cod. civ. e 42 cod. deontologico notarile, nonché vizio di motivazione, a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b) ed e), cod. proc. pen., avuto riguardo alla ritenuta sussistenza di una condotta di lottizzazione abusiva sotto il profilo soggettivo, con specifico riferimento alla posizione del notaio.

Si deduce che illegittimamente è stata ravvisata la colpa dell'attuale ricorrente perché: a) non avrebbe completamente informato gli acquirenti in ordine agli oneri di gestione delle unità abitative; b) avrebbe omissso chiarimenti ad integrazione dei contratti definitivi; c) avrebbe omissso informazioni in ordine alla infondatezza delle promesse della parte acquirente circa la temporaneità dell'impossibilità a trasferire la residenza in tali immobili; d) avrebbe accettato dichiarazioni rese a norma della legge di registro della volontà di due acquirenti di trasferire la loro residenza nell'appartamento entro il tempo di un anno e sei mesi; e) avrebbe taciuto ad alcuni acquirenti di aver ricevuto dalla Procura della Repubblica un ordine di esibizione in ordine ai precedenti atti notarili stipulati per altre unità abitative del medesimo immobile.

Si osserva che, come rappresentato nell'atto di appello, l'imputata: a) aveva invitato uno dei clienti, [REDACTED] a munirsi di un parere legale e di un parere tecnico,



prima di procedere all'acquisto dell'unità abitativa, e che di tali pareri si giovarono sia il precisato cliente, sia i diversi altri clienti, legati da rapporti familiari con quest'ultimo; b) aveva reso ampiamente edotti tutti gli acquirenti dei vincoli urbanistici gravanti sulle unità immobiliari, come risultava dai testi dei contratti preliminari e dei contratti definitivi, derivanti dalla loro appartenenza ad un «fabbricato destinato a casa/appartamenti vacanze ai sensi dell'art. 11 della LR. E.R. n. 16 del 28 luglio 2004 e dell'art. 55 comma 5 della L.R. E.R. n. 15 del 2013»; c) aveva ricevuto un quesito sull'applicabilità dei benefici della prima casa, dimostrante consapevolezza dell'acquirente sul regime del bene; d) non aveva partecipato alle trattative antecedenti alla stipulazione dei rogiti; e) si è fatta rilasciare dagli acquirenti dichiarazioni liberatorie.

Si evidenzia che la sentenza impugnata, per affermare la responsabilità dell'attuale ricorrente, non si confronta con le indicate deduzioni, ma si concentra esclusivamente sulle dichiarazioni degli acquirenti.

4.4. Con il quarto motivo, si denuncia violazione di legge, in riferimento agli artt. 157 e 159 cod. pen. e 42 cod. proc. pen., a norma dell'art. 606, comma 1, lett. b), cod. proc. pen., avuto riguardo alla mancata dichiarazione di estinzione del reato per intervenuta prescrizione.

Si deduce che illegittimamente la sentenza impugnata ha escluso di dover pronunciare la sentenza di prescrizione, perché ha ritenuto una causa di sospensione in ordine al rinvio disposto all'udienza del 2 dicembre 2019 all'udienza del 24 febbraio 2020. Si osserva che il rinvio è stato disposto per la dichiarazione di una causa di incompatibilità da parte del giudice in quel momento procedente, in ragione della sua partecipazione al Collegio pronunciandosi in sede di riesame. Si osserva che, in caso di concomitanza delle ragioni di rinvio dipendenti dal difensore, nella specie l'astensione dalle udienze, e di ragioni di rinvio dipendenti dal giudice, nella specie la dichiarazione di una situazione di incompatibilità, prevalgono le seconde (si cita Sez. 2, n. 11039 del 2019, dep. 2020).

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Per le ragioni di seguito precisate, il ricorso di [REDACTED] è fondato limitatamente al diniego del beneficio della non menzione, ed è complessivamente infondato nel resto, mentre il ricorso di [REDACTED] è infondato.

Nell'esame delle censure, si procederà, dapprima, all'analisi unitaria delle doglianze esposte nel primo motivo del ricorso di [REDACTED] e di [REDACTED] siccome tutte attinenti al tema comune della configurabilità, sotto il profilo oggettivo, del reato di lottizzazione abusiva, poi allo scrutinio delle doglianze esposte negli altri due motivi del ricorso di [REDACTED] quindi alla



valutazione delle doglianze esposte negli altri tre motivi del ricorso di [REDACTED]
[REDACTED]

2. Infondate sono le censure esposte nel primo motivo del ricorso di [REDACTED] e nel primo motivo del ricorso di [REDACTED] le quali contestano la configurabilità, sotto il profilo oggettivo, del reato di lottizzazione abusiva.

In estrema sintesi, i ricorrenti deducono che deve escludersi, sotto il profilo oggettivo, la configurabilità del reato di lottizzazione abusiva, perché la condotta di frazionamento del fabbricato e di alienazione delle singole unità immobiliari è avvenuta nel rispetto della legislazione urbanistica e catastale, e in particolare di quella in tema di "case e di appartamenti per vacanze", segnatamente della disciplina fissata dall'art. 11 legge Regione Emilia-Romagna 28 luglio 2004, n. 16, nonché con espressa indicazione del vincolo di destinazione d'uso derivante dalla disposizione di legge appena citata nei contratti preliminari e nei contratti definitivi aventi ad oggetto la compravendita dei distinti appartamenti.

2.1. Ai fini dell'esame delle censure appena sintetizzate, occorre individuare l'ambito di applicazione della fattispecie di lottizzazione abusiva come delineata dall'art. 30, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001, perché ad essa espressamente rimanda la disposizione incriminatrice di cui all'art. 44, comma 1, lett. c), del medesimo d.P.R.

L'art. 30, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001, dispone: «Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio».

2.2. Per chiarezza, è utile premettere che, come afferma costantemente la giurisprudenza di legittimità, è configurabile la fattispecie di lottizzazione abusiva anche nel caso di modifica di destinazione di uso di un complesso alberghiero attraverso la vendita di singole unità immobiliari a privati, che ne determina, in contrasto con la pianificazione urbanistica, il mutamento da unità alberghiere ad unità residenziali.

