

QUESITI

MARIKA SCHIAVO

Profili di diritto penale della proprietà immobiliare

Il contributo tenta di fare luce sulle previsioni penali in materia di proprietà immobiliare nella prospettiva del potenziale acquirente.

Criminal law profiles concerning real estate property.

The paper tries to explain the criminal law regarding to real estate property in the perspective of the potential buyer.

SOMMARIO: 1. Considerazioni preliminari. - 2. Le truffe contrattuali. - 3. Le fattispecie incriminatrici relative alla liquidazione giudiziale dell'imprenditore o della società immobiliare. - 4. I reati volti al contrasto delle occupazioni abusive. - 5. Le fattispecie incriminatrici concernenti la dichiarazione del prezzo della compravendita e delle modalità di pagamento. - 6. Le truffe e gli altri reati configurabili nell'ambito dei *bonus* edilizi. - 7. I reati edilizi. - 8. La responsabilità dell'agente immobiliare e del notaio. - 9. Osservazioni conclusive.

1. *Considerazioni preliminari.* Nel panorama di ripresa economica che auspicabilmente coinvolgerà il mercato immobiliare dei prossimi anni, può essere utile fare chiarezza sulle previsioni penali in materia di proprietà immobiliare, onde evitare che il rischio, per un verso, di essere vittime e, per altro verso, di rendersi responsabili di fatti penalmente rilevanti possa ancora rientrare tra i fattori in grado di scoraggiare i potenziali acquirenti¹.

Benché legata in prevalenza ad altri rami dell'ordinamento, infatti, la proprietà immobiliare interessa anche il diritto penale, che, in linea con la sua funzione sussidiaria, si affianca qui a strumenti giuridici di diversa natura.

La rintracciabilità delle previsioni penali in materia, tuttavia, non è immediata dal momento che queste ultime sono collocate in una pluralità di sedi.

Nel guardare, anzitutto, al Codice penale, si può osservare che, pur essendo

¹ La situazione del mercato immobiliare è stata recentemente delineata da PERNAGALLO, *Il patrimonio, la casa, la previdenza e i rischi nell'epoca dell'inflazione*, in *Indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani*, a cura di Russo con Ferraresi, Centro di Ricerca e Documentazione "Luigi Einaudi", 2023, reperibile in www.centoeinaudi.it. Per alcuni dati sulla ripresa economica del Paese si veda *L'economia italiana accelera, Pil primo trimestre a +0,3%*, 30 aprile 2024, in www.ansa.it.

generalmente identificati a tutela del patrimonio immobiliare i soli delitti di cui agli artt. 631-634, 636 e 637 c.p.², tante altre disposizioni fanno riferimento alla proprietà immobiliare più o meno direttamente.

In particolare, la proprietà immobiliare compare tra gli elementi costitutivi di altre fattispecie incriminatrici. Si pensi al danneggiamento (art. 635 c.p.), che, fra l'altro, incrimina chiunque distrugge, disperde, deteriora o rende, in tutto o in parte, inservibili cose mobili o immobili altrui con violenza o con minaccia.

Ma la realizzazione del fatto all'interno dell'abitazione altrui o in un altro luogo di privata dimora, talvolta, costituisce una circostanza aggravante o dà luogo a un reato più grave rispetto a una figura base: il primo caso può essere quello del delitto di rapina (art. 628 c.p.), che viene punito più severamente ove commesso in un luogo destinato in tutto o in parte a privata dimora o nelle pertinenze di essa (art. 628, co. 3 n. 3-*bis* c.p.); la seconda ipotesi può essere il furto in abitazione (art. 624-*bis* c.p.), per il quale la pena è la reclusione da quattro a sette anni e la multa da euro 927 a euro 1.500, anziché quella della reclusione da sei mesi a tre anni e della multa da euro 154 a euro 516 prevista per il semplice furto (art. 624).

Allo stesso tempo, il verificarsi del fatto nell'abitazione altrui o in un altro luogo di privata dimora o nelle appartenenze di essi può incidere sugli elementi negativi della condotta. Ci si riferisce, cioè, alla disciplina della legittima difesa, che in presenza di taluni requisiti subisce un ampliamento qualora l'aggressione avvenga in uno di detti luoghi (artt. 52, co. 2 e 55, co. 2 c.p. nonché art. 2044 c.c.).

A quelle ove la proprietà immobiliare viene richiamata espressamente, inoltre, sembra di dovere accostare tutte quelle previsioni che, sia pure non specificamente destinate a operare in questo contesto, possono assumervi rilevanza. Si tratta, ad esempio, delle fattispecie incriminatrici di truffa (art. 640 c.p.) o di falsità in atti (art. 476 ss. c.p.), che possono essere integrate in fase di com-

² Cfr., per tutti, NOTARO, *Delitti contro il patrimonio immobiliare*, in *Diritto penale*, diretto da Cadoppi-Canestrari-Manna-Papa, Milano, 2022, vol. III, 7050, e MANTOVANI-FLORA, *Diritto penale. Parte speciale, Delitti contro il patrimonio*, Milano, 2024, vol. II, 171.

pravendita immobiliare.

Volgendo lo sguardo alla legislazione extracodicistica, occorre menzionare il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, c.d. testo unico edilizia, ove disposizioni penali sono previste agli artt. 44 e 95 e alla Sezione III del Capo II della Parte II.

Anche al di fuori del Codice penale, peraltro, si possono individuare talune previsioni penali che, pur non essendo specificamente rivolte al versante della proprietà immobiliare, risultano comunque rilevanti. È il caso, per esemplificare, di alcuni reati tributari, come la dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti (art. 2 d.lgs. 10 marzo 2000, n. 74) o la dichiarazione fraudolenta mediante altri artifici (art. 3 dello stesso decreto), che possono configurarsi rispetto alle imposte da versare in conseguenza della compravendita.

E si potrebbe continuare con un lungo elenco di previsioni di diversa natura, tenuto conto che la imprescindibile interdisciplinarietà del tema impone al diritto penale di confrontarsi con la disciplina del contratto in generale e della compravendita di cui, rispettivamente, all'art. 1321 ss. c.c. e all'art. 1470 ss. c.c., ma anche con le disposizioni attinenti ai doveri del notaio (tra le altre, la L. 16 febbraio 1913, n. 89, recante «Ordinamento del notariato e degli archivi notarili») o dell'agente immobiliare (fra gli altri, l'art. 1754 ss. c.c.).

Al cospetto del quadro tratteggiato, allora, è evidente che un'indagine nella prospettiva del potenziale acquirente - di particolare interesse nel momento attuale - è solo uno dei possibili temi di approfondimento del diritto penale in materia di proprietà immobiliare³.

2. Le truffe contrattuali. Dal punto di vista di chi intende acquistare un immobile, tra i rischi più odiosi rientra sicuramente quello di incorrere in una truffa contrattuale.

Pur essendo l'espressione particolarmente abusata nel linguaggio comune, il fatto può essere ricondotto al delitto di truffa di cui all'art. 640 c.p., per il quale l'acquirente ha il diritto di presentare querela soltanto in presenza di alcuni

³ Ovviamente, ad esempio, un'indagine simile potrebbe compiersi nella prospettiva del venditore, anche se le esigenze di tutela interessano in prevalenza l'acquirente.

requisiti. Ciò non solo per la natura di reato a forma vincolata di questa fattispecie incriminatrice, ma anche perché, più in generale, non tutti gli illeciti contrattuali sanzionati dal diritto civile sono penalmente rilevanti⁴. Infatti, per il diritto penale, si ha truffa contrattuale dinanzi a condotte di induzione in errore con artifici o raggiri nella fase di conclusione e/o di esecuzione del contratto di compravendita di un immobile che abbiano procurato al venditore un ingiusto profitto con danno dell'acquirente (ma, naturalmente, potrebbe verificarsi anche l'ipotesi inversa)⁵.

Nel quadro dell'ampia e variegata casistica, un'ipotesi guardata con severità sembra quella dell'acquirente che si ritrova ad avere acquistato un immobile con difetti strutturali e altri vizi dei quali non fosse a conoscenza. In tal caso, il diritto di presentare querela per il delitto di truffa è sempre riconosciuto all'acquirente quando siano stati taciuti o dissimulati fatti o circostanze che, se conosciuti, lo avrebbero indotto a non concludere il contratto⁶. Tant'è che la Suprema Corte ha ritenuto sussistente tale fattispecie incriminatrice allorché all'acquirente si fosse ommesso di comunicare il difetto di abitabilità, che pure avrebbe potuto essere appreso dalle piantine allegate al rogito⁷. Similmente, la Corte di Cassazione si è espressa a proposito del silenzio in ordine alla presenza di abusi edilizi all'interno dell'immobile⁸.

