

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA PENALE

Composta dagli Ill.mi Sigg.:

1. Dott. Claudio Vitalone
2. Dott. Ciro Petti
3. Dott. Vincenzo Tardino
4. Dott. Alfredo Lombardi
5. Dott. Amedeo Franco (est.)

- Presidente
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere



ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da **Gentili Ernesto**;
avverso l'ordinanza emessa il 3 agosto 2006 dal tribunale del riesame di Massa;
udita nella **udienza in camera di consiglio del 22 novembre 2006** la relazione
fatta dal Consigliere Amedeo Franco;
udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore Generale dott.
Gioacchino Izzo, che ha concluso per il rigetto del ricorso;
udito il difensore avv. Antonietta Greco, in sostituzione dell'avv. Enrico Marzaduri;

Svolgimento del processo

Con provvedimento del 29 giugno 2006 il giudice per le indagini preliminari del tribunale di Massa dispose nei confronti di Gentili Ernesto il sequestro preventivo di un complesso immobiliare denominato R.T.A. L'Approdo in relazione al reato di lottizzazione abusiva per averne mutato, attraverso il frazionamento negoziale, la destinazione d'uso da alberghiera a residenziale.

Il tribunale del riesame di Massa, con l'ordinanza in epigrafe, respinse la richiesta di riesame, osservando:

– che non poteva ritenersi che permanesse una destinazione d'uso alberghiera solo perché questa era stata formalmente richiamata nei contratti di vendita e negli altri atti allegati;

– che infatti le pattuizioni relative alla gestione unitaria erano del tutto generiche in quanto non facevano espresso richiamo alle regole del contratto d'albergo e nemmeno ai periodi nei quali le singole unità abitative avrebbero dovuto essere necessariamente locate ad uso alberghiero;

– che sussisteva quindi il *fumus* del reato contestato.

L'indagato propone ricorso per cassazione deducendo violazione e falsa applicazione degli artt. 30, 31, 32 e 44 d.p.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Osserva che nella specie non si rinviene una attività negoziale dai cui contenuti possa ricavarsi la sussistenza del *fumus* del reato contestato. Infatti, nei singoli contratti

di vendita era stata non solo richiamata formalmente la destinazione d'uso alberghiera dell'immobile, ma era anche prevista la gestione unitaria del complesso residenziale da parte della indicata società di gestione, che aveva pieni poteri sulle modalità di gestione al fine di assicurare l'offerta di ospitalità al pubblico. Le clausole non lasciavano ai singoli acquirenti la facoltà di stabilire se e quando ed in quali periodi stipulare contratti di locazione delle loro proprietà, ma era riservata alla società di gestione ogni decisione sulla gestione unitaria della R.T.A., e quindi anche sulla locazione delle singole porzioni. La realizzazione della offerta di ospitalità al pubblico era quindi affidata ad un soggetto terzo rispetto ai singoli proprietari, mentre la specifica individuazione dei periodi di locazione ad uso alberghiero mancava solo perché la R.T.A. non era stata ancora autorizzata ad esercitare l'attività.

Motivi della decisione

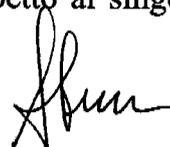
Il ricorso sfiora l'inammissibilità perché in sostanza contiene una censura in punto di fatto della decisione impugnata, con la quale si richiede una diversa interpretazione delle clausole contrattuali contenute nei singoli contratti di vendita, ed è comunque infondato.

Va preliminarmente ricordato che, secondo il combinato disposto degli artt. 324 e 325 c.p.p., e art. 355 c.p.p., comma 3, il ricorso per Cassazione avverso l'ordinanza di riesame di provvedimenti in materia di sequestro preventivo e probatorio è proponibile solo per violazione di legge, e non anche per difetto o illogicità della motivazione, sicché sono inammissibili le censure attinenti alla motivazione del provvedimento impugnato.

Nel caso in esame, gli elementi adottati dall'accusa - della cui sufficienza in sede cautelare non può dubitarsi (demandandosi ogni ulteriore approfondimento al prosieguo delle indagini e spettando poi al giudice del merito la compiuta verifica) - consentono congruamente di configurare l'ipotesi di reato contestata, in una situazione in cui le contrarie prospettazioni difensive del ricorrente non valgono ad escludere la sussistenza del fumus del reato medesimo.