Invero, proprio nel procedimento cautelare relativo alla regiudicanda in esame, si è affermato che integra il reato di lottizzazione abusiva la modifica



dell'originaria destinazione d'uso di immobili oggetto di un piano di lottizzazione, attraverso il frazionamento di un complesso immobiliare in modo che le singole unità perdano la originaria destinazione d'uso alberghiera per assumere quella residenziale, atteso che tale modificazione si pone in contrasto con lo strumento urbanistico costituito dal piano di lottizzazione (Sez. 3, n. 22038 del 11/04/2019, ■■■ Rv. 275794 – 01).

Altre decisioni hanno precisato che la modifica di destinazione d'uso di un complesso alberghiero realizzata, sin dal sorgere dell'edificio, attraverso la vendita di singole unità immobiliari a privati configura il reato di lottizzazione abusiva, laddove manchi una organizzazione imprenditoriale preposta alla gestione dei servizi comuni e alla concessione in locazione dei singoli appartamenti compravenduti secondo le regole comuni del contratto d'albergo, atteso che in tale ipotesi le singole unità perdono la originaria destinazione d'uso alberghiera per assumere quella residenziale (Sez. 3, n. 38799 del 16/09/2015, De Paola, Rv. 264717 – 01). Ovvero che è configurabile il reato di lottizzazione abusiva materiale, mediante modifica della destinazione d'uso da alberghiera a residenziale di un immobile già regolarmente edificato, nel caso in cui venga alterato il complessivo assetto del territorio comunale attuato mediante lo strumento urbanistico al quale è affidata la pianificazione delle diverse destinazioni d'uso del territorio e l'assegnazione a ciascuna di esse di determinate quantità e qualità di servizi (Sez. 3, n. 24096, del 07/03/2008, Desimine, Rv. 240726 – 01, ma anche Sez. 3, n. 6990 del 29/11/2005, dep. 2006, Ambrosioni, Rv. 2333552 – 01, e Sez. 3, n. 10889 del 21/01/2005, Garbari, Rv. 230976 – 01).

È indubitabile, inoltre, che il mutamento di destinazione d'uso di un complesso immobiliare da alberghiero a residenziale, realizzato in contrasto con le prescrizioni dei piani di gestione del territorio, determini di per sé un'incidenza sul carico urbanistico.

Invero, l'art. 23-ter d.P.R. n. 380 del 2001, prevede espressamente: «Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate: a) residenziale; a bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale».

2.3. Posto che è configurabile la fattispecie di lottizzazione abusiva nel caso di modifica di destinazione di uso di un complesso alberghiero attraverso la vendita di singole unità immobiliari a privati, la quale ne determina, in contrasto con la pianificazione urbanistica, il mutamento da unità alberghiere ad unità residenziali,



occorre esaminare il problema, specificamente posto nel ricorso, dei limiti applicativi di questo principio quando gli atti di compravendita siano formalmente validi e diano conto dell'esistenza dei vincoli urbanistici.

Il Collegio ritiene che la lottizzazione abusiva sia configurabile anche quando la trasformazione urbanistica degli immobili è realizzata mediante atti di compravendita in sé validi e contenenti la formale indicazione dei vincoli urbanistici, se tali atti costituiscono il "mezzo" per la formazione di lotti i quali, per «le loro caratteristiche [...] ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti», rivelino in modo non equivoco la loro destinazione ad un uso diverso da quello previsto dagli strumenti urbanistici.

In effetti, l'art. 30, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001, ai fini della configurabilità della lottizzazione abusiva, nella sua declinazione c.d. "negoziale", non esige, come requisito, che il frazionamento e la vendita dell'immobile avvengano attraverso atti invalidi sotto il profilo formale, ma incentra la sua attenzione sulle caratteristiche dei lotti risultanti dal frazionamento o dalla vendita o da atti equivalenti. Precisamente, secondo la formulazione linguistica e grammaticale della disposizione di legge appena richiamata, è sì necessaria la ricorrenza di atti di frazionamento o di vendita o di altri atti equivalenti quali "mezzi" per la formazione dei «lotti», ma sono specificamente i «lotti» a dover avere la proiezione finalistica a violare il vincolo di destinazione d'uso: il testo normativo esige che i «lotti», e non gli atti attraverso cui gli stessi sono formati, che «per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio». Né il dato normativo richiede che «il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti» siano realizzati con atti aventi particolari caratteristiche, o connotati da autonoma illiceità. Inoltre, l'art. 30, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001, nel delineare le caratteristiche della lottizzazione c.d. "negoziale", da un lato, non postula che la trasformazione urbanistica ed edilizia illegittima sia effettivamente "realizzata", ma esige, più limitatamente, che la stessa «venga predisposta», e, dall'altro, non definisce in modo tassativo i "mezzi" necessari a tal fine, ritenendo sufficienti anche «atti equivalenti» a frazionamento e vendita; quindi, pure sotto questo profilo, risulta incentrare il disvalore della fattispecie sul risultato finale della condotta, ossia sulla "messa in pericolo" dell'ordinato assetto del territorio, come previsto dalle disposizioni aventi ad oggetto la sua pianificazione.

In altri termini, ed in sintesi, a norma dell'art. 30, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001, la lottizzazione abusiva è configurabile in considerazione della illiceità del



risultato finale realizzato, ossia della costituzione di «lotti» funzionali in modo non equivoco ad una trasformazione del territorio in violazione delle prescrizioni concernenti la sua pianificazione, indipendentemente dalla validità formale dei «mezzi» impiegati per perseguire tale scopo.

2.4. Nella specie, la sentenza impugnata precisa perché le unità immobiliari indicate nell'imputazione non potevano essere destinate in alcun modo ad uso residenziale, ed indica elementi utili ad evidenziare che la suddivisione dei «lotti» e la stipula dei contratti di compravendita ad essi relativi sono state funzionali a consentirne un uso residenziale, poi effettivamente realizzato.

Per quanto concerne il primo aspetto, occorre muovere dal dato, assolutamente non contestato, secondo cui le unità immobiliari indicate nell'imputazione ricadevano nella «zona D4a – turistico-ricettiva di tipo ordinario» del Comune di [REDACTED] ed erano classificate come «Case e appartamenti per vacanze». Ciò posto, la Corte d'appello rappresenta che l'art. 80 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di [REDACTED] pone il divieto di residenza permanente o stagionale nelle «Case e appartamenti per vacanze», perché indicava come «incompatibil[e]» con l'attività turistico-ricettiva, quale quella svolta mediante «Case e appartamenti per vacanze», l'uso costituito da «residenza permanente e stagionale».

