

Se il costruttore di edilizia convenzionata pretende più soldi dall'acquirente commette concussione

Nel caso di edilizia convenzionata, la condotta del costruttore che condizioni la conclusione o l'esecuzione del contratto alla dazione, da parte dell'acquirente inserito nelle apposite graduatorie, di somma maggiore di quella determinabile ai sensi della convenzione e non corrispondente a migliorie e varianti con lui concordate, integra il delitto di concussione. (1-4)

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE SEZIONE VI PENALE Sentenza 25 marzo - 14 aprile 2009, n. 15690 (Presidente Mannino - Relatore Citterio) Ritenuto in fatto

1. Con sentenza del 5.6 - 10.7.06 la Corte d'appello di Bari riformava la sentenza del Tribunale di Trani in data 2.10.2001, assolvendo S. S. G. dall'imputazione di concussione continuata, ascrittagli in relazione al fatto di avere, nella qualità di imprenditore edile autorizzato a seguito di convenzione alla realizzazione di un programma costruttivo di edilizia convenzionata, e quindi incaricato di pubblico servizio, preteso somme superiori al prezzo previsto dalla convenzione da P. A., con la minaccia implicita di non consegnargli l'appartamento, nel 1992 in Molfetta. L'imputato era genero del titolare dell'impresa ed aveva condotto la trattativa. Il Giudice dell'appello revocava conseguentemente anche le statuizioni civili della prima sentenza.

Accogliendo l'appello dello S., la Corte distrettuale argomentava:

- i versamenti “in nero” erano intervenuti in fase precontrattuale e pertanto in un contesto in cui il venditore non aveva assunto alcun obbligo, e il compratore non aveva acquisito alcun diritto, non essendo ancora stato sottoscritto neppure il preliminare di compravendita; in sostanza il tutto era avvenuto in un contesto di libero mercato e non era possibile ravvisare alcuna minaccia ancorché implicita;

- il P., poi, sarebbe stato a conoscenza della prassi seguita dal costruttore (il farsi consegnare somme “in nero” da non fatturare e non dichiarare a fini fiscali) e pertanto non sarebbe stato soggetto ad alcun metus, essendo libero di non aderire alla pretesa illecita);

- né si poteva parlare di “concussione ambientale”, essendo appunto ben nota al P. essere quella la prassi vigente in quel territorio (in situazione di “difficile mercato immobiliare”) e, in realtà, essendosi trattato nella specie di un inserimento consapevole del P. in tale prassi, sì che sarebbero stati configurabili eventualmente i delitti di abuso d'ufficio o corruzione, non quello di concussione, trattandosi comunque di ipotesi in fatto non riconducibili all'originaria imputazione ed in ogni caso prescritte.

2. Ricorrono in Cassazione il procuratore generale di Bari e la parte civile P. A..

2.1 Con primo motivo la parte civile denuncia la manifesta illogicità della motivazione della Corte distrettuale:

- la concussione potrebbe configurarsi anche nella fase precontrattuale;

- nel caso di specie ricorrerebbero tutti i requisiti del delitto: l'abuso della funzione (per la richiesta di somme in nero non dovute), l'illiceità della pretesa (essendo il prezzo determinato dalla convenzione), l'esercizio di pressione psichica (perché la dazione della somma era pretesa quale condizione per la stipula del preliminare); il tutto concretizzerebbe sia la minaccia dell'incaricato di pubblico servizio che il metus (chi voleva acquistare in edilizia convenzionata dovendo sottostare alla richiesta illecita).

Sarebbe contraddittoria l'esclusione della “concussione ambientale” in ragione della prassi costante in quel territorio comunale, essendo la prima caratterizzata proprio da una sorta di convenzione tacita che il pubblico ufficiale fa valere ed il privato subisce, in un contesto di “comunicazione” più semplice e sfumata. Nel caso di specie S. avrebbe approfittato di quel quadro ambientale per costringere P. all'indebita dazione di denaro, essendo irrilevante l'eventuale vantaggio economico conseguibile dal P. con l'accesso all'edilizia convenzionata, non essendo la maggior dazione frutto di libera scelta.

Con secondo motivo denuncia illogicità della motivazione perché la Corte distrettuale, pur dando atto che fossero possibili diverse qualificazioni giuridiche del fatto, ometteva di qualificare in tal senso nel dispositivo, a nulla rilevando l'intervenuta prescrizione a fronte dell'effetto di mantenere ferme le statuizioni civili ex art. 578 c.p.p..