La prevalente impostazione appare a tutela dell'acquirente anche nel caso della truffa suscettibile di configurarsi nell'ambito della vendita di un immobile di proprietà altrui. È noto che la vendita di cosa altrui è ammessa dall'art. 1478 c.c. ove in virtù dell'accordo intervenuto tra le parti il venditore si impe-

⁴ Come ricordato da ROMANO, *Diritto penale. Parte generale*⁴, Milano, 2020, 32 s., si tratta di alcune delle conseguenze del principio di frammentarietà. In particolare, infatti, MANTOVANI-FLORA, *Diritto penale. Parte speciale, Delitti contro il patrimonio*⁹, cit., 217 s., fanno un interessante parallelismo tra i molti illeciti civili e le limitate ipotesi di truffa contrattuale.

⁵ Cfr. LEONCINI, *Reato e contratto nei reciproci rapporti*, Giuffrè, Milano, 2006, 44 ss.

⁶ Sul riconoscimento della configurabilità della truffa in forma omissiva per questo contesto, DEMURO, *Art. 640*, in *Codice penale commentato*⁶, diretto da Dolcini-Gatta, Milano, 2021.

⁷ Si veda Cass., Sez. II, 16 gennaio 2018, n. 1730, in *Leggi d'Italia*, ove la Corte ha ribadito la configurabilità della truffa contrattuale nel caso di induzione in errore deducibile anche dalla fiducia che l'autore ha saputo conquistarsi.

⁸ Emblematica, in tal senso, Cass., Sez. II, 4 luglio 2013, n. 28703, Rv. 256348, nella quale la Cassazione si è pronunciata riguardo alla mancata comunicazione di taluni difetti strutturali del tetto dell'immobile e di alcune difformità del fabbricato rispetto all'originaria concessione edilizia.

gni ad acquistare la proprietà dal proprietario per trasmetterla all'acquirente. Al di là di questa specifica ipotesi, però, può accadere che taluno concluda un contratto di compravendita di un immobile con un soggetto che si sia presentato, pur non essendolo, come il proprietario. Di fronte a questa evenienza, l'orientamento prevalente pare essere quello di riconoscere la configurabilità della truffa non solo quando il venditore dichiaratosi quale proprietario non avesse in realtà alcun diritto di disporre del bene venduto, ma anche quando abbia omesso la sussistenza di pretese da parte di terzi⁹.

Un'ipotesi di maggiore complessità, invece, è quella della vendita dell'immobile ad altri a séguito della stipula di un precedente contratto preliminare. Benché non si pongano dubbi sulla riconducibilità del fatto al delitto di truffa, in questo caso occorre prestare attenzione al momento consumativo del reato, principalmente al fine di determinare il *dies a quo* della prescrizione: pur potendo coincidere con il pagamento del prezzo da parte dell'acquirente, tale momento viene generalmente ravvisato nella vendita dell'immobile a terzi, con la quale la persona offesa non può più vantare alcun diritto sul bene (neppure promuovendo l'azione di cui all'art. 2932 c.c.)¹⁰. L'effetto, quindi, è quello di spostare in avanti il momento consumativo del reato, ma anche il termine della prescrizione. Recentemente, inoltre, sempre con riguardo alla vendita dell'immobile ad altri dopo la conclusione di un precedente contratto preliminare, è stata esclusa la configurabilità della mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice di cui all'art. 388, co.

⁹ Sul punto, risulta significativa Cass., Sez. II, 23 maggio 2018, n. 23079, Rv. 272981, ove la Suprema Corte si è espressa a favore della responsabilità per truffa contrattuale della proprietaria di un immobile che, durante le trattative precedenti al contratto di compravendita, aveva omesso di comunicare all'altra parte l'esistenza di una controversia con i suoi fratelli in ordine alla titolarità dell'immobile ritenendo ininfluyente che le pretese di questi ultimi non fossero state ancora concretizzate in un atto di citazione e che la proprietaria dubitasse dell'effettivo inizio di un giudizio civile. In termini simili, risultano interessanti, fra le altre, Cass., Sez. II, 27 novembre 2017, n. 53593, in *Leggi d'Italia*; Cass., Sez. II, 12 ottobre 2016, n. 43092, ivi; Cass., Sez. VI, 23 luglio 2015, n. 32514, ivi.

¹⁰ Particolarmente chiara sotto questo profilo Cass., Sez. II, 23 maggio 2018, n. 23080, Rv. 272946, nella quale è enunciato il seguente principio di diritto: «Nel caso di un contratto preliminare, il reato di truffa, quand'anche il promissario acquirente abbia versato l'intero prezzo pattuito, si consuma nel momento in cui il raggirato abbia perso definitivamente il bene oggetto della truffa non potendo esercitare su di esso più alcuna azione giudiziale essendo stato venduto dal promittente venditore ad un terzo in buona fede».

1 c.p. rispetto all'alienazione dell'immobile a terzi successiva alla sentenza pronunciata *ex art. 2932 c.c.* che non fosse ancora passata in giudicato¹¹.

Rimanendo nell'alveo delle ipotesi che si verificano con maggiore frequenza, poi, un'altra è quella del venditore che trattiene indebitamente la caparra confirmatoria, e quindi omette di restituirla o imputarla alla prestazione dovuta nel caso di adempimento oppure viene meno all'obbligo di corrispondere il doppio nel caso di suo inadempimento. Qui, il delitto di truffa sarebbe integrato qualora il contratto per il quale la caparra è stata corrisposta fosse stato concluso con l'intenzione di non adempiervi¹². Altrimenti, l'acquirente potrebbe proporre querela per la diversa fattispecie incriminatrice di appropriazione indebita (art. 646 c.p.)¹³.

3. *Le fattispecie incriminatrici relative alla liquidazione giudiziale dell'imprenditore o della società immobiliare.* Subito dopo, tra le preoccupazioni dell'acquirente, probabilmente, si può collocare, soprattutto nel caso di acquisto "su carta" di un immobile in fase di realizzazione, il timore che l'imprenditore o la società immobiliare che hanno venduto l'immobile siano dichiarati in liquidazione giudiziale (e - antecedentemente al d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, noto come codice della crisi di impresa e dell'insolvenza - in fallimento) prima della consegna.

Premesso che, per fare fronte a questa sfortunata eventualità, sono ormai offerti adeguati strumenti - peraltro, di recente rafforzati¹⁴ - da altri rami dell'ordinamento, anche il diritto penale sembra tutelare chi procede ad ac-

¹¹ Al riguardo, in particolare, cfr. Cass., Sez. VI, 25 ottobre 2023, n. 43306, in *SentenzeWeb*, ove la Corte di Cassazione, nel richiamare la giurisprudenza civile secondo la quale l'effetto traslativo della compravendita è condizionato all'irrevocabilità della pronuncia *ex art. 2932 c.c.*, ha escluso la configurabilità di questa fattispecie incriminatrice dal momento che dalla sentenza non ancora passata in giudicato non deriva nessun obbligo civile attuale ed esecutivo.

¹² Così, tra le altre, Cass., Sez. II, 5 luglio 2017, n. 32699, in *Leggi d'Italia*, nella quale la Corte ha ricordato che risponde di truffa contrattuale colui che, trattenendo la caparra ricevuta dall'acquirente, non adempie all'obbligo di vendere assunto sulla base di un contratto preliminare di compravendita stipulato nella consapevolezza di non potere o volere adempiere.

¹³ In argomento, si veda Cass., Sez. II, 16 giugno 2021, n. 23783, Rv. 281461, che contiene alcuni chiarimenti sulle diverse conseguenze possibili a seconda della destinazione della somma versata.

¹⁴ Il riferimento è alla Parte terza del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, recante «Garanzie in favore degli acquirenti di immobili da costruire».

quistare un immobile a queste condizioni.

Difatti, se il contratto di compravendita è stato concluso tacendo lo stato di insolvenza potrebbero integrarsi alcune fattispecie incriminatrici procedibili a querela dell'acquirente. Più precisamente, se l'imprenditore o i rappresentanti della società immobiliare hanno concluso il contratto col proposito di non adempierlo dissimulando lo stato di insolvenza, ove, poi, l'obbligazione non fosse adempiuta, si configurerebbe l'insolvenza fraudolenta (art. 641 c.p.)¹⁵. Qualora alla dissimulazione dello stato di insolvenza si fossero aggiunti ulteriori elementi volti a ingenerare nell'acquirente la convinzione della stabilità dell'attività imprenditoriale, come la condotta di promettere fidejussioni o quella di mostrare altri immobili quasi completati, invece, potrebbe risultare integrato il più grave delitto di truffa¹⁶.

Al contempo, l'imprenditore ovvero gli amministratori, i direttori generali, i sindaci e i liquidatori della società immobiliare potrebbero essere chiamati a rispondere di bancarotta fraudolenta (artt. 322 e 323 c.c.i.i. per quanto riguarda la bancarotta dell'imprenditore individuale e artt. 329 e 330 c.c.i.i. per quanto attiene alla bancarotta societaria)¹⁷.