Per quanto riguarda il secondo profilo, la sentenza impugnata fornisce dati precisi da cui inferire che l'operazione del frazionamento sia stata realizzata per modificare la destinazione d'uso dell'immobile, originariamente costituente un complesso unitario, da alberghiera a residenziale. In particolare, la Corte d'appello, come più analiticamente si preciserà in seguito nei §§ 3.1., 3.1.1 e 3.1.2, rappresenta che: a) nel periodo dal 14 giugno 2017 al 27 luglio 2018, sono state alienate dal medesimo venditore a privati nove unità immobiliari, tutte realizzate mediante frazionamento dell'originario immobile unitariamente destinato ad albergo, e tutte aventi il vincolo di «Case e appartamenti per vacanze»; b) tutti gli acquirenti erano privati cittadini i quali, all'atto dell'acquisito, avevano manifestato l'intento di comprare un appartamento per trascorrervi i periodi di ferie; c) almeno due acquirenti, [REDACTED] e [REDACTED] al momento del rogito notarile, hanno dichiarato di voler trasferire la loro residenza anagrafica nelle unità immobiliari oggetto delle compravendite; d) prima di procedere all'alienazione delle singole unità immobiliari, la ditta di [REDACTED] la «[REDACTED] s.r.l.», non aveva presentato la s.c.i.a. prevista dall'art. 18 della legge Regione Emilia-Romagna 28 luglio 2004, n. 16, per esercitare l'attività turistico-ricettiva, in linea con il vincolo di destinazione gravante sulle medesime unità immobiliari, ma, invece, aveva presentato istanze, sempre rigettate dalle autorità comunali, per ottenere il cambio di destinazione d'uso degli appartamenti.



2.5. In considerazione dei principi applicabili e degli elementi esposti dalla sentenza impugnata, risulta corretta la conclusione secondo cui, nella specie, è configurabile, sotto il profilo oggettivo, una condotta di lottizzazione abusiva.

Invero, la sentenza impugnata, con motivazione immune da vizi, ha evidenziato che la trasformazione urbanistica del complesso immobiliare originario, destinato ad albergo, è stata realizzata mediante atti di compravendita che, sebbene formalmente contenenti l'indicazione dei vincoli urbanistici, hanno determinato la costituzione di lotti i quali, per «il numero, l'ubicazione [...] ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti», denunciavano in modo non equivoco la loro destinazione ad un uso residenziale, quindi diverso da quello previsto dagli strumenti urbanistici.

In proposito, elementi precisi e congrui sono costituiti: a) dalla pluralità delle alienazioni, nove, tutte effettuate dal medesimo venditore e con atti rogati dal medesimo notaio, nell'arco di circa tredici mesi; b) dalla qualità degli acquirenti, in tutti e nove i casi privati i quali avevano manifestato o comunque reso chiaramente percepibile, all'atto della compravendita, la volontà di acquistare un appartamento per potervi trascorre i periodi di vacanza; c) dalla volontà degli acquirenti, in almeno due casi obiettivizzata al momento della stipula dei contratti di compravendita, di trasferire la propria residenza negli appartamenti, sebbene l'art. 80 delle Norme tecniche di attuazione del PRG di [REDACTED] dichiarasse «incompatibil[e]» con l'attività turistico-ricettiva, quale quella svolta mediante «Case e appartamenti per vacanze», l'uso costituito da «residenza permanente e stagionale»; d) dalla mancata presentazione della s.c.i.a. prevista dalla legislazione regionale per la gestione di «case e appartamenti per vacanze» da parte della ditta alienante, sebbene tale adempimento fosse necessario a tal fine, e sebbene questa fosse l'unica destinazione cui potevano essere adibite le unità immobiliari oggetto di compravendita.

Per maggiore chiarezza in ordine a quest'ultimo aspetto, può essere utile riportare il testo dell'art. 18, comma 1, della legge Regione Emilia-Romagna 28 luglio 2004, n. 16: «L'attività delle strutture ricettive extralberghiere è intrapresa a seguito di segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 2, comma 2, da presentare al Comune nel cui territorio è ubicata la struttura e da redigere su modulo predisposto dal Comune sulla base del modello regionale approvato con determinazione del dirigente competente. Nella dichiarazione sono indicati il nome del titolare, la capacità ricettiva, il periodo di apertura e l'ubicazione della struttura; per le case per ferie e gli ostelli sono, inoltre, indicati i soggetti che possono utilizzare la struttura. La segnalazione certificata di inizio attività è inviata per conoscenza anche al Comune dove ha sede l'impresa che gestisce case e appartamenti per vacanza».



Né questa conclusione è ostacolata dalla circostanza che i contratti preliminari e definitivi di compravendita recavano espressamente il richiamo al vincolo di cui all'art. 11 legge Regione Emilia-Romagna 28 luglio 2004, n. 16.

Si consideri, infatti, che, secondo questa disposizione: a) «[s]ono case e appartamenti per vacanze gli immobili composti da uno o più locali, arredati e dotati di servizi igienici e cucine autonome, gestiti in forma imprenditoriale, per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati ad eccezione del servizio di ricevimento e di recapito, nel corso di una o più stagioni turistiche con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi» (comma 1); b) è «considerata gestione in forma imprenditoriale quella che viene esercitata da chi ha la proprietà o l'usufrutto di oltre tre case o appartamenti e li concede in locazione con le modalità e nei limiti di cui al comma 1», ovvero, nel caso di proprietà o di usufrutto relativo a tre o meno unità abitative, «quella esercitata da imprese, comprese le agenzie immobiliari che operano nel campo del turismo, che hanno in gestione a qualsiasi titolo case o appartamenti per la locazione a turisti con le modalità di cui al comma 1» (comma 2).

