



29121-26

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

Composta da

Luca Ramacci - Presidente -

Sent. n. sez. 783 / 26

Lorenzo Antonio Bucca

Alberto Galanti

UP - 22/04/2026

Giuseppe Noviello - Relatore -

Enrico Mengoni

R.G.N. 2423/2026

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da

██████ nato a ██████ il ██████ ;

██████ nata a ██████ il ██████

██████ nata a ██████ il ██████ ;

██████ nato a ██████ il ██████

██████ Santina nata a ██████ il ██████

██████ nato a ██████ il ██████ ;

██████ nata a ██████ il ██████

██████ nato a ██████ il ██████

avverso la sentenza del 10/07/2025 della corte di appello di Roma;

visti gli atti, il provvedimento impugnato e il ricorso;

udita la relazione svolta dal consigliere Giuseppe Noviello;

udite le conclusioni del Sostituto Procuratore generale dr. Luigi Giordano che ha concluso chiedendo l'inammissibilità dei ricorsi;

udite le conclusioni dei difensori avv.to ██████ anche in sostituzione dell'avv.to ██████ e dell'avv.to ██████ che ha insistito per l'accoglimento dei ricorsi.

l

RITENUTO IN FATTO

1. Con sentenza di cui in epigrafe, la corte di appello di Roma confermava la sentenza del tribunale di Frosinone del 19 febbraio 2016, con la quale era intervenuta condanna in relazione al reato di lottizzazione abusiva ex art. 44 lett. C) del DPR 380/01 nonché per i reati ex art. 44 lett. B), 93, 94 e 95 DPR 380/01, con riferimento agli abusi edilizi commessi successivamente all'accertamento del 30.3.2004.

2. Avverso la predetta sentenza propongono ricorsi per cassazione mediante il proprio difensore, _____

3. Con un primo ricorso dell'avv.to [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] deducono un unico motivo di impugnazione per violazione di legge. Il Giudice di appello avrebbe acriticamente condiviso la sentenza di primo grado e si contesta la mancata considerazione dell'art. 30 comma 10 del DPR 380/01, laddove esclude l'applicazione delle previsioni in tema di lottizzazione alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e parenti in linea retta e ai testamenti nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù: circostanze che sarebbero emerse nel caso di specie, posto che rispetto alle aree interessate i ricorrenti avrebbero assunto la qualità di proprietari solo per effetto di atti di donazione tra coniugi ovvero di divisione ereditaria. E si cita di seguito, in ricorso, la successione di tali atti. In particolare, i quattro fratelli [REDACTED] avrebbero ricevuto in donazione dalla madre la proprietà indivisa di un terreno sito in [REDACTED] di 10.840 mq. Costoro poi acquistavano in regime di comunione legale con le rispettive mogli un altro terreno che poi cedevano in permuta ai vicini confinanti, per ottenere da questi ultimi il loro stesso terreno foglio [REDACTED] e mappale [REDACTED] e [REDACTED]. Si procedeva quindi ad una *"equa ripartizione tra i fratelli e le rispettive mogli, e quindi ad una divisione consensuale dei beni in comunione"* donandosi prima alle rispettive mogli una quota del 50% di quanto ricevuto e poi i condividenti, divenuti proprietari in parti eguali e indivise degli immobili, se ne assegnavano ciascuno una porzione eguale. Si tratterebbe dunque, della sussistenza di atti non valutabili alla stregua di una vendita, come ritenuto dai giudici. Si aggiunge che sarebbe generico il riferimento in sentenza ad atti negoziali della permuta e alla successiva divisione di terreni, di cui poi il terreno interessato da permuta

costituiva minima parte della intera attribuzione. La successiva attività di frazionamento delle altre parti di terreno interessate sarebbe poi avvenuta nel 1993 ovvero prima della presentazione delle avanzate domande di concessione edilizia, intervenute nel 1994, e la corrispondente proposta di frazionamento era stata anche approvata dal Comune, con conseguente registrazione al catasto. A fronte di ciò, in assenza di plurime "operazioni di permuta" come ritenuto in sentenza, la corte sarebbe incorsa in un vizio motivazionale. Quanto alla contestata lottizzazione materiale, i giudici non avrebbero considerato l'assenza di opere comportanti una trasformazione edilizia o urbanistica dei terreni. Ciò perché i fabbricati realizzati sarebbero stati edificati in conformità con le volumetrie assentite e in area completamente urbanizzata, come sarebbe stato sostenuto da testimonianze cui si rinvia. La Corte avrebbe anche trascurato che secondo il certificato di destinazione urbanistica era possibile realizzare in zona non solo immobili ad uso di conduzione di suolo agricolo ma anche costruzioni ad uso abitazione, su determinate superfici.