A questo riguardo, tenuto conto che alla contestazione di taluna delle fattispecie incriminatrici di bancarotta solitamente si accompagna l'applicazione di misure cautelari reali, preme sottolineare che il codice della crisi di impresa e dell'insolvenza ha opportunamente previsto la regola della prevalenza delle ragioni e delle finalità della procedura concorsuale sul procedimento penale (art. 317 c.c.i.i.) per i rapporti tra procedure concorsuali e misure cautelari

¹⁵ Cfr., fra le altre, Cass., Sez. II, 16 aprile 2010, n. 14674, Rv. 246921, benché, nel caso di specie, la Corte di Cassazione sia pervenuta alla riqualificazione giuridica del fatto.

¹⁶ Su questo aspetto, si veda Cass., Sez. II, 13 giugno 2017, n. 29503, in *Leggi d'Italia*, ove, ripercorrendo le motivazioni dei giudici di merito, viene ben delineata la linea di confine tra le fattispecie incriminatrici di insolvenza fraudolenta e di truffa nel caso di vendita immobiliare. Più in generale sulla condotta dissimulativa tipica dell'insolvenza fraudolenta e sulle differenze con quella della truffa: PERRONE, *Art. 641*, in *Codice penale*³, a cura di Padovani, Milano, 2019; GALLUCCIO, *Art. 641*, in *Codice penale commentato*³, diretto da Dolcini-Gatta, Milano, 2021; CONCAS, *Art. 641*, *Codice penale ipertestuale online*, a cura di Ronco-Romano, Milano; e, ivi, ulteriore bibliografia.

¹⁷ Tra le tante, si segnalano le recenti Cass., Sez. V, 8 maggio 2024, n. 18124, in *SentenzeWeb*, e Cass., Sez. V, 26 aprile 2024, n. 17324, ivi.

penali, regola in astratto a beneficio anche degli eventuali acquirenti¹⁸. Più precisamente, l'importante conseguenza è che, in pendenza della procedura di liquidazione giudiziale, in linea generale non può essere disposto il sequestro preventivo né quello conservativo sui beni oggetto della procedura e che, ove l'apertura della liquidazione giudiziale sia successiva al provvedimento cautelare, debba intervenire la revoca del decreto di sequestro e la restituzione delle cose, con la sola eccezione dei sequestri aventi a oggetto beni intrinsecamente illeciti e proventi riconducibili alla criminalità organizzata (artt. 318 e 319 c.c.i.i.).

4. *I reati volti al contrasto delle occupazioni abusive.* Altri strumenti, poi, sono volti al contrasto delle occupazioni abusive, fenomeno che, al di là delle numerose implicazioni e delle diverse sensibilità, potrebbe interessare il venditore che ha bisogno di consegnare l'immobile libero da persone e da cose e l'acquirente soprattutto allorché volesse acquistare un immobile da non destinare, perlomeno nell'immediatezza, ad abitazione o da lasciare disabitato per lunghi periodi.

A questo riguardo, l'ordinamento consente di presentare querela per i delitti di invasione di terreni o edifici (art. 633 c.p.) e di turbativa violenta nel possesso di cose immobili (art. 634 c.p.)¹⁹. In particolare, il primo punisce chiun-

¹⁸ Per ulteriori indicazioni, si rinvia a: MEZZETTI, *Codice antimafia e codice della crisi e dell'insolvenza: la regolazione del traffico delle precedenti in cui la spunta sempre la confisca*, in *Arch. pen. web*, 2019, 1; GARUTI, *Crisi d'impresa e cautele reali - Corporate crisis and criminal seizures*, in *Cass. pen.*, 2021, 2309; ID., *Processo penale e crisi di impresa: relazioni, interferenze e futuribili*, in *Arch. pen. web*, 2022, 2; D'AMORE, *Misure di prevenzione e crisi di impresa*, in *Reati e crisi d'impresa. Crisi d'impresa, misure di prevenzione e diritto penale concorsuale*, a cura di Monteleone-D'Amore-Di Vizio, Milano, 2021, 84; TONA, *L'aggressione dei patrimoni della criminalità debitrice e insolvente: frizioni e convergenze tra codice della crisi, codice di procedura penale e codice antimafia (artt. 317-321 e art. 373)*, in *Disposizioni penali nel codice della crisi di impresa*, a cura di Pacchi-Guerrini-De Flammineis, Torino, 2021, 205; MANGIONE, *Crisi d'impresa e confisca: la tutela dei creditori e i rapporti fra misure ablative penali (e di prevenzione) e le nuove procedure concorsuali*, in *Arch. pen. web*, 2023, 2.

¹⁹ Si tenga presente che il disegno di legge n. 1660/C, attualmente all'esame della Camera, all'art. 8 contiene la proposta di aggiungere l'art. 634-bis c.p., «Occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui». Sulla possibile introduzione di questa previsione e più in generale su tale disegno di legge, si vedano: FORZATI, *Il nuovo Ddl sicurezza fra (poche) luci e (molte) ombre: primi spunti di riflessione*, in *Arch. pen. web*, 2023, 3; CORNELLI, *Il ddl sicurezza alla prova della ricerca criminologica: prime annotazioni critiche*, in *Sist. pen.*, 2024, 5, 113; PELISSERO, *A proposito del disegno di legge in materia di sicurezza pubblica: i profili penalistici*, in *www.sistemapenale.it*, 27 maggio 2024; ROSSI, *A proposito del*

que invade arbitrariamente terreni o edifici altrui, pubblici o privati, al fine di occuparli o di trarne altrimenti profitto. E il secondo incrimina chiunque, fuori dei casi riconducibili al delitto di invasione di terreni o edifici, turba, con violenza alla persona o con minaccia, l'altrui pacifico possesso di cose immobili prevedendo che il fatto si considera compiuto con violenza o minaccia quando è commesso da più di dieci persone.

Un primo aspetto da evidenziare è che, come suggerito - oltre che dal principio di autonomia - dall'espresso richiamo al «possesso» contenuto nell'art. 634 c.p., entrambe le figure di reato sono dirette a salvaguardare il rapporto di fatto con l'immobile²⁰. Dunque, il diritto di querela spetta al proprietario, ma, a ulteriore tutela di chi acquista un immobile, nell'ipotesi di un preliminare di compravendita, potrebbe essere riconosciuto allo stesso acquirente avente immediata disponibilità dell'immobile²¹.

Inoltre, le due fattispecie incriminatrici mirano a contrastare il fenomeno in senso lato²². Tanto ciò è vero che, mentre il delitto di turbativa violenta nel possesso di cose immobili richiede un turbamento dell'altrui possesso connotato in termini di violenza, al fine della configurabilità di quello di invasione di terreni o edifici è sufficiente la natura arbitraria dell'invasione, generalmente ravvisata nel mero carattere *contra ius*²³. Nello stesso senso pare porsi la re-

nuovo disegno di legge in materia di sicurezza, in *Sist. pen.*, 2024, 3, 47. Inoltre, a queste fattispecie incriminatrici si possono accostare le ipotesi di cui agli artt. 631 e 637 c.p., sia pure di limitata applicazione.

²⁰ Come confermato in dottrina da: PANETTA, *Art. 633*, in *Codice penale*³, a cura di Padovani, cit.; ID., *Art. 634*, ivi; LALOMIA, *Art. 633*, in *Codice penale commentato*⁵, diretto da Dolcini-Gatta, cit.; ID., *Art. 634*, ivi; GARINO, *Art. 633*, in *Codice penale ipertestuale* online, a cura di Ronco-Romano, cit.; ID., *Art. 634*, ivi.

²¹ Questo aspetto - già chiaro nella giurisprudenza più risalente (cfr., a titolo esemplificativo, Cass., 27 maggio 1999, n. 6650, in *Leggi d'Italia*) - è stato recentemente ribadito da Cass., Sez. II, 17 luglio 2018, n. 33072, in *Leggi d'Italia*, che ha affermato che soggetto attivo potrebbe essere lo stesso proprietario, in presenza di un contratto di locazione, in danno del conduttore.

²² In particolare, FIANDACA-MUSCO, *Diritto penale. Parte speciale, I delitti contro il patrimonio*⁸, Zanichelli, Bologna, 2023, vol. II, tomo II, 306, evidenziano che la condotta di cui all'art. 634 c.p. si presta a essere molto ampia potendo includere tutta l'area di comportamenti compresi tra la semplice molestia e lo spoglio in senso proprio. A questo riguardo, MANTOVANI-FLORA, *Diritto penale. Parte speciale, Delitti contro il patrimonio*⁹, cit., 171 ss., si esprimono in senso critico su alcune applicazioni di tali fattispecie incriminatrici.

²³ Si tratta di un profilo costantemente condiviso dalla giurisprudenza (cfr., tra le tante, Cass., Sez. II, 15 luglio 2020, n. 20940, in *SentenzeWeb*; Cass., Sez. II, 14 dicembre 2016, n. 53005, Rv. 268711; Cass.,

cente pronuncia della Corte costituzionale, che, sia pure riconoscendo la natura scriminante dello stato di necessità, ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 633 c.p. nella parte in cui si applica anche all'invasione a scopo abitativo di edifici in stato di abbandono da più anni²⁴.