Ciò posto, la clausola contrattuale richiamante la disposizione appena citata ha costituito una indicazione del tutto disancorata dalla realtà già in quel momento esistente ed oggettivamente rilevabile, e quindi era del tutto inidonea ad incidere sulla effettiva «destinazione» delle singole unità immobiliari. Questo, in particolare, perché: a) le unità immobiliari, ben nove, sono state tutte alienate a singoli privati, sicché nessuno di essi era proprietario di più di una casa o appartamento; b) nessuno degli acquirenti comprava come imprenditore o aveva dichiarato di affidare l'unità immobiliare ad una impresa per la gestione della stessa a turisti con le modalità previste dall'art. 11, comma 1, legge Regione Emilia-Romagna n. 16 del 2004; c) gli acquirenti di due unità immobiliari avevano formalmente dichiarato, al momento della stipula dell'atto di compravendita, la volontà di trasferire la loro residenza nell'appartamento; d) non era mai stata presentata la s.c.i.a. necessaria, a norma dell'art. 18 della medesima legge Regione Emilia-Romagna n. 16 del 2004, per intraprendere l'attività delle strutture ricettive extra-alberghiere, quali appunto le "Case e appartamenti per vacanze", pur essendo ciò possibile da molto tempo per la ditta alienante.

Risulta quindi corretto ritenere che i contratti di compravendita rogati dalla notaia, nonostante il richiamo al vincolo di cui all'art. 11 legge Regione Emilia-Romagna n. 16 del 2004, hanno costituito i "mezzi" per predisporre la trasformazione delle singole unità immobiliari (i «lotti»), le quali, per «le loro caratteristiche [...] ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti», denunciavano in modo non equivoco la loro destinazione ad un uso diverso da quello previsto dagli strumenti urbanistici.



3. In parte infondate, in parte manifestamente infondate e in parte diverse da quelle consentite sono le censure formulate nel secondo motivo del ricorso di [REDACTED] le quali contestano la configurabilità del reato di lottizzazione abusiva con riguardo alla ritenuta sussistenza, sotto il profilo oggettivo e soggettivo, del c.d. "intento lottizzatorio", deducendo che la sentenza impugnata incorre nel vizio di travisamento della prova quando afferma il mendacio nella pubblicità per la vendita delle singole unità immobiliari, nonché nel vizio di motivazione quando valorizza il trasferimento della residenza degli acquirenti nei singoli appartamenti, o l'assenza di consapevolezza degli acquirenti in ordine al vincolo urbanistico gravante sui beni acquistati, o l'impegno dell'attuale ricorrente ad ottenere il cambio di destinazione d'uso dalle autorità comunali, ovvero quando esclude rilevanza al richiamo, nei preliminari e nei definitivi degli atti di compravendita, e nelle liberatorie rilasciate al notaio, dell'assoggettamento delle unità immobiliari alla disciplina di cui all'art. 11 della legge Regione Emilia-Romagna n. 16 del 2004.

3.1. La sentenza impugnata fornisce un diffusa esposizione delle risultanze istruttorie e poi spiega perché ritiene sussistente il c.d. "intento lottizzatorio".

3.1.1. La Corte d'appello procede ad un'ampia rassegna degli elementi di prova acquisiti.

Nella decisione, innanzitutto, si precisa che, per quanto riguarda la pubblicità relativa alla vendita degli appartamenti, «quasi tutti gli acquirenti hanno riferito di avere notato sull'immobile posto in vendita cartellonistica che pubblicizzava la vendita di "appartamenti" senza alcuna ulteriore specificazione»; cita, espressamente a tal proposito, le dichiarazioni di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ed aggiunge che alcuni di costoro hanno anche esibito fotografie a conferma delle loro affermazioni.

Il Giudice di secondo grado, poi, rappresenta che tutti gli acquirenti, prima di effettuare l'acquisto, avevano informato con chiarezza l'attuale ricorrente [REDACTED] di voler comprare la singola unità immobiliare per uso residenziale ed avevano ricevuto ampie rassicurazioni in merito; e cita, espressamente a tal proposito, le dichiarazioni di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

In particolare, secondo quanto riportato dalla sentenza impugnata: a) [REDACTED] con affermazioni confermate anche dall'agente immobiliare cui si era rivolto, [REDACTED] ha detto che, letta la dicitura "casa vacanza" nel testo del contratto preliminare, chiese chiarimenti a [REDACTED] e questi gli rispose che l'unico vincolo era il divieto di «prendere la residenza» nell'appartamento e si impegnò a riacquistarlo se entro sei anni non avesse ottenuto il mutamento di



destinazione d'uso, come risulta anche dal preliminare; b) [REDACTED] ha affermato di non essere stata informata dell'esistenza di alcun vincolo sull'immobile oggetto di acquisto e di avervi perciò trasferito la propria residenza, nonché di aver fruito dell'agevolazione per la prima casa; c) [REDACTED] ha dichiarato di essere stata assicurata da [REDACTED] pure al momento della stipula del contratto definitivo, di poter trasferire la propria residenza nell'unità immobiliare anche ai fini dell'agevolazione fiscale per la prima casa; d) [REDACTED] ed il figlio [REDACTED] hanno riferito di aver rappresentato a [REDACTED] la volontà di utilizzare l'appartamento per uso personale e di trasferirvi la residenza, ottenendo assicurazione positiva dall'attuale ricorrente (questi aveva affermato la possibilità di «fare le pratiche per la residenza e per i benefici fiscali»), e il primo ha anche aggiunto di aver notato come molti degli appartamenti dello stabile fossero abitati direttamente dagli acquirenti; e) [REDACTED] [REDACTED] ha rappresentato che, letta la dicitura «casa vacanza» nel testo del contratto preliminare, chiese chiarimenti a [REDACTED] e questi gli rispose che l'unico vincolo era il divieto di «prendere la residenza» nell'appartamento, ma gli consegnò le chiavi dicendo di utilizzare l'immobile per le proprie ferie («così farai le vacanze»), e che, come confermato anche dal fratello [REDACTED] ottenne ulteriori assicurazioni al momento della stipula del contratto definitivo sia da [REDACTED] («il signor [REDACTED] ci ha assicurato che era una cosa di poco conto e che era un appartamento a tutti gli effetti»), sia dalla notaia [REDACTED] (la notaia «ha detto che l'unica cosa era che non si poteva prendere la residenza. Momentaneamente»); f) [REDACTED] ha dichiarato di essere stato notiziato dalla notaia [REDACTED] sia dell'esistenza di un unico limite, quello di non poter prendere residenza nell'immobile, sia del comportamento di altri acquirenti i quali, nonostante il parere contrario della professionista, avevano chiesto ed ottenuto la residenza nell'immobile, e di aver ricevuto da [REDACTED] il certificato di accatastamento della casa classe A2 e la certificazione energetica con destinazione d'uso per civile abitazione; g) [REDACTED] ha detto di aver precisato a [REDACTED] sin dall'inizio delle trattative, di voler utilizzare l'appartamento per le vacanze della sua famiglia, di non essere stata informata dei vincoli né da [REDACTED] né dalla notaia [REDACTED] la quale anzi le aveva riferito di aver «anche lei fatto una cosa di questo genere in montagna, acquistando due appartamenti piccoli», e di essere stata consigliata da [REDACTED] di intestare l'appartamento ad uno dei figli in modo da fruire delle agevolazioni fiscali per la prima casa.