Si sottolinea che secondo una relazione del tecnico comunale di [REDACTED] la Commissione edilizia avrebbe inoltre escluso la sussistenza di una lottizzazione.

Da qui la mancanza di motivazione e l'illogicità della stessa.

2. Con il secondo motivo deducono il vizio di violazione di legge in ordine al concetto di "ultimazione dell'opera da sanare", in tema di condono. Si contesta la decisione già del primo giudice, con condivisione della corte di appello, che avrebbe escluso la sanabilità delle opere, che entro i termini di condono erano risultate rustici in cemento armato, sul rilievo errato per cui con il condono si mirava a realizzare una modifica di uso, che come tale richiedeva l'ultimazione funzionale dei lavori edili. Si sostiene piuttosto che tali immobili, sin dalla loro appurata realizzazione come rustici completi fino alla copertura definivano strutture residenziali. In realtà, quindi, con il condono gli istanti chiedevano la sanatoria delle opere come tali e non la sanatoria di una modifica di uso da agricolo a residenziale. Anche il tecnico comunale avrebbe concluso per la sanabilità delle opere. Si contesta come generica la tesi della Corte per cui al momento dell'accertamento del 2004, successivo al termine di condono del 31.3.2003, erano state realizzate solo quattro strutture portanti in cemento armato, osservandosi che pur riconoscendo i giudici la realizzazione di rustici completi nelle loro strutture portanti e nella copertura, la corte non aveva spiegato perché non rientrassero nella tipologia di condono richiesto: tipologia 01, di tipo residenziale. Si sostiene, poi, che vi era stato il pagamento dell'oblazione, da ritenersi reputata congrua dal comune in assenza di contestazione entro 36 mesi e si aggiunge che il tecnico comunale aveva riferito



che i procedimenti di demolizione erano stati sospesi, sottolineandosi in proposito l'art. 38 della L. 47/85, che prescrive la relativa sospensione in presenza dell'attestazione di pagamento della oblazione.

4. Gli imputati [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno proposto altro ricorso mediante gli avvocati [REDACTED] e [REDACTED]

5. Con il primo motivo si deduce il vizio di violazione di legge e di motivazione, in ordine alla lottizzazione. Si cita il motivo di gravame proposto per sostenere l'applicabilità dell'art. 30 comma 10 del DPR 380/01 e, rimarcando la esistenza di una sola permuta, si sostiene il vizio di motivazione richiamando un indirizzo giurisprudenziale in tema di motivazione incompleta rispetto alle doglianze difensive, non avendo la corte sviluppato alcuna argomentazione sul predetto tema, proposto dalla difesa in tema di lottizzazione.

5.1. La corte di appello avrebbe anche trascurato le doglianze difensive dirette ad escludere la sussistenza di una lottizzazione materiale in assenza di opere di trasformazione edilizia o urbanistica e in presenza di una area completamente già urbanizzata. Si citano, analogamente al precedente ricorso, anche i contenuti del certificato di destinazione urbanista dell'area interessata. E si contesta la tesi dei giudici per cui la commissione edilizia non avrebbe mosso rilievi a fronte dei realizzati fabbricati solo perché li aveva ritenuti ad uso agricolo, mentre invece, secondo la difesa, l'assenza di rilievi critici sarebbe da ricondurre alla mancanza di opere di trasformazione edilizia o urbanistica dei terreni, come riferito da un teste, e inoltre l'area sarebbe stata completamente urbanizzata. Peraltro, non vi sarebbe stato frazionamento e vendita di lotti. Si contesta anche la tesi di una servitù di passaggio relativa solo all'accesso a terreni agricoli e non a vilette.

5.2. Con il secondo motivo si deduce il vizio di violazione di legge e di motivazione, in tema di elemento soggettivo del reato a fronte di gravame diretto a escludere anche la colpa, emergendo il dato della ignoranza inevitabile. La corte avrebbe ignorato tali argomentazioni. Si riportano le circostanze ritenute a sostegno della predetta tesi difensiva, anche citando stralci di deposizioni come del tecnico comunale [REDACTED]

5.3. Con il terzo motivo deducono vizi di violazione di legge e di motivazione in ordine alla esclusa condonabilità delle opere edilizie, ribadendo

sul punto sostanzialmente le medesime argomentazioni sviluppate nel primo ricorso citato, cui quindi si rinvia.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Occorrono talune premesse in diritto.

