

03476-23



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

CAMERA di CONSIGLIO
del 21 ottobre 2022

SENTENZA N. 1486

REGISTRO GENERALE
n. 23523 del 2022

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Giovanni LIBERATI	Presidente
Dott. Andrea GENTILI	Consigliere rel.
Dott. Vittorio PAZIENZA	Consigliere
Dott.ssa Ubalda MACRI'	Consigliere
Dott.ssa Maria Beatrice MAGRO	Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

{(omissis)
s/

avverso la ordinanza del Tribunale di Latina del 11 maggio 2022;

letti gli atti di causa, la ordinanza impugnata e il ricorso introduttivo;

sentita la relazione fatta dal Consigliere Dott. Andrea GENTILI;

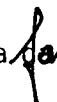
letta la requisitoria scritta del PM, in persona del Sostituto Procuratore generale Dott.ssa Francesca COSTANTINI, il quale ha concluso chiedendo la dichiarazione di inammissibilità del ricorso.

RITENUTO IN FATTO

Il Tribunale di Latina, pronunciando in qualità di giudice dell'appello dei provvedimenti cautelari reali, ha, con ordinanza emessa in data 11 maggio 2022, rigettato l'appello proposto da (omissis), nella qualità di legale rappresentante della (omissis) avverso il provvedimento del Gip del Tribunale pontino, datato 4 marzo 2022, con il quale era stata, a sua volta, rigettata, nonostante il parere favorevole reso dal locale Pm, la istanza di dissequestro dell'area e delle opere edili, ubicate in Comune di (omissis) e censite nel locale catasto a folio 121, particelle n. 1805 e 2400, già oggetto di sequestro preventivo disposto in data 23 dicembre 2021 dal medesimo Gip, essendo stato ravvisato il *fumus* del reato di cui agli artt. 44, lettera b), del DPR n. 380 del 2001 e 483 cod. pen., contestati a tale (omissis) legale rappresentante della (omissis) all'epoca dei fatti da cui scaturirebbero le condotte criminose.

Il Tribunale ha ritenuto la infondatezza del gravame in quanto ha rilevato che il motivo di impugnazione afferente alla esistenza di una legittimazione della allora legale rappresentante della (omissis) a presentare, per conto dei proprietari del terreno in questione una DIA per la realizzazione delle opere poi oggetto di sequestro non aveva pregio.

Infatti, ha ritenuto il Tribunale, che, premessa la necessità che la istanza che giustifichi la realizzazione di opere edili promani dal soggetto che abbia la titolarità del bene sul quale le opere insisteranno, la (omissis) non solo aveva attestato falsamente di essere, nelle predetta qualità da lei all'epoca rivestita, la titolare del bene, ma aveva, altresì, agito in forza di una procura a lei rilasciata da uno solo dei numerosi effettivi comproprietari del terreno oggetto delle opere in sequestro il quale, a sua volta, era procuratore solamente - peraltro in forza di un titolo della cui validità il Tribunale dubita - di tre dei 15 comproprietari del terreno.

Dai rilievi che precedono il Tribunale di Latina  discendere la radicale illegittimità della Dia presentata dalla (omissis)

Avverso il detto provvedimento ha interposto ricorso per cassazione, tramite il proprio difensore fiduciario, la (omissis) Srl, ora rappresentata dal suo amministratore unico (omissis) (omissis) articolando a sostegno delle proprie lagnanze due motivi di ricorso.



Di questi, il primo, attiene alla violazione di legge per avere il Tribunale ritenuto non valida la DIA presentata a suo tempo dalla (omissis) in quanto la stessa all'epoca della presentazione non era, in quanto legale rappresentante della (omissis) titolare del fondo ove le opere da realizzare dovevano insistere, senza avere considerato il detto organo giudiziario che la legittimazione a presentare la dichiarazione spetta, oltre che al proprietario, anche al soggetto che, come la (omissis) abbia titolo per richiederla.