La Corte d'appello, quindi, segnala che tutti gli acquirenti hanno acquistato con rogito stipulato davanti alla medesima notaia, [REDACTED] della quale era cliente da tempo [REDACTED] ed hanno riconosciuto di aver apposto la loro firma sulla «liberatoria» di esonero della notaia da ogni responsabilità con



riguardo alla stipula dei contratti di compravendita delle unità immobiliari di cui all'imputazione, ma hanno precisato di non aver ricevuto alcuna spiegazione in proposito e di non averne ricevuto copia.

Il Giudice distrettuale, ancora, evidenzia che la ditta di [REDACTED] la "[REDACTED] s.r.l.", pur essendo titolare da molto tempo delle unità classificate come "Case e Appartamenti per vacanze", non aveva in alcun modo avviato l'attività turistico-ricettiva, né aveva presentato la s.c.i.a. prevista a tal fine dall'art. 18 della legge Regione Emilia-Romagna 28 luglio 2004, n. 16, ma, invece, aveva presentato istanze, sempre rigettate dalle autorità comunali, per ottenere il cambio di destinazione d'uso degli appartamenti a fini residenziali.

3.1.2. La sentenza impugnata, a questo punto, spiega perché le dichiarazioni degli acquirenti sono attendibili e perché gli stessi forniscono prova dell'esistenza del c.d. "intento lottizzatorio".

Sottolinea, innanzitutto, la convergenza delle numerose dichiarazioni degli acquirenti sui profili centrali della vicenda, in particolare sull'aver espresso la volontà di fruire di appartamenti per le proprie vacanze, sull'assenza di informazioni da parte di [REDACTED] e della notaia [REDACTED] in ordine alla nozione di "casa vacanza", sulla indicazione di un unico limite, relativo alla fissazione della residenza nell'immobile, peraltro per un periodo limitato, nonché sulla sottoscrizione della "liberatoria" per la notaia senza ottenerne copia.

Segnala, poi, che i diversi dichiaranti, per gran parte, non si conoscevano tra di loro, e che le loro dichiarazioni trovano conferma nella documentazione acquisita.

Aggiunge, quindi, che le dichiarazioni degli imputati non sono attendibili, perché prive di specificità, in quanto di carattere generale e con generici riferimenti alle singole operazioni di compravendita.

Evidenzia, inoltre, che la notaia, nelle dichiarazioni rese nel corso del processo, pur avendo affermato di aver rappresentato agli acquirenti la natura di «residenza turistico alberghiera» delle unità immobiliari, ha anche detto di aver informato i medesimi della possibilità di ottenere un mutamento di destinazione d'uso («avevo spiegato che ... acquistavano una residenza turistica alberghiera e che forse poteva diventare un appartamento forse ... il signor [REDACTED] era molto convinto di questo me l'aveva ripetuto più volte che aveva in corso delle trattative col comune per ottenere il cambio di destinazione quindi i clienti sapevano che presumibilmente ci sarebbe stato questo cambio di destinazione ...»). E che, sempre la notaia, per spiegare perché aveva richiesto agli acquirenti il rilascio di "liberatoria", ha ammesso di essere consapevole del reale intento perseguito mediante gli atti di compravendita da lei rogati («il problema è lo stesso per tutti nel senso che tutti avevano comprato, io ritengo, avevano comprato l'immobile



per destinarlo al loro appartamento di villeggiatura e temevo che non volessero aspettare i tempi tecnici che gli aveva promesso [REDACTED] ... Quindi volevo che loro fossero consapevoli e chiaro che l'ho fatto anche per una difesa mia perché non sempre i clienti, cioè delle volte clienti ti si rivoltano contro quando è nel loro interesse farlo e quindi ho bisogno di tutelarmi»).

Sulla base di questi rilievi, la Corte d'appello conclude che la destinazione degli immobili compravenduti era quella "abitativa ad uso personale di godimento", cioè «residenziale», come tale preclusa dall'art. 80 delle Norme tecniche di attuazione del PRG di [REDACTED]. E precisa: «La dicitura Casa Vacanza e il rinvio alla normativa di riferimento [...] vennero, infatti, riportate negli atti di vendita, al solo fine di occultare la reale destinazione (residenziale) degli immobili compravenduti, garantita e assicurata nel corso delle trattative e della stipulazione dei contratti preliminari e definitivi dal venditore e dal notaio agli acquirenti».

La sentenza impugnata, ancora, aggiunge che [REDACTED] non solo era perfettamente a conoscenza dei vincoli gravanti sulle unità immobiliari da lui messe in vendita, ma ha continuato nelle operazioni di vendita anche dopo il 5 dicembre 2017, allorché aveva ricevuto notifica del decreto di perquisizione e dell'informazione di garanzia nell'ambito del presente procedimento, senza fornire alcuna notizia di ciò né a coloro i quali avevano già acquistato (si tratta dei primi sei atti di compravendita), né a coloro che si resero acquirenti in data successiva (si tratta degli ultimi tre atti di compravendita).

3.2. Le conclusioni della sentenza impugnata in ordine all'attendibilità delle dichiarazioni degli acquirenti e all'esistenza del c.d. "intento lottizzatorio", sotto il profilo oggettivo e soggettivo, sono immuni da vizi.