2.1.1 Con memoria depositata il 9 marzo, a sostegno dei motivi precedentemente proposti la parte civile deduce inoltre che:

- essendo il P. utilmente inserito in una graduatoria di aspiranti all'acquisto in edilizia convenzionata, esercitava un vero e proprio diritto, cui corrispondeva il dovere del costruttore di vendergli l'immobile: proprio l'intenzione di non rinunciare a tale diritto aveva imposto al P. di sottostare all'illecita pretesa dell'imputato;
- la Corte distrettuale avrebbe finito con il giustificare l'illegittimità del comportamento tenuto dall'imputato in ragione di una prassi altrettanto illecita diffusa, senza che potesse parlarsi di libero mercato;
- la motivazione sarebbe assolutamente illogica anche nella parte relativa alla revoca delle statuizioni civili, essendo risultata pacifica la dazione delle somme in nero senza titolo, perché prima della stipula del preliminare.

2.2 Anche il procuratore generale denuncia manifesta illogicità della motivazione, con argomentazioni sostanzialmente analoghe a quelle svolte dalla parte civile.

2.3 Il difensore dello S. ha depositato memoria, in cui riprende taluni dei motivi che aveva dedotto nell'originario atto di appello, proposto avverso la sentenza di condanna del Tribunale di Trani. P. sarebbe un vigile tecnico addetto ai controlli nel campo dell'edilizia e quindi egli stesso pubblico ufficiale certamente non soggetto a metus nei confronti del costruttore; egli avrebbe semplicemente cercato di fare un affare, perché i prezzi dell'edilizia privata erano superiori, e la maggior somma corrisposta sarebbe stata dovuta per lavori extra per circa 85 milioni di lire, effettivamente commissionati dal P. come comprovato da una scrittura privata da lui sottoscritta; qui non sarebbe stata possibile alcuna minaccia di non consegnare l'appartamento ma solo quella di non concludere il contratto di compravendita; nel caso di riqualificazione del reato, come abuso d'ufficio o corruzione, P. sarebbe stato il beneficiario della condotta illecita di S., sicché nessun danno risarcibile sarebbe riconoscibile nei suoi confronti. Considerato in diritto

3. I ricorsi sono fondati, con le precisazioni di cui in motivazione.

A fronte dell'articolata motivazione della sentenza di condanna in primo grado, lo S. ha proposto altrettanto articolati motivi di appello, anche su punti di stretto merito che sono poi stati ripresi nella memoria presentata a questa Corte di legittimità. Motivi che sono ovviamente inammissibili in questo grado di legittimità, ma che rilevano per tenere presenti i vari punti, ed i vari temi, che dovranno essere trattati nel processo per un percorso motivazionale esaustivo.

Il Giudice di appello non ha infatti trattato tutti i temi specifici di merito dedotti dalla difesa e poi riproposti nella memoria (la non soggettività del P. al metus in ragione del suo ruolo lavorativo; l'attribuzione della maggior somma versata a lavori di miglioria), avendo ritenuto assorbente - anche indipendentemente dal confronto con questi aspetti, trattati dal Tribunale e contestati dalla difesa - l'impossibilità giuridica di ricondurre la vicenda alla fattispecie della concussione. In altri termini, la Corte distrettuale pare nella sua motivazione giungere all'assoluzione per insussistenza del fatto con tre passaggi motivazionali fondamentali che prescindono dalla rispondenza o meno al vero degli aspetti di fatto lamentati dalla difesa, e disattesi dal Tribunale, e vogliono invece cogliere assorbenti aspetti anche in diritto: i versamenti in nero sono dovuti a libera scelta di mercato del P., perché nella fase della contrattazione preliminare nessun diritto poteva vantare con corrispondente obbligo dello S., qui non parlandosi di consegna di immobile ma di contrattazione della sua vendita; P. era a conoscenza della prassi vigente e poteva liberamente non accettarla; non si può sussumere la vicenda in una concussione ambientale perché così andavano le cose nel difficile mercato immobiliare di Molfetta, P. lo sapeva, e si è inserito liberamente nella prassi.

Questa motivazione deve essere ritenuta manifestamente illogica.

L'edilizia convenzionata intende rispondere all'esigenza abitativa mettendo a disposizione case a prezzo inferiore rispetto a quello di mercato, sì da favorire l'accesso alla proprietà anche a coloro che non si trovano nelle condizioni di poter corrispondere i prezzi pretesi dal libero mercato, e ciò attraverso un meccanismo che vede da un lato l'ente pubblico rinunciare a parte dei contributi usualmente dovuti da chi costruisce e, dall'altro, l'obbligo giuridico del costruttore di vendere a costi calmierati, quantificati con modalità predeterminate.