Il secondo motivo attiene alla pretesa mancanza di motivazione in ordine alle ragioni che avevano giustificato la adozione della misura cautelare reale e che adesso ne giustificano il mantenimento.



Con memoria datata 13 ottobre 2022 la difesa del ricorrente ha depositato una memoria di replica alle conclusioni rassegnate dalla Procura generale, in esito alla quale la stessa difesa ha insistito per l'accoglimento del ricorso.

CONSIDERATO IN DIRITTO

Il ricorso, essendo risultati manifestamente infondati o direttamente inammissibili i motivi che il ricorrente ha posto a suo sostegno, deve essere, a sua volta dichiarato inammissibile.

Deve, preliminarmente darsi atto della circostanza che il (omissis) - li quale, non diversamente dalla (omissis) (omissis) società della quale egli è attualmente il legale rappresentante e per conto della quale lo stesso agisce - è terzo rispetto al procedimento penale ancora in fase di indagine, che vede quale soggetto indagato la precedente amministratrice della predetta società, tale (omissis) (omissis) - ha conferito al proprio difensore fiduciario nel presente procedimento procura speciale a presentare il ricorso ora in scrutinio, in tal modo adempiendo alla condizione astrattamente necessaria onde veicolare nel processo penale l'interesse precipuamente civilistico che un soggetto, non parte di tale processo ma pur tuttavia inciso nel suo patrimonio da un provvedimento di sequestro, ha al fine di vedere, previa revoca del provvedimento cautelare, restituito a lui il bene in questione.

Tanto considerato, si rileva che, quanto al primo motivo, lo stesso è sviluppato essenzialmente in relazione alla ritenuta erroneità in diritto della affermazione contenuta nella ordinanza impugnata in punto di carenza di legittimazione da parte della società ricorrente, per il tramite del suo legale rappresentante, a presentare la DIA necessaria per intraprendere i lavori edili il cui risultato costituisce l'oggetto del sequestro.


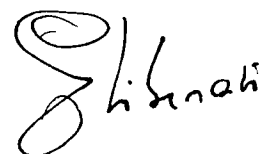



Incontestata fra le parti è la circostanza che per la realizzazione delle opere oggetto di sequestro fosse necessaria, quanto meno, la presentazione di una regolare DIA.

Allrettanto incontestato è che al momento in cui la (omissis) per conto della (omissis) ha presentato al Comune di (omissis) appunto, la DIA per la realizzazione delle opere in questione, adempimento effettuato in data 31 maggio ~~1917~~²⁰¹⁷, la citata Società ancora non aveva acquistato la proprietà del terreno sul quale le opere edilizie dovevano essere realizzate, essendo tale acquisizione intervenuta solamente il successivo 28 luglio 2017; ed è proprio in quanto (omissis) non aveva la giuridica disponibilità di tale area di terreno che la (omissis) sebbene abbia erroneamente dichiarato di allegare alla propria dichiarazione il titolo di proprietà, in realtà si era limitata ad allegare una delega rilasciata da tale (omissis) titolare di una quota di proprietà del terreno in discorso con la quale questi autorizzava la donna a presentare, nelle more della compravendita del terreno medesimo, la più volte richiamata DIA.

Questi essendo i dati pacifici fra le parti, rileva questo Collegio che, secondo la previsione dell'art. 11 del DPR n. 380 del 2001, i soggetti legittimati a richiedere il titolo per la realizzazione di una opera edilizia (la norma si riferisce al permesso a costruire ma non vi è dubbio che, in funzione dello spessore dell'opera realizzanda, il principio sia estensibile anche agli strumenti edilizi, di carattere *lato sensu* autorizzatori, minori, come è quello ora in questione), sono il "proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo per richiederlo".