2. Innanzitutto, ricorre un'ipotesi cd. di "doppia conforme", in presenza della quale «le sentenze di primo e di secondo grado si saldano tra loro e formano un unico complesso motivazionale, qualora i giudici di appello abbiano esaminato le censure proposte dall'appellante con criteri omogenei a quelli usati dal primo giudice e con frequenti riferimenti alle determinazioni ivi prese ed ai fondamentali passaggi logico-giuridici della decisione e, a maggior ragione, quando i motivi di gravame non abbiano riguardato elementi nuovi, ma si siano limitati a prospettare circostanze già esaminate ed ampiamente chiarite nella decisione impugnata» (cfr. Sez.3, n.13926 del 01/12/2011 Rv.252615 Valeri; Sez. 3, n. 44418 del 16/07/2013 Argentieri).

2.3. Deve altresì aggiungersi che «in tema di integrazione delle motivazioni tra le conformi sentenze di primo e di secondo grado, se l'appellante si limita alla riproposizione di questioni di fatto o di diritto già adeguatamente esaminate e correttamente risolte dal primo giudice, oppure prospetta critiche generiche, superflue o palesemente infondate, il giudice dell'impugnazione ben può motivare per relationem; quando invece sono formulate censure o contestazioni specifiche, introduttive di rilievi non sviluppati nel giudizio anteriore o contenenti argomenti che pongano in discussione le valutazioni in esso compiute, è affetta da vizio di motivazione la decisione di appello che si limita a respingere con formule di stile o in base ad assunti meramente assertivi o distonici dalle risultanze istruttorie le deduzioni proposte (cfr. Sez.6, n. 28411 del 13/11/2012 Rv. 256435 Santapaola e altri).

2.2. Di rilievo, in tema di valutazione delle censure proposte in presenza di una cd. "doppia conforme", è anche il principio per cui «in tema di ricorso in cassazione ai sensi dell'art. 606, comma primo lett. e), la denuncia di minime incongruenze argomentative o l'omessa esposizione di elementi di valutazione, che il ricorrente ritenga tali da determinare una diversa decisione, ma che non siano inequivocabilmente munite di un chiaro carattere di decisività, non possono dar luogo all'annullamento della sentenza, posto che non costituisce vizio della motivazione qualunque omissione valutativa che riguardi singoli dati estrapolati dal contesto, ma è solo l'esame del complesso probatorio entro il quale ogni elemento sia contestualizzato che consente di verificare la consistenza

e la decisività degli elementi medesimi oppure la loro ininfluenza ai fini della compattezza logica dell'impianto argomentativo della motivazione. (cfr. Sez. 2, n. 9242 del 08/02/2013 Rv. 254988 Reggio.; Sez. 1, n. 46566 del 21/02/2017 Rv. 271227 M e altri).

3. Quanto poi al tema del vizio di motivazione rispetto a questioni giuridiche, deve ribadirsi che tale vizio non è configurabile riguardo ad argomentazioni giuridiche delle parti. Queste ultime infatti, come ha più volte sottolineato questa Suprema Corte, o sono fondate e allora il fatto che il giudice le abbia disattese (motivatamente o meno) dà luogo al diverso motivo di censura costituito dalla violazione di legge; o sono infondate, e allora che il giudice le abbia disattese non può dar luogo ad alcun vizio di legittimità della pronuncia giudiziale, avuto anche riguardo al disposto di cui all'art. 619 comma 1 cod. proc. pen. che consente di correggere, ove necessario, la motivazione quando la decisione in diritto sia comunque corretta (cfr. in tal senso Sez. 1, n. 49237 del 22/09/2016 Rv. 271451 – 01).

4. Tanto precisato, occorre esaminare congiuntamente, siccome omogenei, il primo motivo sia del primo che del secondo ricorso, siccome entrambi inerenti il tema della lottizzazione. Tutti sono inammissibili.