D'altra parte, a conferma dell'ampia sfera di operatività di dette previsioni, bisogna tenere presente che l'invasione di terreni o edifici può configurarsi quando l'invasione arbitraria sia posta in essere non solo al fine dell'occupazione, ma anche al fine di trarne altrimenti profitto (ipotesi che è stata ravvisata nel compimento di un'opera a carattere permanente o nell'uso dell'immobile per scopi di carattere morale o sociale)²⁵; e che la turbativa violenta del possesso di cose immobili può ricorrere al cospetto tanto di un ostacolo quanto di un impedimento dell'altrui pacifico possesso.

Ai delitti fin qui considerati si deve aggiungere ora l'invasione di terreni o edifici con pericolo per la salute pubblica o l'incolumità pubblica (art. 633-*bis* c.p.), recentemente introdotta dalla l. 30 dicembre 2022, n. 199, di conversione del d.l. 31 ottobre 2022, n. 162. Tale delitto punisce chiunque organizza o promuove l'invasione arbitraria di terreni o edifici altrui, pubblici o privati, al fine di realizzare un raduno musicale o avente altro scopo di intrattenimento, quando dall'invasione deriva un concreto pericolo per la salute pubblica o per l'incolumità pubblica a causa dell'inosservanza delle norme in materia di sostanze stupefacenti ovvero in materia di sicurezza o di igiene degli spettacoli e delle manifestazioni pubbliche di intrattenimento, anche in ragione del numero dei partecipanti e dello stato dei luoghi.

Si tratta, cioè, di quella figura di reato, divenuta nota come “norma sui *rave party*”, che il d.l. 31 ottobre 2022, n. 162 aveva previsto all'art. 434-*bis* c.p., ma che, a séguito dei dubbi di legittimità costituzionale emersi in fase di primo commento, è stata modificata dalla legge di conversione²⁶. Al di là delle

Sez. II, 27 novembre 2003, n. 49169, Rv. 227692).

²⁴ Ci si riferisce a Corte cost., 27 febbraio 2024, n. 28, in www.cortecostituzionale.it.

²⁵ Chiara su questo aspetto Cass., Sez. VI, 13 giugno 2019, n. 26234, Rv. 276073, secondo la quale l'utilità può anche essere indiretta e di ordine morale, sociale o politico.

²⁶ Tra i numerosi commenti critici, si vedano: PULITANÒ, *Penale party. L'avvio della nuova legislatura*,

criticità che ancora la interessano²⁷, questa fattispecie incriminatrice, che segue l'art. 633 c.p. e ne ricalca il contenuto, per le attuali collocazione e formulazione sembra adesso riconducibile al contrasto al fenomeno delle occupazioni abusive, quando queste ultime siano connotate dalle specifiche finalità individuate dalla disposizione²⁸.

Infine, nel caso di introduzione o trattenimento nell'abitazione altrui o in un altro luogo di privata dimora o nelle appartenenze di essi, e dunque condotte di breve durata o successive a un ingresso lecito, l'ordinamento offre l'opportunità a chi ha il diritto di esclusione di presentare querela per violazione di domicilio (art. 614 c.p.). Più precisamente, quest'ultima si configura ove taluno si introduce o si trattiene nell'abitazione altrui o in un altro luogo di privata dimora o nelle appartenenze di essi contro la volontà espressa o tacita di chi ha il diritto di escluderlo ovvero clandestinamente o con inganno²⁹.

A differenza dei delitti prima richiamati, però, questa fattispecie incriminatrice, essendo posta a tutela della libertà individuale racchiusa nell'inviolabilità del domicilio, presuppone l'attualità dell'uso dell'immobile, che, quindi, pur non implicandone la continuità, non potrebbe sussistere nel caso di immobili disabitati o inutilizzati³⁰. In funzione del diverso bene giuridico, poi, si può

in www.giurisprudenzapenale.com, 7 marzo 2022; CAVALIERE, *L'art. 5 d.l. 31 ottobre 2022, n. 162: tolleranza zero contro le "folle pericolose" degli invasori di terreni ed edifici*, in www.penaledp.it, 2 novembre 2022; FORZATI, *Gli equilibristi del nuovo art. 434bis c.p. fra reato che non c'è, reato che già c'è e pena che c'è sempre*, in *Arch. pen. web*, 2022, 3; RUGA RIVA, *La festa è finita. Prime osservazioni sulla fattispecie che incrimina i "rave party" (e molto altro)*, in www.sistemapenale.it, 3 novembre 2022; SIRACUSA, *La spada penale trafigge i rave party. Osservazioni attorno al nuovo reato di "Invasione di terreni o edifici per raduni pericolosi (art. 434bis c.p.)"*, in www.giustiziainsieme.it, 6 dicembre 2022.

²⁷ Al riguardo, FIORE, *Rave party. Lo stigma penale sulla controcultura giovanile*, in *Dir. pen. proc.*, 2023, 233, e RUGA RIVA, *Indietro (quasi) tutta. Sulla nuova fattispecie di invasione di terreni o edifici altrui pericolosa per la salute o incolumità pubblica*, in www.sistemapenale.it, 10 gennaio 2023.

²⁸ Secondo FIANDACA-MUSCO, *Diritto penale. Parte speciale, I delitti contro il patrimonio*⁸, cit., 304 s., l'elemento caratteristico della fattispecie incriminatrice è rappresentato, oltre che dalle specifiche finalità di realizzare un raduno musicale o di altro scopo di intrattenimento, dalla causazione di un pericolo concreto per la salute pubblica o l'incolumità pubblica, motivo per il quale gli Autori dubitano dell'adeguatezza della collocazione.

²⁹ In tal senso sul titolare del diritto di querela, MAIORANO, *Art. 614*, in *Codice penale*, a cura di Padovani, cit.; MAGRI, *Art. 614*, in *Codice penale commentato*, diretto da Dolcini-Gatta, cit.; DE MATTEIS, *Art. 614*, in *Codice penale ipertestuale* online, a cura di Ronco-Romano, cit.; e, ivi, ulteriori riferimenti bibliografici.

³⁰ Il domicilio deve essere inteso qui quale proiezione spaziale della persona umana (cfr. MANTOVANI, *Diritto penale. Parte speciale, Delitti contro la persona*⁸, Milano, 2022, vol. I, 580). Sul profilo

spiegare anche il trattamento sanzionatorio più severo: la pena, infatti, è la reclusione da uno a quattro anni, suscettibile di aggravarsi nella reclusione da due a sei anni se il fatto è commesso con violenza sulle cose o alle persone ovvero se il colpevole è palesemente armato³¹.

5. Le fattispecie incriminatrici concernenti la dichiarazione del prezzo della compravendita e delle modalità di pagamento. Venendo, invece, ai profili attinenti alla possibile responsabilità penale dell'acquirente, occorre prendere le mosse dal quadro sanzionatorio ricollegato all'obbligo di dichiarare il corrispettivo pattuito e all'obbligo di indicare le modalità di pagamento al momento del rogito, previsti rispettivamente dall'art. 1, co. 497 L. 23 dicembre 2005, n. 266, e dall'art. 35, co. 22 d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 4 agosto 2006, n. 248³².

Quale monito per l'acquirente, infatti, è indispensabile sottolineare che dalla violazione di tali obblighi potrebbe discendere l'applicazione di sanzioni (anche) penali tese al contrasto all'evasione e al riciclaggio.

Prima di delineare le sanzioni rilevanti per la presente indagine, però, è interessante osservare che, benché le maglie del legislatore si siano andate restringendo, rispetto al passato il quadro si presenta semplificato e complessivamente migliorato per il contraente in buona fede. Infatti, precedentemente all'intervento della L. 23 dicembre 2005, n. 266, il corrispettivo della vendita era strettamente legato alla base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali: secondo quanto stabilito dall'art. 43 d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, appunto, tale base imponibile andava sempre determinata dal

dell'attualità dell'uso dell'immobile, in dottrina, MAGRI, *Art. 614*, cit., e, in giurisprudenza, di recente, Cass., Sez. V, 12 settembre 2019, n. 37875, Rv. 277637, e Cass., Sez. V, 13 settembre 2021, n. 33860, in *SentenzeWeb*.

³¹ Invece, la pena è: la reclusione da uno a tre anni e la multa da euro 103 a euro 1.032 per l'invasione di terreni o edifici, suscettibile di essere aggravata nella reclusione da due a quattro anni e nella multa da euro 206 a euro 2.064 se il fatto è commesso da più di cinque persone o da persona palesemente armata con un ulteriore aumento di pena per i promotori ove sia realizzato da due o più persone; la reclusione fino a due anni e la multa da euro 103 a euro 309 per la turbativa violenta nel possesso di cose immobili.

³² L'obbligo di indicare il corrispettivo pattuito previsto all'art. 1, co. 497 della L. 23 dicembre 2005, n. 266 è stato introdotto dall'art. 35, co. 21 del d.l. 223 del 2006.

valore di mercato dell'immobile (c.d. valore normale del bene) corrispondente al corrispettivo pagato per la vendita.

