

«*Omissis*»

Viene eccepito, al riguardo, che - alla stregua della formulazione letterale del D.P.R. n. 380 del 2001, art. 30, comma 1, e tenuto conto del principio di tassatività delle previsioni penali - il reato di lottizzazione abusiva sarebbe configurabile esclusivamente nei confronti del venditore e degli acquirenti di “terreni illegittimamente frazionati” e non invece di “edifici già costruiti”.

Tale eccezione, però, può essere superata allorquando si consideri che l’alienazione frazionata dei singoli immobili deve ritenersi, per il principio dell’accessione, intimamente connessa al frazionamento in lotti (o comunque allo scorporo sia pure soltanto materiale) del terreno sui quali quegli immobili sono stati edificati.

La norma incriminatrice in esame, facendo testuale riferimento al “frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti” ha inteso (nell’ottica della necessaria idoneità degli atti a mettere in pericolo la pianificazione territoriale e della individuazione della loro direzione inequivoca ed oggettiva a conseguire lo scopo illecito) anticipare la tutela penale dell’interesse protetto da una fattispecie criminosa che, per la sua natura contravvenzionale, non prevede la rilevanza penale del tentativo.

La punibilità, dunque, risulta costruita alla stregua del modello legale previsto dall’ordinamento in via generale nell’art. 56 c.p., comma 1, sia pure soltanto per i delitti, e sarebbe incongruente affermare che la legge penale punisca esclusivamente quello che è sostanzialmente un tentativo e non intenda sanzionare, invece, una vendita di edifici già realizzati, maggiormente destinata ad incidere significativamente sul territorio.

Il legislatore richiede, per la punibilità, un minus ed a maggior ragione bisogna ricomprendere nella previsione legislativa anche l’ipotesi di maggiore gravità non espressamente descritta come autonoma figura criminosa.

Tale interpretazione non può essere considerata come elusiva del divieto di “analogia in malam partem” in materia penale (art. 14 preleggi) sull’assunto che essa condurrebbe; ad una non consentita estensione della norma penale oltre i casi espressamente previsti, trattandosi invece di una interpretazione logicamente estensiva del tutto coerente con lo scopo: di tutela della fattispecie incriminatrice, la quale risulterebbe - al contrario - irrazionalmente; limitata da una ermeneutica basata sul mero dato letterale.

Nella analogia il caso da decidere non è disciplinato dalla norma e non può in alcun modo essere in essa compreso, anche se questa viene dilatata dall’interprete fino al limite della sua massima espansione, sicchè a quel caso viene data la regolamentazione stabilita per un’ipotesi diversa seppure simile.

Nell’interpretazione estensiva invece, il caso esaminato rientra nella ipotesi astratta configurata dal legislatore, sia pure dando alle parole della legge un significato più ampio di quello che risulta apparentemente da esse.

E, secondo autorevole dottrina, “ogni disposizione di legge va interpretata in modo che consegua lo scopo per cui fu posta e non vada al di là di esso. Se una spiegazione non consente alla norma di raggiungere quello scopo, deve essere

respinta, come va respinta quella che conduce a conseguenze che trascendono la finalità della norma”.

Questo tipo di interpretazione è ammesso in relazione a tutte le disposizioni di legge, comprese quelle penali, perchè non amplia il contenuto effettivo della norma, ma impedisce che fattispecie ad esse soggette si sottraggano alla sua disciplina per l'ingiustificata mancanza di adeguate espressioni letterali.

*Omissis».*

(da Cass. pen., Sez. III, n. 39078/2009 – *sull'interpretazione estensiva in materia penale*)

Si ricorda quanto dispone l'art. 30, comma 1, del d.p.r. n. 380/2001:

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, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.