In ragione del meccanismo convenzionale adottato applicativo di norme di legge nazionali e regionali - il costruttore assume ruolo e qualità di incaricato di pubblico servizio (Sez. 6, sent. 8907 del 3.12.2007 - 28.2.2008, De Palma, che ha risolto in senso analogo altra vicenda relativa ad edilizia convenzionata nel medesimo comune di Molfetta). La predisposizione di graduatorie degli aspiranti all'acquisto di edilizia convenzionata è corollario del sistema, perché attraverso la previa verifica pubblica della sussistenza dei titoli si evita che la rinuncia dell'ente pubblico a parte di ciò che gli compete determini una sorta di "indebito arricchimento", del costruttore o del singolo acquirente o di entrambi. E proprio la collocazione in graduatoria attribuisce pertanto il diritto di contrattare positivamente, ai prezzi indicati dalla convenzione, con gli ovvii aggiornamenti connessi ad eventuali migliorie non previste nei capitoli delle convenzioni. Nel caso di specie la parte civile ricorrente ha allegato che P. era utilmente inserito nella graduatoria, e la circostanza (richiamata anche dal Tribunale a pagina 10 della sua sentenza) non risulta contestata negli atti conoscibili da questa Corte di legittimità.

Il soggetto che sia utilmente collocato in graduatoria si trova pertanto in una situazione giuridica soggettiva che lo legittima alla contrattazione ed all'acquisto, alle condizioni stabilite dalla convenzione; in caso contrario, la rinuncia

dell'ente pubblico ai propri legittimi introiti e la predisposizione della graduatoria, con la verifica dei titoli di accesso, non avrebbero senso sistematico e normativo alcuno. Ed è proprio questo contesto che spiega l'acquisizione della qualifica di incaricato di pubblico servizio da parte del “costruttore in convenzione”; egli, accettando di vendere ad un determinato prezzo concordato con l'ente pubblico (essendo irrilevante come e quando si perviene alla quantificazione finale, rilevando solo che quella quantificazione non è liberamente determinata dal costruttore), concorre a consentire il perseguimento della finalità pubblica espressamente prevista e disciplinata da norme di legge.

La richiesta, da parte del costruttore di edilizia convenzionata, di somma ulteriore non corrispondente a lavori aggiuntivi e migliorie concordate con l'acquirente, è pertanto certamente illecita, e quando al suo accoglimento si condiziona l'esecuzione o anche la positiva conclusione del contratto con soggetto che abbia il titolo per contrattare, in ragione delle proprie condizioni economiche e di vita attestate dalla verifica pubblica, si realizza quella prevaricazione grazie all'abuso della propria posizione dominante che caratterizza il delitto di concussione [Sez. 6, sent. 8907/2008, De Palma, citata; va richiamata anche Sez. 2, sent. 19711 del 23/04 - 16/05/2008, P.M. in proc. Sassi, che ha già affermato come in entrambi i casi, infatti, quel che rileva non è tanto l'esistenza di un obbligo a contrarre, quanto la coartazione della libertà di autodeterminazione dell'acquirente, posto nell'alternativa di far conseguire all'agente un profitto illecito o di rinunciare alla conclusione del contratto per effetto della volontà determinante dell'agente di conseguire un profitto vietato dall'ordinamento (nella fattispecie sia stata poi non condivisibilmente ritenuto configurabile il delitto di estorsione)].

In altri termini, da un lato vi è un soggetto che svolge un incarico pubblico e gestisce - in ragione di tale incarico - la dazione di un bene assolutamente primario, come la casa, secondo norme di legge. Dall'altra vi è un soggetto - la persona in graduatoria - che per definizione non ha possibilità di ottenere la propria casa “adeguata”; rivolgendosi al pubblico mercato. Si tratta di una relazione intersoggettiva all'evidenza squilibrata, in ragione del potere del primo e delle aspettative su bene primario del secondo, nella quale l'abuso di posizione del primo e la richiesta illecita di somme per legge non dovute configurano quel concreto influsso sulla volontà della vittima della condotta - condizionandone la libertà morale - che caratterizza il delitto di concussione, anche a prescindere dal fatto che la vittima sia stata o meno effettivamente intimidita e o indotta solo in forza del potere o della qualità (Sez. 6, sent. 8907/2009, De Palma, citata).

