

Con sentenza n. 16953 del 19 gennaio 2022 (dep. 2 maggio 2022), la terza sezione penale della Corte di Cassazione si è interrogata sulla responsabilità penale del proprietario dell'area di sedime sulla quale è stato realizzato il manufatto abusivo.

L'art. 29, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non attribuisce al titolare del diritto reale sull'area di sedime o sull'immobile abusivamente realizzato alcuna posizione di garanzia; ne consegue che il proprietario (o il titolare di altro diritto reale) non può essere per ciò solo ritenuto responsabile dell'abuso commesso sul proprio immobile, nemmeno facendo ricorso al meccanismo di imputazione causale di cui all'art. 40, cpv., c.p. (Cass. pen., sez. III, 19 maggio 2016, n. 38492).

L'art. 29, d.P.R. n. 380 del 2001, individuando la figura del "committente" e del "costruttore dei lavori" (oltre quelle del titolare del permesso di costruire, quando rilasciato, e del direttore dei lavori, quando nominato), predilige situazioni fattuali che ampliano la sfera delle responsabilità a chiunque si sia ingerito, anche solo di fatto, nella realizzazione dei lavori, al di là ed oltre qualifiche o rapporti formali (Cass. pen., sez. III, 15 settembre 2015, n. 43608).

Dunque, i reati previsti dall'art. 44, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 devono essere qualificati come reati comuni e non come reati a soggettività ristretta, salvo che per i fatti commessi dal direttore dei lavori e per la fattispecie di inottemperanza all'ordine di sospensione dei lavori impartito dall'Autorità amministrativa. Ne consegue che anche il proprietario "estraneo" (ovvero privo delle qualifiche soggettive specificate all'art. 29 del richiamato decreto: committente, titolare del permesso di costruire, direttore dei lavori) può essere ritenuto responsabile del reato edilizio, purché risulti un suo contributo soggettivo all'altrui abusiva edificazione da valutarsi secondo le regole generali sul concorso di persone nel reato, non essendo sufficiente la semplice connivenza, attesa l'inapplicabilità dell'art. 40, comma 2, c.p. in quanto non esiste una fonte formale da cui far derivare un obbligo giuridico di controllo sui beni finalizzato ad impedire il reato.

Quanto alla prova della responsabilità del proprietario (ovvero del suo concorso nel reato commesso da terze persone sul suo immobile), la giurisprudenza della Suprema Corte è restia a sostenere che la titolarità di un diritto reale sull'immobile abusivamente realizzato possa di per sé dimostrare che il proprietario sia anche il committente dell'opera, quand'anche solo a titolo concorsuale. Né tale prova può essere desunta dal sol fatto che il proprietario o altro diritto reale di godimento sia il destinatario dei provvedimenti amministrativi sanzionatori/demolitori/ripristinatori, questi sì collegati alla sola qualifica formale del destinatario e non a comportamenti positivamente da egli eventualmente tenuti.

La titolarità del diritto reale determina, insomma, una signoria "legale" che non sempre corrisponde, nei fatti, ad un dominio effettivo sul bene che ne è oggetto e non autorizza pertanto suggestive quanto automatiche attribuzioni al titolare del diritto di ogni modificazione del bene stesso, automatismo escluso persino dal legislatore. In sede penale la proprietà (o comunque la titolarità di un diritto reale) sul bene abusivamente realizzato o modificato costituisce un'informazione probatoria, un indizio (grave, non sempre univoco) di colpevolezza, non la sua prova.

Si può riassuntivamente affermare, che ai fini della configurabilità della responsabilità del proprietario del fondo sul quale risulta realizzato un manufatto abusivo può tenersi conto non soltanto della piena disponibilità, giuridica e di fatto, del suolo e dell'interesse specifico ad effettuare la nuova costruzione (in applicazione del principio del "cui prodest"), ma altresì dei rapporti di parentela o di affinità tra esecutore dell'opera abusiva e proprietario, dell'eventuale presenza "in loco" di quest'ultimo, dello svolgimento di attività di materiale vigilanza dell'esecuzione dei lavori, della richiesta di provvedimenti abilitativi successivi, del regime patrimoniale dei coniugi, e complessivamente di tutte quelle situazioni e comportamenti, sia positivi che negativi, da cui possano trarsi elementi integrativi della colpa e prove di una compartecipazione, anche solo morale, all'esecuzione delle opere da parte del proprietario.

Riferimenti Normativi:



La responsabilità penale del proprietario del fondo sul quale sia stato realizzato un manufatto abusivo

Diritto penale

Giulia Faillaci

02 | 05 | 2022

- art. 29, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- art. 44, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380