



# PROCURA DELLA REPUBBLICA

presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

---

## COMUNICATO STAMPA

In data odierna i Finanziari della Compagnia di Mondragone, unitamente ai Carabinieri della Compagnia di Sessa Aurunca e della Stazione di Baia Domizia hanno eseguito il decreto con cui il GIP presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, su richiesta di questa Procura della Repubblica, ha disposto il sequestro preventivo ai fini della successiva confisca di circa una cinquantina di unità immobiliari site all'interno del complesso turistico "ITALY VILLAGE" ubicato nel Comune di Sessa Aurunca (CE) - località Baia Domizia.

Gli immobili sono stati sequestrati perché oggetto negli anni 2014 – 2015 di una speculazione edilizia conseguente ad un'opera di lottizzazione abusiva posta in essere da MENNILLO Luigi (San Cipriano d'Aversa, 20.05.1971), imprenditore del settore edile ora residente in Sessa Aurunca. che acquistò ad ottobre 2014 l'intera quota di partecipazione de "LA SERRA RESORT" società "veicolo" appena divenuta proprietaria dell'intero villaggio turistico "ITALY VILLAGH:" di Baia Domizia (ex villaggio "LA SERRA"), costruito alla fine degli anni '60 in "Zona Residenziale Turistica" del Comune di Baia Domizia, peraltro sottoposta dal 2000 anche a vincolo turistico con apposita legge regionale.

Le indagini coordinate da questa Procura della Repubblica hanno infatti accertato che il MENNILLO, non appena entrato in possesso della struttura alberghiera, con più operazioni catastali provvedeva a frazionare il compendio immobiliare in più subalterni lasciando un corpo principale e una serie di bungalow in muratura di diversa metratura con destinazione alberghiera e creando 43 subalterni (poi divenuti 39) con destinazione residenziale "economica" (categoria catastale A/4) così da poter poi vendere questi bungalow a privati acquirenti.

Questa operazione, che prevedeva anche alcuni accorpamenti e fusioni di unità immobiliari confinanti, ha comportato la perdita della unitaria destinazione d'uso turistica della struttura che diveniva, almeno in parte, residenziale in violazione della vigente

normativa urbanistica, integrando pertanto il reato di lottizzazione abusiva previsto e sanzionato dagli artt. 30 e 44 lett. c) del dpr 380/2001.

Peraltro che l'acquisizione della struttura turistica fosse fin dall'inizio preordinata alla successiva illecita speculazione è anche emerso dalle numerose testimonianze dei privati acquirenti che hanno concordemente dichiarato alla polizia giudiziaria che il MENNILLO faceva visionare le unità immobiliari ai futuri clienti già nell'estate del 2014, quando non aveva alcun titolo in quanto non era né proprietario né socio della struttura.

Giova segnalare che le varie operazioni catastali eseguite a valle del frazionamento, ovvero soppressioni, fusioni e cambi d'uso portano alla creazione di unità immobiliari diverse dalla configurazione iniziale del villaggio turistico. Nel particolare vengono vendute dal MENNILLO n°41 unità immobiliari delle 227 iniziali. Nello specifico però ci sono state delle fusioni per alcune unità immobiliari che hanno portato alla creazione di una unità singola a seguito della fusione/accorpamento di due unità immobiliari confinanti.

Tale indagine pone in attenzione il fenomeno purtroppo sempre più ricorrente della lottizzazione abusiva presente nei nostri territori.

A tal fine, si precisa che ex art. art. 30, 1° comma, del TU 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 ovvero senza la prescritta autorizzazione (*attività materiale*);
- 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 (*attività giuridica*).

Questo secondo tipo di lottizzazione viene denominato anche "*negoziale*" o "*cartolare*" e si fonda sulla presenza di elementi indiziari, da cui risulti, in modo non equivoco, la destinazione a scopo edificatorio del terreno. Tali indizi, però, "*non devono essere presenti tutti in concorso fra di loro, in quanto è sufficiente anche la presenza di uno solo di essi, rilevante ed idoneo a fare configurare, con margini di plausibile veridicità, la volontà di procedere a lottizzazione*".

Le summenzionate attività illecite (*lottizzazione materiale e negoziale*) possono anche coesistere (*cd. lottizzazione abusiva mista*), in un intreccio di atti materiali e giuridici comunque finalizzati a realizzare una trasformazione urbanistica e/o edilizia dei terreni e fabbricati non autorizzata oppure in violazione della pianificazione vigente, come tra l'altro, è avvenuto nella fattispecie concreta.

Sul punto la Corte Suprema ha ribadito che il reato di lottizzazione abusiva può configurarsi (*Cass., Sez. Unite, 28.11.2001, Salvini ed altri, nonché Sez. III: 13.6.2008, n. 24096, Desimine ed altri; 11.5.2005, Stiffi ed altri; 1.7.2004, Lamedica ed altri; 29.1.2001, Matarrese ed altri; 30.12.1996, n. 11249, ric. P.M. in proc. Urtis*):

- *“in presenza di un intervento sul territorio tale da comportare una nuova definizione dell'assetto preesistente in zona non urbanizzata o non sufficientemente urbanizzata, per cui esiste la necessità di attuare le previsioni dello strumento urbanistico generale attraverso la redazione di un piano esecutivo e la stipula di una convenzione lottizzatoria adeguata alle caratteristiche dell'intervento di nuova realizzazione”;*

- *ma anche” allorquando detto intervento non potrebbe in nessun caso essere realizzato poiché, per le sue connotazioni oggettive, si pone in contrasto con la destinazione programmata del territorio comunale”.*

Risulta doveroso rilevare che, nella molteplicità di forme che in concreto può assumere il reato di lottizzazione abusiva, vi può essere anche la presenza concorsuale di una pluralità di soggetti, che possono partecipare alla commissione del fatto con condotte anche eterogenee e diverse da quella strettamente costruttiva, purché ciascuno di essi apporti un contributo causale alla verifica dell'illecito e senza che vi sia l'inevitabile necessità di un accordo preventivo.

Nel caso in esame non vi sono riscontri di condotte poste in essere dagli acquirenti che concretizzino un concorso nel reato di lottizzazione abusiva, non sono stati provati preventivi accordi con il venditore, né un'effettiva compartecipazione dei terzi al frazionamento illecito a monte che integra la lottizzazione abusiva.

Santa Maria Capua Vetere, 6 giugno 2018.

**IL PROCURATORE DELLA REPUBBLICA**

Dott.ssa Maria Antonietta TRONCONE

*M. A. Troncone*