Innanzitutto, l'affermazione dell'attendibilità delle dichiarazioni rese dagli acquirenti delle unità abitative deve ritenersi incensurabile perché è stata compiuta alla luce di un esame analitico ed accurato del loro contenuto e di un compiuto raffronto con tutte le ulteriori risultanze istruttorie, ivi comprese le dichiarazioni degli imputati, sulla base di massime di esperienza sicuramente accettabili.

Né è ravvisabile alcun vizio di travisamento della prova, denunciato con riferimento all'affermazione della sentenza impugnata secondo cui la ditta dell'attuale ricorrente [REDACTED] [REDACTED] avrebbe pubblicizzato la vendita di "appartamenti" senza alcuna ulteriore specificazione. La Corte d'appello, infatti, a base di tale affermazione, richiama precise dichiarazioni di numerosi testi, anche corredate da fotografie, e non emerge un puntuale travisamento di ciascuna di queste dichiarazioni.

Il giudizio affermativo dell'attendibilità delle dichiarazioni rese dagli acquirenti delle unità abitative, poi, consente di ricostruire una articolazione delle concrete



vicende del tutto convergente con l'approdo affermativo della configurabilità, nella specie, della sussistenza di una lottizzazione abusiva sotto il profilo oggettivo, così come analiticamente indicato in precedenza nei §§ 2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5.

Sulla base del significato attribuibile alle risultanze istruttorie acquisite, infine, è correttamente motivata anche la conclusione della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva sotto il profilo soggettivo con riguardo all'attuale ricorrente

■ Invero, quest'ultimo, anche agendo quale amministratore unico della ditta "■ s.r.l.", risulta: a) aver provato ripetutamente senza successo ad ottenere il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari indicate nell'imputazione da turistico-ricettiva a residenziale; b) non aver mai presentato la s.c.i.a. necessaria per la gestione delle predette unità immobiliari, siccome "Case e appartamenti per vacanze", per intraprendere l'unica attività esercitabile con riguardo a questa tipologia di immobili; c) aver immesso sul mercato dette unità immobiliari senza precisare la loro qualità di "Case e appartamenti per vacanze"; d) aver venduto nove di queste unità immobiliari, nell'arco di tredici mesi, servendosi sempre della medesima notaia, con la quale aveva rapporti professionali consolidati, ed effettuando sempre le cessioni a singoli privati non imprenditori, come tali non abilitati a gestire l'attività ricettiva prevista per "Case e appartamenti per vacanze"; e) essere stato perfettamente consapevole, nella fase delle trattative e al momento della stipula dei rogiti di compravendita, della volontà di tutti e nove gli acquirenti di utilizzare l'unità immobiliare per le vacanze personali e familiari, addirittura anche esplicitamente incoraggiandoli a ciò (emblematiche le dichiarazioni di ■ riportate *supra* nel § 3.1.1); f) aver talvolta negato agli acquirenti l'esistenza di qualunque vincolo per l'uso dell'unità immobiliare, anche affermando la possibilità di acquisire la residenza nella stessa, e altre volte detto che l'unico vincolo era quello di non poter trasferire la residenza nell'appartamento; g) aver omesso di informare gli acquirenti di aver ricevuto notifica del decreto di perquisizione e dell'informazione di garanzia nell'ambito del presente procedimento per il reato di lottizzazione abusiva, e di aver anzi proseguito nelle operazioni di vendita (tre atti sono successivi alla notifica di decreto di perquisizione e informazione di garanzia).

Può perciò concludersi che, con motivazione immune da vizi, perché fondata su elementi precisi e congrui, la sentenza impugnata ha ritenuto che ■ abbia consapevolmente e volontariamente predisposto la trasformazione urbanistica dell'immobile, originariamente nella titolarità della società "■ s.r.l." da lui amministrata, in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici del Comune di ■ mediante contratti di compravendita, da cui erano derivate unità immobiliari autonome le quali, per le loro caratteristiche ed



in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciavano in modo non equivoco il mutamento della destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale.

4. Fondate, invece, sono le censure enunciate nel terzo motivo del ricorso di [REDACTED] le quali contestano la mancata concessione del beneficio della non menzione, deducendo che nell'atto di appello vi era stata espressa e motivata richiesta.

La stessa sentenza impugnata dà atto che l'imputato [REDACTED] nell'atto di appello aveva chiesto la concessione di tutti i benefici di legge in caso di conferma della condanna (cfr. pag. 27), e, però, nulla osserva in proposito (cfr. pag. 73), incorrendo, quindi, in un vizio di omessa motivazione immediatamente rilevabile.

Pertanto, in considerazione di quanto previsto dall'art. 620, comma 1, lett. I), cod. proc. pen., e delle indicazioni contenute nella sentenza impugnata, in specie nella parte relativa alla determinazione del trattamento sanzionatorio, questa Corte ritiene di poter concedere direttamente il beneficio invocato.

Ed infatti l'imputato, quasi novantenne, già in primo grado aveva fruito della concessione della sospensione condizionale della pena ed ha ottenuto in appello il beneficio delle circostanze attenuanti generiche anche per la sua incensuratezza, per il consistente periodo trascorso dalla commissione dei fatti e per il suo corretto comportamento dopo le vicende ascrittegli e durante il processo, ossia di fatti specificamente rilevanti ai fini del riconoscimento della non menzione. Né emergono elementi ostativi a tale conclusione.

5. Infondate sono le censure esposte nel secondo motivo del ricorso di [REDACTED] le quali contestano l'affermazione di responsabilità a suo carico per il reato di lottizzazione abusiva, sotto il profilo dell'elemento oggettivo e soggettivo, deducendo che i contratti da ella rogati quale notaia contenevano espressa indicazione dei vincoli di destinazione degli immobili, ed erano stati letti alle parti, che ella aveva chiesto al venditore la presentazione del «certificato di conformazione edilizia e di agibilità», e che il mancato rilascio del certificato di agibilità impediva qualunque fruizione dei beni oggetto di compravendita.

5.1. Appare utile innanzitutto affermare che il notaio può rispondere del reato di lottizzazione abusiva per aver confezionato atti di compravendita funzionali a formare «lotti» i quali, per «le loro caratteristiche [...] ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti», rivelino in modo non equivoco la loro destinazione ad un uso diverso da quello previsto dagli strumenti urbanistici.