Il ricorso a questo criterio comportava il diffuso fenomeno dell'abbassamento del valore di mercato dichiarato per l'immobile e dell'occultamento del prezzo di vendita, con serie conseguenze sul piano della determinazione di dette imposte, oltre alla possibilità di prestarsi al riciclaggio di denaro. Allo stesso tempo, l'impiego di tale criterio causava una moltiplicazione del contenzioso in materia dal momento che l'amministrazione finanziaria poteva pervenire all'accertamento di un valore di mercato dell'immobile non corrispondente a quello dichiarato, benché, magari, coincidente con il prezzo effettivamente corrisposto³³. Alle parti, peraltro, in presenza dei relativi requisiti, si poteva arrivare a contestare il reato di dichiarazione fraudolenta mediante altri artifici³⁴. La L. 266 del 2005, allora, al suo art. 1, co. 497 ha introdotto - per le cessioni di immobili a uso abitativo e delle relative pertinenze a persone fisiche che non agiscano nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali - il diverso criterio del c.d. prezzo-valore, per il quale la base imponibile utile per il calcolo delle imposte di registro, ipotecarie e catastali deve essere individuata in relazione al valore catastale del bene indipendentemente dal corrispettivo pattuito. L'attuale criterio, quindi, nel consentire un calcolo oggettivo della base imponibile, per un verso, costituisce un adeguato strumento di contrasto all'evasione e al riciclaggio e, per altro verso, pone al riparo le parti dal rischio di contestazioni e sanzioni ingiuste.

Ciò posto, allo stato attuale, sui contraenti gravano opportunamente gli obblighi dichiarativi concernenti il prezzo e le modalità di pagamento.

Come anticipato, l'eventuale indicazione contrattuale di un prezzo pattuito diverso da quello effettivamente corrisposto, e dunque la simulazione del prezzo, espone tanto il venditore quanto l'acquirente - in aggiunta alle conseguenze non solo di tipo sanzionatorio previste da altri rami dell'ordinamento³⁵ - al rischio di una responsabilità penale. Quanto alle prime, basti pensare che,

³³ Il riferimento è all'art. 52 d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

³⁴ Cfr., a titolo esemplificativo, Cass., Sez. II, 1 ottobre 1996, in *Foro it.*, 1998, II, 116.

³⁵ Per un inquadramento delle conseguenze, CHESSA, *La simulazione del prezzo negli atti di compravendita*, in *Immobili e proprietà*, 2007, 4, 215.

nel caso di scioglimento del contratto, il compratore potrebbe ottenere la restituzione del solo prezzo dichiarato nel contratto, a meno che riuscisse a provare di avere pattuito e pagato una somma superiore³⁶. Ma, soprattutto, si tenga presente che l'occultamento anche parziale del corrispettivo, ai sensi dell'art. 1, co. 498 della L. 266 del 2005, permette all'amministrazione finanziaria di recuperare l'imposta sull'intero valore della transazione, oltre a comportare l'applicazione della sanzione amministrativa dal cinquanta al cento per cento della differenza tra l'imposta dovuta e quella già applicata in base al corrispettivo dichiarato³⁷.

Sotto il profilo della responsabilità penale, nel caso di indicazione del prezzo non corrispondente al vero resa tramite dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà si configura la falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico (art. 483 c.p.), suscettibile di essere aggravata ai sensi dell'art. 76 d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. All'omessa, incompleta o mendace indicazione delle modalità di pagamento, invece, per il principio di specialità della sanzione amministrativa rispetto a quella penale di cui all'art. 9 L. 24 novembre 1981, n. 689, si applica la sanzione amministrativa da 500 a 10.000 euro³⁸.

Inoltre, l'indicazione di un prezzo inferiore a quello effettivo nella dichiarazione dei redditi, in quanto operazione oggettivamente simulata idonea a ostacolare l'accertamento e a indurre in errore l'amministrazione finanziaria, potrebbe integrare, ovviamente in presenza degli altri requisiti richiesti dalla fattispecie incriminatrice, il delitto di dichiarazione fraudolenta mediante altri artifici (art. 3 d.lgs. 74 del 2000)³⁹, che si rivolge a chi, al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, compiendo operazioni simulate oggettivamente o soggettivamente ovvero avvalendosi di documenti falsi o di altri

³⁶ Si veda, per quanto riguarda la risoluzione del contratto, l'art. 1493 c.c.

³⁷ Tale previsione è stata aggiunta dall'art. 35, co. 21 d.l. 223/2006.

³⁸ Si tratta della sanzione amministrativa prevista per questa ipotesi dall'art. 35, co. 22.1 del d.l. 223 del 2006.

³⁹ V., in tal senso, Cass., Sez. III, 11 novembre 2022, n. 42915, in *SentenzeWeb*, ove sono contenute alcune osservazioni anche in ordine alla configurabilità della dichiarazione infedele (art. 4 del d.lgs. 74/2000). Sempre a questo riguardo, cfr. CINGARI, *La dichiarazione fraudolenta mediante altri artifici*, ne *I reati tributari*, a cura di Bricchetti-Veneziani, in *Trattato teorico-pratico di diritto penale*, diretto da Palazzo-Paliero, Torino, 2017, vol. XIII, 209 ss., e AMBROSETTI-MEZZETTI-RONCO, *Diritto penale dell'impresa*, Bologna, 2022, 469.

mezzi fraudolenti idonei a ostacolare l'accertamento e a indurre in errore l'amministrazione finanziaria, indica in una delle dichiarazioni relative a dette imposte elementi attivi per un ammontare inferiore a quello effettivo o elementi passivi fittizi o crediti e ritenute fittizi al di sopra di determinate soglie⁴⁰. A irrigidire il quadro, poi, contribuiscono le conseguenze scaturibili dalla normativa antiriciclaggio, e in particolare dal d.lgs. 1 novembre 2007, n. 231. Non tanto per gli illeciti amministrativi realizzabili dai contraenti, come quelli relativi alle limitazioni all'uso del contante e dei titoli al portatore (art. 49) o al divieto di conti o libretti di risparmio in forma anonima o con intestazione fittizia e di prodotti di moneta elettronica anonimi (art. 50), che pure hanno una loro impronta sanzionatoria. Ma, principalmente, per gli illeciti amministrativi (art. 56 ss.) e penali (art. 55) che possono essere commessi dal notaio e dagli altri soggetti elencati nello stesso decreto in violazione del fitto sistema di obblighi loro imposti, e cioè: obblighi di adeguata verifica della clientela (art. 17 ss.), obblighi di conservazione (art. 31 ss.), obblighi di segnalazione (art. 35 ss.), obblighi di astensione (art. 42), obblighi di comunicazione (art. 46 s.), ai quali si aggiunge il meccanismo di *whistleblowing* previsto dall'art. 48. Tra gli indici di anomalia che possono attivare gli obblighi di segnalazione di cui all'art. 35 ss., infatti, vi sono, ad esempio, il rifiuto da parte del cliente di fornire indicazioni sulle modalità di pagamento ovvero la riluttanza a fornire informazioni, dati e documenti comunemente acquisiti per l'esecuzione dell'operazione⁴¹.

6. *Le truffe e gli altri reati configurabili nell'ambito dei bonus edilizi.* Proseguendo lungo il versante della possibile responsabilità penale, un'altra preoccupazione - al momento, molto diffusa - per chi intende acquistare un im-

⁴⁰ Più precisamente, inoltre, l'imposta evasa deve essere superiore, con riferimento a taluna delle singole imposte, a euro trentamila e l'ammontare degli elementi attivi sottratti all'imposizione, anche mediante indicazione di elementi passivi fittizi, deve essere superiore al cinque per cento dell'ammontare complessivo degli elementi attivi indicati in dichiarazione, o comunque, superiore a euro un milione cinquecentomila, ovvero l'ammontare complessivo dei crediti e delle ritenute fittizie in diminuzione dell'imposta deve essere superiore al cinque per cento dell'ammontare dell'imposta medesima o comunque a euro trentamila.

⁴¹ Ulteriori indicatori, periodicamente aggiornati, sono reperibili in www.uif.bancaditalia.it.

mobile o ne abbia da poco acquistato uno potrebbe essere quella di trovarsi coinvolto in uno dei reati connessi ai *bonus* edilizi.

Infatti, dopo avere contribuito tra l'altro a incentivare le compravendite immobiliari, l'iniziale entusiasmo per le svariate tipologie di *bonus* edilizi finalizzati all'efficienza energetica e alla riqualificazione degli edifici, susseguitesì a partire dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), si è trasformato per molti nel timore di una propria responsabilità penale.

Com'è noto, tali *bonus* edilizi (fra gli altri: i c.d. *Superbonus*, *Ecobonus*, *Sismabonus* etc.) consistono essenzialmente nell'erogazione di un contributo, sotto forma di sconto per il contribuente (e quindi per il proprietario dell'immobile) sul corrispettivo dovuto all'impresa incaricata dello svolgimento dei lavori, recuperato da quest'ultima sotto forma di credito d'imposta cedibile, ovvero nella cessione di un credito d'imposta da parte del contribuente ad altri soggetti, compresi istituti di credito e intermediari finanziari, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione fiscale⁴².