5. I giudici di primo e secondo grado hanno chiaramente evidenziato come le vicende di carattere ereditario o le donazioni intervenute nella vicenda non abbiano assunto importanza nella valutazione delle condotte antecedenti alla realizzazione delle opere, sottolineandosi, sin dalla prima sentenza, che esse *"rappresentano solo un passaggio, peraltro necessario solo a regolare i rapporti fra i coniugi, irrilevante ai fini della ritenuta lottizzazione"*. In coerenza con tale assunto infatti, i giudici di merito hanno valorizzato le operazioni, di frazionamento dei terreni, come di permuta, che hanno condotto, ad opera degli imputati, alla realizzazione di lotti pressochè eguali tra le varie coppie di coniugi, funzionali alla trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, come confermato anche con la successiva lottizzazione materiale, e peraltro significativamente già preordinata ancor prima della acquisizione del terreno oggetto di permuta, come dimostrato dalla intervenuta presentazione di domande di concessione edilizia, all'apparenza per annessi agricoli (mai realizzati e sostituiti sin dall'inizio della edificazione, da opere residenziali), avanzate nel 1995, proprio in relazione a tale predetto terreno che, solo nel successivo 1996, sarebbe stato acquisito e coinvolto in operazioni di permuta articolatamente descritte dai giudici.



La valorizzazione dei frazionamenti e delle attività di permuta non è affatto estranea alla ricostruzione della lottizzazione negoziale; la quale, peraltro, giova qui precisarlo e ribadirlo, non si circoscrive, come paiono adombrare i ricorsi, esclusivamente a sole operazioni di frazionamento e correlata vendita.

Piuttosto, va preliminarmente ricordato che il reato di lottizzazione abusiva è integrato non soltanto dalla trasformazione effettiva e concreta del territorio, ma da qualsiasi attività che oggettivamente comporti anche solo il pericolo di un'urbanizzazione non prevista, o diversa da quella programmata. (Sez. 2, n. 22961 del 29/03/2017, De, Rv. 270177 - 01).

Consegue che, per quanto qui di interesse, ai fini poi della lottizzazione negoziale l'atto di frazionamento di terreni, che nel caso di specie i giudici hanno descritto come intervenuto in area agricola e per una equa ripartizione delle aree, tutte poi preordinate e concretamente occupate da una corrispondente villetta, può anche rilevare di per sé, se indice di una finalità di trasformazione urbanistica, senza che debba necessariamente accompagnarsi con atti di vendita delle porzioni frazionate. Questa Corte al riguardo ha precisato che ai fini della integrazione del reato di lottizzazione abusiva negoziale, il frazionamento di un terreno, da intendersi in modo atecnico, riferendosi a qualsiasi attività giuridica che abbia per effetto la suddivisione in lotti di un'area di più ampia estensione, comunque predisposta od attuata, attribuendone la disponibilità a terzi – che nel caso di specie ben possono individuarsi reciprocamente nelle coppie titolari delle nuove frazioni di terreno nascenti dal frazionamento – al fine di realizzare una non consentita trasformazione urbanistica od edilizia del territorio, non deve necessariamente avvenire mediante apposita operazione catastale che preceda le vendite o gli atti di disposizione, ma può realizzarsi con ogni altra forma di suddivisione fattuale dello stesso. (Sez. 3, n. 6080 del 26/10/2007, dep. 2008,, Rv. 238978 - 01). In tal senso si è chiaramente ribadito che in tema di reati edilizi, ai fini della configurabilità del reato di lottizzazione abusiva negoziale o cartolare, l'elencazione degli elementi indiziari di cui all'art. 30, comma primo, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 non è tassativa nè tali elementi devono sussistere contemporaneamente, in quanto è sufficiente per l'integrazione del reato anche la presenza di uno solo di essi, purchè risulti inequivocamente la destinazione a scopo edificatorio del terreno (Sez. 3, n. 27739 del 06/06/2008 Cc. (dep. 08/07/2008) Rv. 240603 – 01); quest'evenienza è specificata dallo stesso legislatore laddove precisa, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/01, che si richiede che i lotti realizzati, *"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".

Profilo, quest'ultimo, pure preso in considerazione dai giudici, che hanno sottolineato come già in sede di frazionamenti e permuta, e ancor prima di queste ultime, era stata prevista la concreta creazione di edifici solo all'apparenza e formalmente conformi alla destinazione agricola, come poi dimostrato dalla loro concreta edificazione e nel quadro peraltro, significativamente, di lotti tra loro eguali per ciascuna coppia degli interessati.