Come questa Corte ha infatti già affermato, “per l'integrazione del delitto di concussione non è necessario che l'abuso della qualità o dei poteri da parte del pubblico ufficiale determini uno stato soggettivo di timore per la vittima, ma è indispensabile che sussista una volontà prevaricatrice e condizionante in capo al pubblico ufficiale che si estrinsechi in una condotta di costrizione o di induzione qualificata, ossia prodotta con l'abuso della qualità o dei poteri, la cui efficacia causativa della promessa o dazione indebita ben può affidarsi a comportamenti univoci per il contesto ambientale e che altrimenti risulterebbero penalmente insignificanti, sfruttando il riferimento alle regole “codificate” nel sistema di illegalità imperante nell'ambito di alcuni settori di attività della pubblica amministrazione” (Sez. 6, Sentenza n. 23776 del 24/05 - 07/07/2006 Imputato: Peluso e altri).

Manifestamente illogico, a giudizio del Collegio, è pertanto ritenere che se tale illecita richiesta, consentita dall'abuso dell'incarico pubblico acquisito, costituisce prassi diffusa e nota su un territorio, l'accettazione di tale richiesta vada considerata come manifestazione di libera scelta del singolo, quando non addirittura come forma di partecipazione dell'accettante al mercimonio dell'incarico pubblico per comune finalità truffaldina in danno dell'ente pubblico.

L'affermazione è - ancor più nella sua apparente assolutezza - manifestamente illogica, perché in primo luogo trascura del tutto proprio quella peculiare dinamica di squilibrio del rapporto tra chi “dà” casa convenzionata e chi “chiede” casa convenzionata non potendo rivolgersi al mercato libero, dinamica riconducibile a massima di comune esperienza; ma in secondo luogo, nel caso concreto, omette del tutto di considerare che - come risulta dalla sentenza di primo grado - lungi dal determinare un generale regime di corruzione o abuso per accordo illecito tra costruttori ed acquirenti, la prassi delle illecite richieste aveva addirittura determinato il sorgere di un meritorio movimento - l'Osservatorio 7 luglio sull'illegalità a Molfetta (pag. 6 sentenza del Tribunale) - che pubblicamente lamentava la costrizione cui erano soggetti coloro che intendevano accedere, avendone i titoli, all'edilizia convenzionata.

Differentemente da quanto all'apparenza ritenuto dalla Corte distrettuale, infatti, proprio la diffusione di tali illecite richieste, e la loro “abituale” accettazione, configura la situazione di concussione ambientale, quella di un sistema di illegalità imperante nell'ambito di alcune sfere di attività della pubblica amministrazione, quando la costrizione o l'induzione da parte del pubblico ufficiale può realizzarsi anche attraverso il riferimento a una sorta di convenzione tacitamente riconosciuta, che il pubblico ufficiale fa valere e il privato subisce, nel contesto di una comunicazione resa più semplice per il fatto di richiamarsi a regole già “codificate” (Sez. 6, Sent. 13395 del 13/07 - 18/12/1998 in proc. Salvi ed altri).

Né la Corte barese argomenta in alcun modo i presupposti di fatto che fonderebbero altrimenti, con specifico riferimento al caso concreto del P., un suo libero e sostanzialmente corruttivo inserimento nella prassi di pagamento, e in nero, del maggior prezzo, sicché anche tale affermazione, alla luce delle argomentazioni svolte, appare manifestamente illogica.

L'impugnata sentenza deve essere quindi annullata con rinvio.

La Corte distrettuale si atterrà al principio di diritto per cui: “nel caso di edilizia convenzionata, la condotta del costruttore che condizioni la conclusione o l'esecuzione del contratto alla dazione, da parte dell'acquirente inserito nelle apposite graduatorie, di somma maggiore di quella determinabile ai sensi della convenzione e non corrispondente a migliori e varianti con lui concordate, integra il delitto di concussione”.

Ovviamente spetterà alla Corte del rinvio valutare in modo puntuale tutti gli altri motivi di appello, anche di stretto merito.P.Q.M.

Annulla la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Bari per nuovo giudizio.

Studio Legale Romanazzi70010 Turi (Ba) - Via XX Settembre, n.39Tel. e Fax (+39) 080.8915903 Mob. 340

3038255Email romanazzicesare@libero.it Indirizzo e-mail protetto dal bots spam , deve abilitare Javascript per vederlo

Indirizzo e-mail protetto dal bots spam , deve abilitare Javascript per vederlo C.F. RMN CSR 76D28 E038T P. IVA.

04628620728