Va, a questo punto, segnalata la perdurante correttezza del principio richiamato dal Tribunale pontino in relazione al fatto che, laddove i soggetti proprietari siano, come nel caso che interessa, una pluralità, la richiesta di cui sopra debba provenire non da quanti rappresentano la maggioranza delle singole quote di proprietà né, tantomeno, da uno solo dei comproprietari ma da ciascuno di essi; in tale senso si è, infatti, più volte espressa la giurisprudenza amministrativa, laddove ha precisato che il soggetto legittimato alla richiesta del titolo abilitativo deve essere colui che abbia la totale disponibilità del bene, pertanto l'intera proprietà dello stesso e non solo una parte o quota di esso, non potendo, invece, riconoscersi legittimazione, al contrario, al semplice proprietario *pro quota*, e ciò per l'evidente ragione che, diversamente considerando, il contegno tenuto da quest'ultimo potrebbe pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati dei soggetti con cui condivide la propria posizione giuridica sul bene oggetto di provvedimento.

In caso di pluralità di proprietari del medesimo immobile, di conseguenza, la domanda di rilascio di titolo edilizio – sia esso o meno titolo in sanatoria di interventi già realizzati – dovrà necessariamente provenire congiuntamente da tutti i soggetti vantanti un diritto di proprietà sull'immobile, potendosi ritenere d'altra parte legittimato alla presentazione della domanda il singolo comproprietario solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto relativa al bene consenta di supporre l'esistenza di una sorta di *pactum fiduciae* intercorrente tra i vari comproprietari (così, da ultimo in ordine di tempo: Consiglio di Stato, Sezione VI, 18 novembre 2022, n. 10189).

Nel caso di specie, come detto, la : (omissis) non aveva alcun titolo diretto per presentare la dichiarazione non essendola proprietaria del bene, né poteva essere ricompresa nella categoria di chi "abbia titolo" a tale presentazione in quanto, seppure è vero che la stessa era portatrice di una delega alla presentazione della dichiarazione in questione, la stessa promanava - anche a non volere valutare il fatto che chi la aveva rilasciata non aveva neppure indicato in base a quale titolo egli fosse a sua volta titolare di un potere rappresentativo di altri soggetti (circostanza non indifferente, posto che, stante la regola secondo cui *delegatus delegare non potest*, solo se fosse stato a ciò espressamente autorizzato, sarebbe stato possibile l'esercizio da parte dell'Alborosso del potere di subdelega) - solo da taluni dei titolari del diritto di proprietà del fondo ove le opere sarebbero state realizzate e non dalla universalità di costoro.

Né ha una qualche rilevanza nel caso che interessa la esistenza o meno di un qualche accordo fiduciario del tipo di quelli evocato dal supremo consesso della giustizia amministrativa nella decisione dianzi ricordata, posto che questo, quand'anche rilevante, può consentire una legittimazione straordinaria alla presentazione di atti del tipo di quelli ora in questione ad un soggetto comunque investito dalla posizione dominicale e non anche ad un soggetto che sia del tutto estraneo alla titolarità del bene.

La manifesta infondatezza del primo motivo di ricorso travolge, rendendolo del tutto inammissibile, anche il secondo motivo che, argomentato sotto il profilo della assoluta carenza di motivazione del provvedimento impugnato - unico profilo motivazionale aggredibile, stante il limite dettato dall'art. 325, comma 1, cod. proc. civ., di fronte a questa Corte di legittimità n quanto risolvendosi in una violazione di legge - rivela la sua estraneità al paradigma impugnatorio invocato atteso che, come dianzi esplicitato, il Tribunale di Latina ha congruamente e, si aggiunge, in termini di assoluta

plausibile coerenza con i principi regolanti la materia, motivato la propria decisione di rigetto dell'appello cautelare a suo tempo proposto.

Alla dichiarazione di inammissibilità del ricorso segue, visto l'art. 616 cod. proc. pen., la condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali e della somma di euro 3.000,00 in favore della Cassa delle ammende.

PQM

Dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali e della somma di euro 3.000,0 in favore della Cassa delle ammende.

Così deciso in Roma, il 21 ottobre 2022

Il Consigliere estensore

(Andrea GENTILI)



Il Presidente

(Giovanni LIBERATI)