6. Se dunque, sul piano giuridico appare congrua e corretta la ricostruzione della lottizzazione negoziale, egualmente corretto è il rilievo della Corte di appello per cui in ogni caso " *sarebbe del tutto sufficiente al fine di ritenere integrato il reato per cui si procede, la sola cd. lottizzazione materiale*", effettivamente intervenuta anch'essa, e adeguatamente rilevata dai giudici.

7. A tale ultimo riguardo, appare insuperabile la adeguata configurazione da parte dei giudici anche della lottizzazione materiale, in sintesi fondata sulla individuazione di singoli ed eguali lotti da edificare, in area ad uso agricolo; sulla creazione di villette "collegate dalla strada principale con un'unica strada chiusa da cancello" in luogo dei ben più piccoli e assolutamente diversi annessi ad uso agricolo, oggetto di mere, corrispondenti domande di concessione edilizia, come tali assentite; sulla appurata necessità di opere di urbanizzazione "quali ad esempio la realizzazione della pavimentazione dell'unica strada comune che collega le suddette villette alla strada con riguardo alla possibile realizzazione di vialetti interni, aree adibite a parcheggio, infine con riguardo alla indispensabile realizzazione di opere di urbanizzazione primaria riferite agli allacci alla rete fognaria a quella elettrica e altro" (cfr. prima sentenza).

In proposito, i primi giudici, senza che al riguardo siano intervenute precise e pertinenti censure, hanno anche provveduto a confutare rilievi difensivi poi semplicemente ribaditi in questa sede.

E invero, in ordine alla ritenuta preesistenza di una servitù di passaggio, hanno evidenziato l'esistenza di un tracciato "di pochi metri" "limitato all'accesso ai fondi e non giungeva affatto fino al punto in cui sorgono le quattro villette né chiaramente era al servizio di abitazioni fermandosi alla 'pianta antica' ...risulta infatti dagli atti prodotti che la sua servitù insiste unicamente sul map XXXXXXXXXX

Quanto alla tesi della realizzazione delle opere in area del tutto già urbanizzata, non necessitante come tale di opere di urbanizzazione, i giudici hanno respinto coerentemente e ragionevolmente tale assunto, con motivazione sul merito, quindi come tale non sindacabile in questa sede, poiché, da una parte, hanno

L

evidenziato che "se pure vi è un'area con più edifici, le quattro ville si trovano al suo margine, proprio ove inizia l'area agricola e dunque il fatto che vi siano in adiacenza delle case, non consente di estendere ulteriormente l'area urbanizzata"; dall'altra, hanno rilevato che la presenza di immobili non di per sé implica che "si tratti di zona urbana", sostenendosi, con valutazione anch'essa di merito, coerente e non sindacabile in questa sede (cui la difesa oppone, in ultima analisi, solo una corrispondente diversa valutazione di dati istruttori), che piuttosto si tratta di una zona non completamente urbanizzata, con esigenza di raccordo con il preesistente aggregato e di potenziamento delle opere di urbanizzazione.

Ad ogni modo, a sostegno dell'intervenuto giudizio di esistenza di una lottizzazione a fronte della necessità di opere di urbanizzazione, rileva sul piano giuridico - in ordine al quale ben può esprimersi questa Corte, come anticipato, anche ad integrazione dei rilievi altrettanto giuridici espressi dai giudici -, anche quanto segue con riferimento alla possibile necessità delle stesse persino in area già urbanizzata (quale comunque non è, secondo le sentenze qui esaminate, giova ribadirlo, quella in questione) (cfr. amplius Sez. 3, n. 26620 del 16/04/2025, Rv. 288367 - 02).

Sia la giurisprudenza amministrativa che penale hanno chiarito che in presenza di consistenti interventi edili, ancor più rispetto ad aree urbanisticamente non conformi come nel caso di specie (trattasi di area agricola rispetto ad opere residenziali con indici edificabili superiori), va riconosciuta la complessità, dinamicità e interconnessione delle esigenze di urbanizzazione del territorio, per cui non può escludersi che il medesimo ambito, quand'anche già urbanizzato (cd. lotto intercluso), richieda - per il nuovo intervento - una rimodulazione delle opere di urbanizzazione, poiché comunque non strutturate rispetto all'intervento realizzato posto in rapporto al contesto circostante, sia con riguardo a quelle già realizzate in loco che con riferimento a quelle, correlate, di altri aggregati, su cui potrebbe incidere il progetto edilizio nuovo. E tale valutazione e disciplina non può che rinvenirsi, con riguardo al piano amministrativo, nella sede prescelta dal Legislatore, quale quella costituita dagli strumenti di pianificazione.