Malgrado l'apprezzabile finalità, purtroppo, essi hanno finito, però, per prestarsi con una certa frequenza a meccanismi fraudolenti per lo più messi in atto dalle imprese nel rigonfiamento dei costi indicati o nella falsa documentazione dello stato dei lavori⁴³.

Benché bisognerà pure riflettere sul riconoscimento quali persone offese nel caso di lavori non eseguiti o non completati, l'apertura dei primi procedimenti penali ha indotto a interrogarsi sulla possibile responsabilità del proprietario dell'immobile in buona fede, oltre che degli stessi istituti di credito e degli intermediari finanziari, per concorso di persone nei reati contestati, e cioè: la truffa aggravata (art. 640, co. 2 n. 1 c.p.), la truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche (art. 640-*bis* c.p.), l'indebita percezione di ero-

⁴² L'introduzione di questi *bonus* si deve al d.l. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77, recante «Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19», che all'art. 121 prevede «Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali».

⁴³ Cfr. ROSSI, *Il Superbonus: sulle frodi interviene il magistrato penale*, in www.questionegiustizia.it, 4 gennaio 2022. Secondo i dati forniti dal direttore dell'Agenzia delle entrate, Avv. Ernesto Maria Ruffini, in audizione al Senato della Repubblica lo scorso 16 aprile, i crediti oggetto di truffe sarebbero circa 15 miliardi (il testo dell'audizione è reperibile in www.agenziaentrate.gov.it).

gazioni pubbliche (art. 316-*ter* c.p.) e alcuni reati tributari, ossia la dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti (art. 2, d.lgs. 10 marzo 2000, n. 74), l'emissione di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti (art. 8, d.lgs. 10 marzo 2000, n. 74) e l'indebita compensazione (art. 10-*quater*; d.lgs. 10 marzo 2000, n. 74)⁴⁴.

Nonostante sia ancora presto per fare pronostici sulle conclusioni alle quali perverrà la giurisprudenza sul punto, il quadro sembra essere a favore del proprietario in buona fede.

Principalmente, deve evidenziarsi che, ove si siano consumate dette fattispecie incriminatrici, la responsabilità del proprietario dovrebbe essere esclusa in mancanza di dolo, anche ove la condotta consistita negli adempimenti precedenti e successivi alla richiesta di fruizione del *bonus* abbia potuto contribuire alla realizzazione.

In tal senso, anzitutto, è significativo quanto affermatosi in punto di responsabilità solidale sul piano tributario, ove le modifiche apportate dal d.l. 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con modificazioni dalla L. 11 aprile 2023, n. 38,

⁴⁴ A proposito dei primi procedimenti aperti, si vedano, a titolo esemplificativo: Cass., Sez. II, 23 maggio 2024, n. 20516, in *SentenzeWeb*; Cass., Sez. II, 20 marzo 2024, n. 11785, *ivi*; Cass., Sez. II, 12 settembre 2023, n. 37138, *ivi*; Cass., Sez. II, 10 maggio 2023, n. 19841, *ivi*; Cass., Sez. III, 4 maggio 2023, n. 18536, *ivi*. Difatti, la truffa è aggravata ai sensi dell'art. 640, co. 2 n. 1 c.p., tra l'altro, quando il fatto è commesso a danno dello Stato; la truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche si configura quando il fatto di cui all'art. 640 riguarda contributi, sovvenzioni, finanziamenti, mutui agevolati ovvero altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate, concessi o erogati da parte dello Stato, di altri enti pubblici o delle Comunità europee; l'indebita percezione di erogazioni pubbliche è integrata quando, salvo che il fatto costituisca truffa per il conseguimento di erogazioni pubbliche, taluno mediante l'utilizzo o la presentazione di dichiarazioni o di documenti falsi o attestanti cose non vere, ovvero mediante l'omissione di informazioni dovute, consegue indebitamente, per sé o per altri, contributi, sovvenzioni, finanziamenti, mutui agevolati o altre erogazioni dello stesso tipo, comunque denominate, concessi o erogati dallo Stato, da altri enti pubblici o dalle Comunità europee. Quanto alla dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti e all'emissione di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti, la prima si configura quando taluno, al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, avvalendosi di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti, indica in una delle dichiarazioni relative a dette imposte elementi passivi fittizi e la seconda quando taluno, al fine di consentire a terzi l'evasione delle imposte sui redditi o sul valore aggiunto, emette o rilascia fatture o altri documenti per operazioni inesistenti; l'indebita compensazione, poi, ricorre quando taluno non versa le somme dovute, utilizzando in compensazione ai sensi dell'art. 17 d.lgs. 9 luglio 1997, n. 241, crediti non spettanti, per un importo annuo superiore a cinquantamila euro. Naturalmente, a dette fattispecie incriminatrici possono accostarsene altre, quali, ad esempio, l'associazione per delinquere (art. 416 c.p.) o il riciclaggio (art. 648-*bis* c.p.), che, tuttavia, non interessano neppure in astratto il privato in buona fede.

all'art. 121 del d.l. 34 del 2020 attraverso l'aggiunzione dei commi *6-bis*, *6-ter*, *6-quater* hanno stabilito l'esclusione della responsabilità solidale, fatta eccezione per i soli casi di dolo, per i cessionari in possesso della documentazione individuata dalle medesime previsioni (peraltro, in linea con i chiarimenti già forniti dall'Agenzia delle entrate nelle circolari n. 23 e 33 del 2022⁴⁵). Altrettanto indicativo è che proprio in considerazione della frequente buona fede di taluni dei soggetti coinvolti nelle operazioni realizzate nell'ambito di tali *bonus*, il legislatore ha introdotto per le violazioni tributarie un ravvedimento speciale con la L. 19 dicembre 2022, n. 197⁴⁶.

Ad ogni modo, per il proprietario in buona fede generalmente non dovrebbe potersi riscontrare la volontà frodatrice tipica della truffa né tantomeno il dolo specifico del fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto richiesto nella dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti. Lo stesso sembra valere per la consapevolezza della falsità e della strumentalità del documento o della dichiarazione propria dell'elemento soggettivo dell'indebita percezione di erogazioni pubbliche. La mancanza del dolo, poi, dovrebbe costituire un limite anche rispetto all'eventuale affermazione di responsabilità per indebita compensazione, per la quale, peraltro, è prevista l'esclusione della punibilità dell'agente quando, anche per la natura tecnica delle valutazioni, sussistono condizioni di obiettiva incertezza in ordine agli specifici elementi o alle particolari qualità che fondano la spettanza del credito.

Quanto all'emissione di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti, il proprietario non potrebbe essere chiamato a risponderne non solo per carenza dell'elemento soggettivo (qui il dolo specifico del fine di consentire a terzi l'evasione), ma anche per la regola di cui all'art. 9 d.lgs. 10 marzo 2000, n. 74, che, in deroga alla disciplina del concorso eventuale di persone nel reato, prevede che chi si avvale di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti e chi concorre con il medesimo non è punibile a titolo di concorso nel reato

⁴⁵ Circolari che chi volesse potrebbe reperire in www.agenziaentrate.gov.it.

⁴⁶ V., in particolare, l'art. 1, co. 174-178 della citata legge.

dell'art. 8 dello stesso decreto⁴⁷.

Al di fuori delle superabili preoccupazioni sul piano di una possibile responsabilità per concorso di persone nel reato, le truffe dei *bonus* edilizi pongono un'altra criticità per il proprietario in buona fede: il sequestro preventivo dei crediti di imposta.

Muovendo dalla considerazione che il sequestro preventivo trova fondamento nel legame tra il reato e il bene, infatti, la giurisprudenza di legittimità ritiene, perlomeno allo stato attuale, che l'assenza di profili di responsabilità del proprietario dell'immobile o dell'istituto di credito non rappresenta un ostacolo al sequestro preventivo dei crediti di imposta, che, effettivamente, sono cose pertinenti al reato⁴⁸. Tuttavia, si possono intravedere alcuni segni di apertura a proposito della sequestrabilità dei crediti che siano già stati interamente compensati⁴⁹.

7. *I reati edilizi*. Sempre nell'ottica della possibile responsabilità penale, talune delucidazioni si rendono necessarie sul piano dell'abusivismo edilizio.

Sicuramente di difficile comprensione si prospetta a colui che voglia acquistare un immobile, e magari effettuare su quest'ultimo degli interventi, il quadro delle violazioni penalmente rilevanti in materia⁵⁰. Al contempo, la circostanza che l'acquirente potrebbe avere intenzione di trasferire la disponibilità dell'immobile ad altri oppure trovarsi inconsapevolmente ad acquistare un immobile con abusi edilizi impone di chiarire quali siano gli strumenti a tutela del proprietario nell'eventualità di abusi realizzati nel proprio immobile da terzi. Tanto più che le fattispecie incriminatrici in materia edilizia hanno natu-

⁴⁷ Sul punto, si rinvia, per l'eventuale approfondimento, a ROMANO, *Disposizioni penali in materia di imposte sui redditi e sul valore aggiunto*, in Antolisei, *Manuale di diritto penale. Leggi complementari*⁴, a cura di Grosso, Milano, 2018, vol. II, 438, e AMBROSETTI-MEZZETTI- RONCO, *Diritto penale dell'impresa*⁵, cit., 489.