Invero, l'attività di rogito di contratti di compravendita da parte del notaio può costituire il "mezzo" per la formazione di «lotti» funzionali in modo non equivoco



ad una trasformazione del territorio in violazione delle prescrizioni concernenti la sua pianificazione.

E questa affermazione è coerente con la risalente, ma mai superata elaborazione della giurisprudenza, secondo la quale, in tema di lottizzazione abusiva sussiste la responsabilità del notaio rogante, a titolo di concorso nel reato di cui all'art. 18 legge 28 febbraio 1985 n. 47, ove risulti la cosciente e volontaria partecipazione alla integrazione del reato in questione, desumibile dalla dimensione complessiva strutturale di ogni singolo atto, dal sistema negoziale predisposto per eludere specifiche prescrizioni degli strumenti urbanistici (quali la minima unità culturale), dalla stipulazione diluita nel tempo di vari atti da parte degli stessi venditori per il medesimo terreno (cfr. Sez. 3, n. 12989 del 08/11/2000, Petracchi, Rv. 218015 – 01, ma anche Sez. U, n. 2720 del 03/02/1990, Cancilleri, Rv. 183495 – 01).

5.2. Ciò posto, deve ritenersi che la sentenza impugnata ha correttamente motivato la sua conclusione sulla colpevolezza dell'imputata, sebbene la stessa avesse espressamente indicato nei contratti da ella rogati i vincoli di destinazione degli immobili ed avesse chiesto al venditore la presentazione del «certificato di conformazione edilizia e di agibilità», e sebbene il mancato rilascio del certificato di agibilità impedisse qualunque fruizione dei beni oggetto di compravendita.

Sotto il profilo dell'elemento oggettivo, per evitare superflue ripetizioni è sufficiente richiamare quanto già precedentemente esposto nei §§ 2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5.

Già in quelle parti della presente sentenza, infatti, si è indicato perché: a) è configurabile il reato di lottizzazione abusiva anche quando la trasformazione urbanistica degli immobili è realizzata mediante atti di compravendita formalmente validi, e contenenti la formale indicazione dei vincoli urbanistici, se tali strumenti negoziali costituiscono il "mezzo" per la formazione di lotti i quali, per «le loro caratteristiche [...] ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti», rivelino in modo non equivoco la loro destinazione ad un uso diverso da quello previsto dagli strumenti urbanistici; b) i contratti di compravendita rogati dalla notaia attuale ricorrente, nonostante il richiamo al vincolo di cui all'art. 11 legge Regione Emilia-Romagna n. 16 del 2004, considerati nella loro oggettiva combinazione, hanno costituito il "mezzo" per la formazione di singole unità immobiliari (i «lotti»), le quali, per «le loro caratteristiche [...] ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti», denunciavano in modo non equivoco la loro destinazione ad un uso diverso da quello previsto dagli strumenti urbanistici.

Sotto il profilo dell'elemento soggettivo, poi, come più analiticamente si preciserà di seguito nei §§ 6, 6.1 e 6.2, i Giudici di merito, con motivazione incensurabile, hanno fornito compiuta indicazione della consapevolezza della



notaia, e attuale ricorrente, di formare una pluralità di atti di compravendita nei quali gli acquirenti avevano tutti l'intenzione di destinare l'unità immobiliare acquistata non ad un utilizzo turistico-ricettivo, conformemente alle prescrizioni urbanistiche applicabili, bensì ad un utilizzo residenziale.

6. Infondate sono anche le censure formulate nel terzo motivo del ricorso di [REDACTED] le quali contestano l'affermazione di responsabilità a suo carico per il reato di lottizzazione abusiva sotto il profilo dell'elemento soggettivo, deducendo, in particolare, che la notaia aveva invitato uno dei clienti a rivolgersi per un parere ad un avvocato e ad un tecnico, aveva reso edotti tutti gli acquirenti dell'esistenza del vincolo di destinazione gravante sulle unità immobiliari, non aveva partecipato alle trattative, si era fatta rilasciare liberatoria, ed aveva potuto constatare come alcuni dei compratori, facendo domande sull'applicabilità dei benefici fiscali per la prima casa, fossero consapevoli del regime dei beni.

6.1. La sentenza impugnata espone una pluralità di elementi da cui inferisce la consapevolezza della notaia, attuale ricorrente, di formare una pluralità di atti di compravendita nei quali gli acquirenti avevano tutti l'intenzione di destinare l'unità immobiliare acquistata non ad un utilizzo turistico-ricettivo, conformemente alle prescrizioni urbanistiche applicabili, bensì ad un utilizzo residenziale.

La Corte d'appello, in particolare, rappresenta che la notaia: a) conosceva già da molto tempo prima dei fatti oggetto dell'imputazione la situazione urbanistica concernente l'immobile; b) aveva come cliente [REDACTED] da tempo; c) ha ammesso, nell'esame, di essere a conoscenza delle numerose istanze proposte dalla società di cui era amministratore unico [REDACTED] [REDACTED] per ottenere il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, così come riferitogli anche da [REDACTED] d) ha redatto tutti i nove atti di compravendita mediante i quali è avvenuta la trasformazione urbanistica abusiva, nell'arco di circa tredici mesi, e sempre avendo come compratori privati cittadini non aventi la qualifica soggettiva necessaria per gestire le "Case e appartamenti per vacanza", come richiesto proprio dall'art. 11 legge Regione Emilia-Romagna n. 16 del 2004; e) era consapevole della volontà degli acquirenti di utilizzare l'immobile per le proprie vacanze e quindi per un uso residenziale (cfr. le esplicite dichiarazioni rese dall'imputata nell'esame e sopra riportate nel § 3.1.2); f) ha formato due atti nei quali gli acquirenti esprimevano la volontà di acquistare la residenza negli immobili; g) ha omesso di fornire precise informazioni in ordine alla natura e agli effetti del vincolo, in diversi casi limitandosi ad indicare come unico limite derivante da tale vincolo il divieto momentaneo di trasferire la residenza nell'immobile (cfr., in particolare, le dichiarazioni rese dagli acquirenti [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] sopra riportate nel § 3.1.1); h) ha



ricevuto, il 13 marzo 2018, un ordine di esibizione ex art. 256 cod. proc. pen. nel presente procedimento e ciononostante ha rogato altri due atti di compravendita di identico contenuto dei precedenti, omettendo inoltre di informare gli acquirenti di possibili rischi.