Tale indirizzo non può che trovare riaffermazione dal piano amministrativo a quello giurisdizionale, ossia anche in sede di ricostruzione giurisdizionale di eventuali lottizzazioni abusive con riguardo al tema della necessità, anche in aree già prima facie urbanizzate, di interventi di urbanizzazione.

E invero, alla luce delle considerazioni sopra esposte, e in particolare alla luce della ormai riconosciuta interconnessione che si può porre per gli interventi di urbanizzazione anche tra aggregati vicini, e degli accennati profili di dinamicità e interconnessione delle esigenze di urbanizzazione, interne oltre che con strutture

urbane viciniori, insuscettibili di portare ad una generalizzante esclusione di nuovi interventi, lo stesso giudice amministrativo, in taluni casi non esclude che la fattispecie del lotto intercluso (o similare) – inteso come un'area compresa in zona totalmente dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standard urbanistici minimi prescritti, cioè dotata di opere e servizi realizzati per soddisfare i necessari bisogni della collettività quali strade, spazi di sosta, fognature, reti di distribuzione del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica, scuole, etc - non sia invocabile pur rispetto ad interventi realizzati in area pur pienamente urbanizzata. Si è infatti rilevato in sede giurisdizionale amministrativa (cfr. TAR Basilicata Sez. I n. 112 del 15 febbraio 2016) che comunque secondo un diffuso orientamento giurisprudenziale (cfr. per es. C.d.S. Sez. V n. 5326 del 6.10.2000 e n. 612 del 5.6.1997 e TAR Napoli Sez. VIII n. 3218 dell'11.6.2009) la predetta fattispecie del cd. lotto intercluso, con esclusione della necessità della preventiva adozione di strumenti attuativi per il rilascio dei permessi di costruire, non può essere applicata anche nelle aree completamente e/o totalmente urbanizzate dove, però, la pianificazione esecutiva e/o attuativa possa ancora svolgere l'utile funzione di evitare "guasti urbanistici". Significativo, alla luce di quanto sinora osservato è anche il rilievo per cui (cfr. Cons. di Stato Sez. 5^a – 29 febbraio 2012, n. 1177) il concetto di completa urbanizzazione di una determinata area edificabile deve essere inteso in termini dinamici, e quindi adattato al differente contenuto di ogni progetto di edificazione che lo interessi (C. di S., IV, 13 ottobre 2010, n. 7486). L'individuazione dei servizi necessari per rendere abitabile una determinata area presuppone necessariamente la conoscenza del progetto di utilizzazione edificatoria, e quindi del suo impatto in termini di abitanti insediabili e di usi previsti. Tale necessità si presenta quando l'area viene utilizzata per la prima volta, ma può presentarsi anche successivamente, quando ulteriori interventi modifichino radicalmente le caratteristiche dell'insediamento esistente, rendendo palese la necessità di nuove strutture di servizio.

Nel medesimo senso, seppur nella prospettiva del sequestro impeditivo, si è espressa sul tema, in sostanza, questa Corte, anche di recente, laddove ha rilevato che in tema di reati edilizi, costituisce carico urbanistico l'effetto prodotto dall'insediamento primario in termini di domanda di strutture e di opere collettive in dipendenza del numero delle persone insediate su un determinato territorio, sicché, ai fini della verifica, in fase cautelare (e ciò non può che valere anche in fase dibattimentale ovvero cognitiva), del pericolo del suo aggravio per effetto della costruzione realizzata, dev'essere compiuta una valutazione dinamica delle conseguenze dell'attività edilizia sul territorio, avendo riguardo anche all'incidenza delle opere in precedenza edificate sulla stessa area, le cui