⁴⁸ In tal senso, Cass. Sez. II, 24 gennaio 2024, n. 3108, in *SentenzeWeb*, ove la Corte di Cassazione ha ricordato che il sequestro preventivo postula il legame tra la cosa e il reato.

⁴⁹ Interessante a questo proposito Cass., Sez. II, 7 marzo 2024, n. 9833, in *SentenzeWeb*.

⁵⁰ Tanto che manca un *nomen iuris* a identificare con immediatezza le ipotesi criminose costringendo, così, a richiami alla collocazione normativa (per questa sottolineatura, v. PECCIOLI, *Reati ed illeciti amministrativi in materia urbanistica*, in Antolisei, *Manuale di diritto penale. Leggi complementari*⁴, a cura di Grosso, cit., 700).

ra contravvenzionale e, quindi, possono essere commesse anche per colpa⁵¹. All'interno del lungo elenco di violazioni sanzionabili, il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, c.d. testo unico edilizia, prevede alcune figure di reato, le sole delle quali a potere essere realizzate dal proprietario dell'immobile sembrano essere quelle di cui all'art. 44 e all'art. 95⁵².

Entrambe le previsioni, però, si contraddistinguono per attribuire sanzioni penali alla violazione di regole di comportamento per lo più poste in altri articoli del medesimo intervento, come confermato dalla loro rubrica («Sanzioni penali»).

In particolare, l'art. 44 prevede, salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative: la pena pecuniaria dell'ammenda fino a 10329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dallo stesso titolo del decreto nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire; la pena congiunta dell'arresto fino a due anni e dell'ammenda da 5164 a 51645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione; la pena congiunta dell'arresto fino a due anni e dell'ammenda da 15493 a 51645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio e nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso. Tutte tali previsioni, per lo stesso articolo, si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.

Similmente, l'art. 95 stabilisce la pena dell'ammenda, espressa ancora in lire⁵³, nel caso di violazioni delle prescrizioni contenute nel Capo IV della Parte II

⁵¹ A conferma dell'addebitabilità per colpa, cfr. PECCIOLI, *Elementi generali di struttura dei reati urbanistici ed edilizi*, in *Reati contro l'ambiente e il territorio*, a cura di Pelissero, in *Trattato teorico-pratico di diritto penale*, diretto da F.C. Palazzo-Paliero, Torino, 2019, vol. XI, 554. Inoltre, in giurisprudenza, si può vedere la recente Cass., Sez. IV, 8 aprile 2024, n. 14077, in *SentenzeWeb*.

⁵² Sia pure talune ipotesi si prestino ad alcune ulteriori precisazioni per le quali si rinvia a PECCIOLI, *Reati ed illeciti amministrativi in materia urbanistica*, cit., 680 ss., 724 ss.

⁵³ Naturalmente, bisogna fare riferimento alla norma generale di conversione di cui all'art. 51 d.lgs. 24 giugno 1998, n. 213.

del decreto e nei decreti interministeriali di cui agli artt. 52 e 83 dello stesso decreto, tutte essenzialmente relative alle zone sismiche.

Per conoscere il contenuto dei relativi precetti, dunque, si deve guardare generalmente ad altri articoli del decreto: ad esempio, l'art. 10 per quanto attiene all'individuazione degli interventi di trasformazione edilizia subordinati a permesso di costruire; l'art. 23 per l'elencazione degli interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire; l'art. 31 per ciò che riguarda la definizione di «interventi in totale difformità dal permesso di costruire»; l'art. 30 per la nozione di «lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio».

In taluni casi, poi, le previsioni penali contenute nell'art. 44 e nell'art. 95 hanno natura di c.d. leggi penali in bianco dal momento che rimettono la specificazione del precetto ad atti normativi di rango inferiore⁵⁴. L'ipotesi più evidente, a questo proposito, è quella della lettera a) dell'art. 44, co. 1, che punisce l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste, oltre che dal Titolo IV del decreto, dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire.

Pur nella complessità del tessuto normativo brevemente tratteggiato, una serie di profili possono giovare all'acquirente che divenisse proprietario.

Anzitutto, bisogna considerare che, nel rispetto del principio di personalità della responsabilità penale, il testo unico edilizia non attribuisce al proprietario una posizione di garanzia sull'immobile - e dunque un obbligo di protezione o di controllo sullo stesso - che, invece, viene riconosciuta al committente (oltre che al titolare del permesso di costruire, al costruttore, al direttore dei lavori) secondo quando si può ricavare dall'art. 29 del medesimo decreto⁵⁵. Tale profilo è stato ulteriormente chiarito dalla giurisprudenza, secondo la

⁵⁴ MADEO, *Inosservanza di norme, prescrizioni e modalità esecutive*, in *Reati contro l'ambiente e il territorio*², a cura di Pelissero, cit., 564.

⁵⁵ Sul punto, PECCIOLI, *Elementi generali di struttura dei reati urbanistici ed edilizi*, cit., 548. In giurisprudenza, per tutte, cfr. Cass., Sez. III, 2 maggio 2022, n. 16953, in *Sentenze Web*, nella quale la Suprema Corte ha chiarito che il d.P.R. 380 del 2001 non attribuisce al titolare del diritto reale sull'immobile alcuna posizione di garanzia, con la conseguenza che quest'ultimo non può essere per ciò solo ritenuto responsabile dell'abuso commesso sul proprio immobile facendo ricorso all'art. 40 cpv. c.p.

quale, ai fini dell'addebito delle richiamate fattispecie incriminatrici, la titolarità del diritto di proprietà assume mero valore di indizio da valutare insieme alla presenza di altri indici, come la piena disponibilità dell'immobile, la sussistenza di un interesse al mutamento del bene, la presenza fisica del proprietario durante lo svolgimento dei lavori e così via⁵⁶.

A ciò si aggiunga che il legislatore è recentemente intervenuto alleggerendo la disciplina in materia. Il riferimento è al d.l. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105, e noto come decreto "salva casa", che è intervenuto in punto di semplificazione con talune modifiche significative al d.P.R. 380 del 2001, quali, tra le altre, quelle all'art. 34-*bis* e all'art. 23-*ter*; tese, rispettivamente, all'ampliamento delle tolleranze costruttive e all'agevolazione del mutamento d'uso. Soprattutto, alcune delle modifiche previste sembrano suscettibili di incidere anche sulla parte penalistica⁵⁷: in tal senso, ad esempio, parrebbe porsi quella all'art 6 volta ad ampliare gli interventi eseguibili in edilizia libera o quelle all'art. 36 destinate, insieme all'aggiunzione normativa dell'art. 36-*bis*, a facilitare l'ottenimento della sanatoria.

Inoltre, al proprietario si prospetta sempre il rilascio in sanatoria del permesso di costruire previsto dall'art. 45, co. 3 del decreto del 2001, il quale ha natura di causa di estinzione dei reati dell'art. 44⁵⁸. Infatti, tale strumento può essere attivato tanto dal responsabile dell'abuso quanto dal proprietario (non responsabile dell'abuso). A tal fine, come stabilito dall'art. 36, nei casi di interventi realizzati in assenza del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire ovvero in totale difformità rispetto a questi, occorre che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al

⁵⁶ Tra le altre, si vedano, oltre a Cass., Sez. III, 2 maggio 2022, n. 16953, cit., Cass, Sez. III, 21 giugno 2021, n. 24138, Rv. 24138, e Cass., Sez. III, 16 settembre 2016, n. 38492, Rv. 268014, ove, peraltro, la Cassazione ha precisato che la gravità di questo indizio può risentire di molteplici variabili.

⁵⁷ Similmente a quanto rilevato in dottrina a proposito delle ricadute del d.l. 21 giugno 2006, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 (cfr., al riguardo, MADEO, *Il ridimensionamento della rilevanza penale degli abusi edilizi*, in *Dir. pen. proc.*, 2013, 1021).

⁵⁸ Ad eccezione della lottizzazione abusiva che non è un intervento subordinato a un permesso (così, PECCIOLI, *Reati ed illeciti amministrativi in materia urbanistica*, cit., 688).

momento della presentazione della domanda (c.d. requisito della doppia conformità), oltre al pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione raddoppiato o in misura regolare nel caso di gratuità e al rispetto dei termini previsti⁵⁹. Il requisito della doppia conformità, invece, per il nuovo art. 36-*bis*, non sarebbe più necessario per la sanatoria degli interventi realizzati in parziale difformità o con variazioni essenziali dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività ovvero in assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività non alternativa al permesso costruire, per i quali, peraltro, si introduce la regola del silenzio-assenso.

8. *La responsabilità dell'agente immobiliare e del notaio.* Un'ultima questione meritevole di approfondimento è quella della possibile responsabilità dell'agente immobiliare e del notaio in considerazione della loro fondamentale funzione in sede di compravendita immobiliare.