La Corte d'appello, inoltre, sottolinea che, con le condotte sopra indicate, la notaia [REDACTED] «ha sicuramente concorso a assicurare gli acquirenti – che si erano rivolti allo studio notarile anche per avere certezza in ordine alla “regolarità dell'acquisto” – in ordine all'intervenuto acquisto di appartamenti ad uso residenziale e, in ogni caso privi dei vincoli di gestione gravanti su appartamenti tipo CAV [“Case e appartamenti per vacanze”]».

6.2. Le conclusioni della sentenza impugnata in ordine alla consapevolezza della notaia, attuale ricorrente, di formare una pluralità di atti di compravendita nei quali gli acquirenti avevano tutti l'intenzione di destinare l'unità immobiliare acquistata ad un non consentito utilizzo residenziale, e, perciò, di formare una pluralità di atti di compravendita mediante i quali si costituivano «lotti» funzionali in modo non equivoco ad una trasformazione del territorio in violazione delle prescrizioni concernenti la sua pianificazione, sono correttamente motivate.

Gli elementi indicati dalla sentenza impugnata in proposito sono plurimi, precisi e convergenti.

D'altro canto, le obiezioni formulate dalla difesa in parte contestano in modo meramente assertivo le conclusioni della sentenza impugnata, ad esempio quando si afferma che la notaia aveva ampiamente informato gli acquirenti in ordine ai vincoli gravanti sulle unità immobiliari, e, più in generale, si limitano a proporre una diversa lettura delle risultanze istruttorie, senza però riuscire ad evidenziare vizi logico-giuridici del percorso motivazionale fornito dalla Corte d'appello.

7. Infondate, infine, sono le censure enunciate nel quarto motivo del ricorso di [REDACTED] le quali contestano la mancata dichiarazione di estinzione del reato per prescrizione da parte della Corte d'appello, deducendo che non può ravvisarsi una causa di sospensione della prescrizione con riguardo al rinvio disposto all'udienza del 2 dicembre 2019, perché doveva ritenersi ragione decisiva ed assorbente del rinvio quella determinata dalla situazione di incompatibilità del giudice rispetto a quella costituita dall'adesione dei difensori all'astensione dalle udienze proclamata dagli organismi di categoria.

7.1. Innanzitutto, deve ritenersi che correttamente è stato ritenuto idoneo a determinare la sospensione della prescrizione il rinvio dell'udienza dal 2 dicembre 2019 al 3 febbraio 2020.



Invero, come si legge dal verbale dell'udienza del 2 dicembre 2019, il rinvio fu disposto per l'adesione dei difensori all'astensione proclamata dalla Giunta dell'Unione Camere Penali Italiane con delibera del 6 novembre 2019.

Solo dopo tale statuizione di rinvio con sospensione dei termini prescrizione venne disposta la trasmissione degli atti al Presidente del Tribunale, peraltro non con formale dichiarazione di astensione, bensì «per la verifica in ordine alla incompatibilità del Giudice visto il provvedimento di riesame del 29.12.2017».

Va inoltre detto che l'incompatibilità non era una incompatibilità direttamente desumibile dalla legge, anche all'esito delle sentenze pronunciate dalla Corte costituzionale, perché era correlata alla partecipazione ad un Collegio investito di richiesta di riesame avverso misura cautelare reale. Costituisce infatti principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità quello secondo cui non costituisce indebita manifestazione del convincimento del giudice, in grado di fondare una richiesta di ricusazione, il fatto che questi, nel corso del procedimento, come componente del tribunale del riesame, abbia confermato una misura cautelare reale, in quanto tale decisione prescinde da qualsiasi valutazione sulla sussistenza o meno dei gravi indizi di colpevolezza in capo all'imputato, salva la verifica in concreto e caso per caso, da parte del giudice della ricusazione, di eventuali profili rilevanti dedotti (cfr., per tutte, Sez. 5, n. 15689 del 24/02/2020, Ferrante, Rv. 279164 – 01, e Sez. 1, n. 58024 del 18/10/2017, Pirini, Rv. 271779 – 01).

7.2. Ciò posto, deve escludersi che alla data della pronuncia della sentenza impugnata era decorso il termine di prescrizione.

Invero, i fatti risultano commessi fino al 27 luglio 2018 e la sentenza di primo grado è stata pronunciata il 15 settembre 2022, sicché la si applica la sospensione della prescrizione di un anno e sei mesi prevista dall'art. 159 cod. pen. per effetto della riforma recata dall'art. 11, lett. b), della legge 23 giugno 2017, n. 103 (c.d. "legge Orlando"). Deve inoltre calcolarsi, come precisato nel § 7.1, il periodo di sospensione intercorso tra il 2 dicembre 2019 ed il 3 febbraio 2020.

Di conseguenza, essendo il termine di prescrizione pari a cinque anni, compresa l'interruzione, ed essendo i periodi di sospensione pari a un anno, otto mesi e tre giorni, alla data del 14 marzo 2025, giorno della pronuncia della sentenza della Corte d'appello, la causa di estinzione non si era verificata.

8. In conclusione, per le ragioni precedentemente indicate, la sentenza impugnata deve essere annullata senza rinvio nei confronti di [REDACTED] limitatamente al punto concernente il beneficio della non menzione della condanna, con concessione del medesimo, mentre, nel resto, il ricorso di [REDACTED] deve essere rigettato.



Il ricorso di [REDACTED] invece, deve essere rigettato con condanna della ricorrente al pagamento delle spese processuali.

P.Q.M.

Annulla senza rinvio la sentenza impugnata nei confronti di [REDACTED] limitatamente al punto concernente il beneficio della non menzione della condanna, beneficio che riconosce. Rigetta nel resto il ricorso di [REDACTED] Rigetta il ricorso di [REDACTED] che condanna al pagamento delle spese processuali.

Così deciso il 04/02/2026.

Il Consigliere estensore
Antonio Corbo

Il Presidente
Giovanni Liberati