dimensioni possono costituire un valido elemento per apprezzare l'impatto complessivo dell'immobile. (Sez. 3, n. 16085 del 13/02/2025, , Rv. 287986 - 01) Più di recente, il Consiglio di Stato sembra condividere sostanzialmente (cfr. Consiglio di Stato Sez. IV n. 3809 del 5 maggio 2025) la presente impostazione della configurabilità di esigenze di urbanizzazione anche in zone prima facie già urbanizzate, laddove ha sostenuto che l'esigenza di un piano di lottizzazione, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire, si impone anche al fine di un armonico raccordo con il preesistente aggregato abitativo, allo scopo di potenziare le opere di urbanizzazione già esistenti e, quindi, anche alla più limitata funzione di armonizzare aree già compromesse ed urbanizzate, che richiedano una necessaria pianificazione della maglia e perciò anche in caso di lotto intercluso o di altri casi analoghi di zona già edificata e urbanizzata. In questo quadro sarebbero del tutto eccezionali le ipotesi in cui risulta consentito prescindere dalla formazione del piano attuativo, al quale lo strumento urbanistico di livello superiore subordini il rilascio del permesso di costruire su un dato lotto, essendo le stesse ipotesi limitate ai casi in cui la situazione di fatto, in presenza di una completa edificazione della zona, sia incompatibile con il piano attuativo stesso.

In maniera analoga, allora, e si torna al tema di interesse nel caso di specie, deve affermarsi, sul presente piano giurisdizionale, la non ineluttabilità di qualsivoglia automatica esclusione di opere di urbanizzazione per la sola presenza, nell'area di abusivo intervento edilizio, di una zona che appaia già "completamente urbanizzata"; in favore, piuttosto, anche in questi casi, di una più attenta e perspicua analisi della complessità urbanistica della zona, alla luce della consistenza dell'intervento realizzato, esaminato non solo in ordine alla portata della sua intrinseca necessaria incidenza in termini di interventi di urbanizzazione ma anche nei rapporti con la zona interessata e con gli aggregati vicini e con la evoluzione nel frattempo prodottasi all'interno dei medesimi, anche in termini di mantenimento o meno del rispetto degli indici edilizi e urbanistici, In altri termini, nulla esclude che anche in zona del tutto urbanizzata ossia in caso di interventi abusivi in un cd. "lotto intercluso" si possano rinvenire, da parte del giudice penale, comunque, corrispondenti esigenze di urbanizzazione nascenti dall'intervento in sé (a partire dalle opere di urbanizzazione primaria, quali strade e viabilità, anche per garantire l'accessibilità all'area, rete fognaria e acquedotti, per la gestione delle acque reflue e la fornitura di acqua potabile, illuminazione pubblica, per la sicurezza e la fruibilità degli spazi pubblici, reti di energia elettrica e gas, oltre che secondarie); oltre che evincibili alla luce dei suoi rapporti con le zone contigue e a fronte, altresì, della stessa evoluzione nel frattempo prodottasi nelle stesse.

Analisi che non può che implicare il suo svolgimento necessario innanzitutto nelle sedi legislativamente deputate della pianificazione, con rilevanza negativa della sua assenza anche ai fini delle eventuali valutazioni penali.

Senza che ovviamente tutto ciò significhi che il giudice sia altresì onerato di specificare le concrete opere a farsi, tematica di per sé affidata agli organi competenti.

8. Affermata la sussistenza del profilo negoziale e materiale della lottizzazione, va esaminato anche il piano dell'elemento psicologico del reato di cui al secondo motivo del secondo ricorso. Anche sul punto vi è congrua risposta, che con coerenza esclude ogni ipotesi, paventata, di buona fede. In proposito, i giudici hanno evidenziato, anche esaminando l'iter amministrativo delle domande di concessione, che il parere della Commissione edilizia con cui era stato escluso che le predette pratiche edilizie integrassero estremi di lottizzazione abusiva, era stato formulato sulla base di una considerazione parziale quanto errata dei dati reali: il predetto parere partiva dalla considerazione che i predetti e rilasciati titoli edilizi riguardavano opere con destinazione di ricovero di manufatti agricoli, in linea con la destinazione agricola dell'area e con l'indice edificatorio, ridotto, previsto per gli stessi interventi. Al contrario, come evidenziato dai giudici, in realtà era stato preordinato un piano di realizzazione di manufatti edilizi, ben più ampi e incompatibili, quindi, con i titoli rilasciati e con la destinazione di area, come tali, in assenza di ogni autorizzazione, funzionali alla violazione degli strumenti urbanistici e prescrizioni vigenti. In altri termini, gli imputati, non sono mai stati indotti in errore a fronte delle determinazioni degli organi comunali, fondate su dati e elementi formali ben diversi da quelli da loro stessi programmati e poi realizzati, con evidente assenza quindi, quantomeno della colpa, per quanto, pure questo va osservato, dalle complessive decisioni dei giudici di merito emerga un chiaro disegno doloso, (cfr. in sostanza in tal senso pag 11 e 12 della prima sentenza e pagina 7 e 8 della seconda). A tale ultimo riguardo va ribadito anche che in relazione ai requisiti della motivazione in genere, la sentenza costituisce un tutto coerente ed organico, con la conseguenza che, ai fini del controllo critico sulla sussistenza di un valido percorso giustificativo, ogni punto non può essere autonomamente considerato, dovendo essere posto in relazione agli altri, con la conseguenza che la ragione di una determinata statuizione può anche risultare da altri punti della sentenza ai quali sia stato fatto richiamo, sia pure implicito (v. Sez. 4, n. 4491 del 17/10/2012 (dep. 2013), Rv. 255096, conf. Sez. 5, n. 8411 del 21/5/1992, Rv. 191487).