Il ricorrente, invero, non censura il principio di diritto su cui si è basata l'ordinanza impugnata secondo il quale «in materia edilizia, configura il reato di lottizzazione abusiva la modifica di destinazione d'uso di immobili oggetto di un piano di lottizzazione attraverso il frazionamento di un complesso immobiliare di 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. III, 29 novembre 2005, Ambrosiani, m. 233.525), bensì contesta l'accertamento di fatto del giudice del merito secondo cui la vendita frazionata delle unità immobiliari aveva in concreto, nello specifico caso in esame, fatto venir meno la destinazione d'uso alberghiera dell'intero complesso immobiliare.

In particolare il ricorrente osserva che i singoli contratti di vendita, oltre a richiamare formalmente la destinazione d'uso alberghiera dell'immobile, prevedevano anche la gestione unitaria del complesso residenziale da parte di una apposita società di gestione, alla quale era riservata ogni decisione sulle modalità ed i periodi di locazione alberghiera delle singole porzioni, sicché l'effettività del permanere della destinazione alberghiera era assicurata dall'intervento di un soggetto terzo rispetto ai singoli proprietari.



Si tratta di osservazioni che eventualmente potranno essere valutate nel prosieguo della indagini preliminari e nel corso del giudizio di merito, in comparazione con gli elementi di accusa in senso contrario cui fa riferimento l'ordinanza impositiva della misura, ma che non sono assolutamente sufficienti a far ritenere mancante o solo apparente la motivazione del tribunale del riesame sul *fumus* dell'avvenuto mutamento di destinazione d'uso e quindi sulla configurabilità del reato ipotizzato, specie se tale motivazione viene integrata, come è necessario, con l'ampia e puntuale motivazione della ordinanza impositiva della misura emessa dal giudice per le indagini preliminari del tribunale di Massa il 29 giugno 2006.

Il tribunale del riesame, infatti, ha osservato che non era sufficiente a far ritenere la permanenza di una destinazione d'uso alberghiera la sola circostanza che questa fosse stata genericamente richiamata nei contratti di vendita e che le pattuizioni relative alla gestione unitaria erano del tutto generiche, dal momento che non facevano alcun espresso richiamo alle regole del contratto di albergo ed ai periodi nei quali le singole unità abitative alienate avrebbero dovuto essere locata ad uso alberghiero e non utilizzate direttamente dagli acquirenti.

L'ordinanza del giudice per le indagini preliminari, da parte sua, ha anche rilevato che le singole unità non solo erano state vendute in piena proprietà a privati, ma erano state anche censite come appartamenti di civile abitazione; che nei contratti di vendita non vi è alcuna menzione dei futuri contratti di locazione alberghiera delle singole porzioni; che la gestione unitaria si sarebbe limitata di fatto alle sole parti comuni dell'edificio; che lo statuto della società non conteneva nemmeno una qualche indicazione sulla gestione di una struttura ricettiva; che il regolamento era identico a qualsiasi regolamento di condominio; che in sostanza il gestore non aveva alcuna libera disponibilità delle unità immobiliari per poterle affittare; che le dichiarazioni degli acquirenti erano tutte nel senso che essi avevano inteso acquistare un appartamento di cui poter liberamente usufruire a propria discrezione nei periodi di ferie e di eventualmente affittarlo nei periodi in cui non l'avessero direttamente utilizzato; che nei contratti di vendita sono contenute clausole che contrastano con la normale struttura ricettiva e che gli stessi atti di cessione presentati al comune indicavano la destinazione ad uso abitazione, così come tutte le unità erano state accatastate nella categoria della civile abitazione; che in definitiva non vi era la benché minima garanzia di una effettiva realizzazione dell'offerta di ospitalità al pubblico.

Sulla base di queste considerazioni, il ricorso deve essere rigettato con conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali.

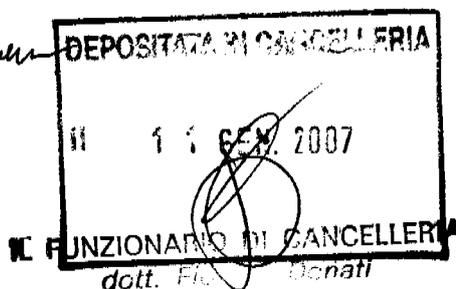
Per questi motivi

La Corte Suprema di Cassazione

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte Suprema di Cassazione, il 22 novembre 2006.

L'estensore
Alessandro G. ...



Il Presidente