9. Anche le censure in tema di condonabilità delle opere di cui alle ultime censure dei due ricorsi, sono inammissibili. Diversamente da quanto sostenuto dalle difese, i giudici, in sintesi, hanno rilevato che da subito furono realizzate opere diverse dagli annessi agricoli formalmente autorizzati, più grandi e aventi, piuttosto, destinazione residenziale, proseguite ben oltre il termine ultimo consentito per la sanatoria con il condono del 2003, e ancora allo stato di strutture portanti nell'anno 2004, con termini di condono ormai scaduti. Su tale base hanno escluso la condonabilità delle opere. Si tratta di decisione coerente e corretta, che in sostanza ha fatto applicazione dei seguenti principi certamente vigenti per il condono in esame: la realizzazione al rustico del manufatto, rilevante ai fini dell'assoggettabilità temporale dello stesso al condono, comporta il necessario completamento della copertura e il tamponamento dei muri perimetrali. (Sez. 3, n. 13641 del 15/11/2019, dep. 2020, Pg, Rv. 278784 - 01), laddove la sola dichiarata presenza della cd. struttura portante deve intendersi, siccome espressa in tali termini, come comprensiva solo dei pilastri e della copertura, escludendo le tamponature esterne, necessarie ai fini predetti. I giudici hanno anche aggiunto che le opere sono proseguite fino al 2012 e quindi la illiceità consegue anche alla luce del principio per cui, se si proseguono i lavori edilizi su un immobile abusivo dopo la scadenza del termine per il condono, senza che il permesso in sanatoria sia stato rilasciato, ciò produce due effetti giuridici: la commissione di un ulteriore reato, trattandosi di lavori edilizi su immobile abusivo, e la non concedibilità del condono richiesto, perché la data a cui fa riferimento la legge serve a fotografare e altresì fermare (senza possibilità di arbitrario prosieguo) la situazione di fatto esistente, su cui valutare la possibilità di rilasciare il titolo in sanatoria (cfr. in motivazione Sez. 3, Sentenza n. 2231 del 2022, non massimata).

10. Sulla base delle considerazioni che precedono, la Corte ritiene pertanto che i ricorsi debbano essere dichiarati inammissibili, con conseguente onere per i ricorrenti, ai sensi dell'art. 616 cod. proc. pen., di sostenere le spese del procedimento. Tenuto, poi, conto della sentenza della Corte costituzionale in data 13 giugno 2000, n. 186, e considerato che non vi è ragione di ritenere che i ricorsi siano stati presentati senza "versare in colpa nella determinazione della causa di inammissibilità", si dispone che i ricorrenti versino la somma, determinata in via equitativa, di euro tremila in favore della Cassa delle Ammende.

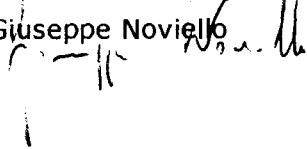


P.Q.M.

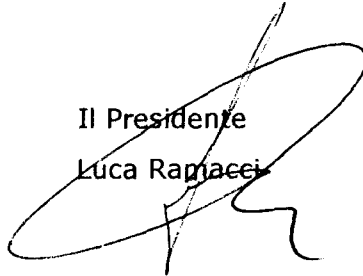
dichiara inammissibili i ricorsi e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese processuali e della somma di euro tremila in favore della Cassa delle Ammende

Così deciso il 22/04/2026

Il Consigliere estensore
Giuseppe Novello



Il Presidente
Luca Ramacci



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
3^a Sezione Penale

Depositata in Cancelleria

Oggi, **31 LUG. 2026**



Il Funzionario Giudiziario
Fortuna Ferrigno