A questi ultimi è richiesto di assistere il venditore e l'acquirente con la dovuta professionalità, in difetto della quale potrebbero essere chiamati a rispondere sul piano civile e su quello disciplinare. Non a caso, entrambi sono tenuti a stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile⁶⁰.

Quanto più precisamente all'oggetto dei loro doveri professionali, quest'ultimo è stato delineato dalla dottrina e dalla giurisprudenza alla luce del loro dovere di buona fede e di diligenza qualificata ai sensi, rispettivamente, dell'art. 1175 e dell'art. 1176, co. 2 c.c. in quanto poche altre disposizioni individuano doveri più specifici. Per l'agente immobiliare il caso è quello dell'art. 1759 c.c., che prevede il dovere di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione del contratto, oltre alla responsabilità dell'autenticità

⁵⁹ Nella recente Cass., Sez. III, 12 maggio 2023, n. 20275, in *SentenzeWeb*, la Corte di Cassazione ha ribadito che l'effetto estintivo del rilascio in sanatoria del permesso di costruire è subordinato alla verifica da parte del giudice penale della legittimità del provvedimento amministrativo, ma il giudice penale non può sindacare la legittimità del provvedimento amministrativo di diniego del permesso di costruire in sanatoria per farne derivare effetti estintivi. In termini simili, si veda anche C., Sez. III, 1 dicembre 2023, n. 47909, in *Cass. pen.*, 2024, 1278.

⁶⁰ Più precisamente, l'obbligo deriva: per gli agenti immobiliari dall'art. 3, co. 5-*bis* L. 3 febbraio 1989, n. 39, aggiunto dalla L. 5 marzo 2001, n. 57; per i notai dall'art. 19 L. 16 febbraio 1913, n. 89, sostituito dal d.lgs. 4 maggio 2006, n. 182.

della sottoscrizione delle scritture e dell'ultima girata dei titoli trasmessi per il suo tramite. Per il notaio – in aggiunta al divieto di ricevere o autenticare atti espressamente proibiti dalla legge o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico imposto dall'art. 28, L. 16 febbraio 1913, n. 89 – tra gli altri, l'art. 29, co. 1-*bis* L. 27 febbraio 1985, n. 52, stabilisce l'obbligo di individuare prima della stipula dell'atto gli intestatari catastali e di verificare la conformità con le risultanze dei registri immobiliari⁶¹.

Ora, non vi è dubbio che sia l'agente immobiliare sia il notaio devono essere chiamati a rispondere penalmente allorché, nell'esercizio delle loro funzioni, pongano in essere reati ovvero concorrano con altri alla realizzazione di reati mediante una condotta attiva. Sia pure si tratti di casi rari, infatti, è accaduto che un agente immobiliare venisse condannato per avere realizzato una truffa contrattuale oppure che un notaio venisse ritenuto responsabile di peculato (art. 314 c.p.), così come è avvenuto che tali figure qualificate venissero accusate di concorso nella circonvensione di un incapace (art. 643 c.p.)⁶².

Al di là di queste ipotesi che si potrebbero definire patologiche, però, non sarebbe possibile pervenire ad affermare la responsabilità di tali figure professionali per concorso omissivo nel reato commissivo altrui, tenuto conto che né l'agente immobiliare né il notaio sono titolari di una posizione di garanzia dalla quale far discendere un obbligo giuridico di impedire l'evento.

Così, per quanto riguarda l'agente immobiliare, l'aver tacito circostanze determinanti ai fini della conclusione del contratto lo esporrebbe certamente a una responsabilità sul piano civile, mentre comporterebbe una responsabilità penale solamente nel caso di circostanze serbate maliziosamente⁶³.

Più delicata risulta, invece, la posizione del notaio dal momento che questi riceve numerose dichiarazioni dalle parti, quali, tra l'altro, quelle in ordine al-

⁶¹ Sia pure in mancanza di previsioni particolarmente rigide, la giurisprudenza in materia di responsabilità civile ha progressivamente posto a carico di tale figura professionale doveri sempre più stringenti. Cfr., per una panoramica del percorso compiuto, GABRIELLI-PALAZZO (a cura di), *La responsabilità civile del notaio*, in *Giur. it.*, 2017, 2523.

⁶² Rispettivamente, v.: Cass., Sez. II, 15 maggio 2024, n. 19117, in *SentenzeWeb*; Cass., Sez. VI, 14 febbraio 2019, n. 7115, ivi; Cass., Sez. II, 12 febbraio 2014, n. 6596, in *Leggi d'Italia*.

⁶³ La linea di confine da oltrepassare per la responsabilità penale dell'agente immobiliare è individuata in modo particolarmente chiaro da Cass., Sez. II, 16 gennaio 2018, n. 1730, cit.

le condizioni dell'immobile e al prezzo pattuito, che possono rivelarsi non veritiere. In tale eventualità, anzitutto, in linea di massima non si configura neppure il delitto di falso ideologico del privato, poiché l'atto di compravendita non è destinato a provare la verità di quanto dichiarato dalle parti, salvo che in relazione ad alcune specifiche dichiarazioni⁶⁴. Ad ogni modo, poi, il notaio non potrebbe essere chiamato a rispondere di concorso omissivo nella falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico non solo perché non essendo titolare di una posizione di garanzia non avrebbe l'obbligo giuridico di impedire l'evento, ma anche per la stessa natura giuridica dell'atto pubblico, che, per l'art. 2700 c.c., fa piena prova della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che lo ha formato e delle dichiarazioni delle parti o degli altri fatti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti in sua presenza, e dunque non anche della veridicità e dell'esattezza delle dichiarazioni rese⁶⁵. Tant'è che per questi non si potrebbe ipotizzare neppure una sua responsabilità civile, a meno che si riscontrasse il mancato rispetto di uno dei doveri professionali, quale quello di provvedere alle visure catastali⁶⁶.

Proprio l'insussistenza di una posizione di garanzia, a ben vedere, consente a tali soggetti qualificati di assicurare, in momenti differenti, l'acquirente (e il venditore) durante la compravendita; diversamente, la principale preoccupa-

⁶⁴ Si tratta di quella tendenza della giurisprudenza per la quale la configurabilità del reato è subordinata all'esistenza in capo al privato di un obbligo giuridico di dichiarare il vero (cfr. FIANDACA-MUSCO, *Diritto penale. Parte speciale*, Bologna, 2021, vol. I, 662). Su tale profilo, si veda, tra le altre, Cass., Sez. V, 20 luglio 2010, n. 28529, Rv. 247906, ove la Suprema Corte, nel ricordare che l'atto di compravendita non è destinato tendenzialmente a provare la verità dei fatti dichiarati dai contraenti, ha affermato che il rogito non ha la funzione di attestare la verità delle dichiarazioni rese in ordine alle qualità personali. Similmente, Cass., Sez. V, 2 aprile 2019, n. 14382, Rv. 274965, nella quale la Corte ha escluso la configurabilità del falso ideologico del privato a proposito della falsa dichiarazione nell'atto di compravendita che l'immobile non fosse sottoposto a sequestro.

⁶⁵ Particolarmente incisive su questi aspetti Cass., Sez. V, 4 giugno 2020, n. 16982, in *Sentenze Web*, e Cass., Sez. V, 19 settembre 2009, n. 35999, in *Dir. pen. proc.*, 2008, 1389, che, infatti, hanno riconosciuto che, nel caso di false dichiarazioni da parte del privato al momento del rogito in ordine alla conformità dell'immobile alla concessione edilizia, dovesse applicarsi l'art. 483 c.p. relativo all'ipotesi in cui «il pubblico ufficiale si limita a trasfondere nell'atto la dichiarazione ricevuta, della cui verità risponde solo il dichiarante in relazione a un preesistente obbligo giuridico di affermare il vero, mentre lo stesso pubblico ufficiale risponde soltanto della conformità dell'atto alla dichiarazione ricevuta».

⁶⁶ Emblematiche Cass. civ., Sez. III, 25 maggio 2023, n. 14567, in *Sentenze Web*, e Cass. civ., Sez. II, 11 maggio 2016, n. 9660, in *Leggi d'Italia*.

zione potrebbe essere quella di guardarsi dal rischio di una propria responsabilità penale.

9. *Osservazioni conclusive.* Alla luce di quanto osservato, il diritto penale, nel contesto di una più ampia sensibilità verso il tema della proprietà immobiliare, pare porsi tendenzialmente in difesa del potenziale acquirente.

Difatti, non solo una serie di fattispecie incriminatrici, principalmente procedibili a querela di parte, rafforzano la tutela offerta da altri rami dell'ordinamento (la truffa, l'appropriazione indebita, l'insolvenza fraudolenta, l'invasione di terreni o edifici, la turbativa violenta del possesso di cose immobili, e così via). Ma anche l'interpretazione prevalente di tali figure di reato sembra orientata a favore del potenziale acquirente. Emblematico è sicuramente il caso della truffa, la configurabilità della quale nella forma omissiva è da sempre pacificamente ammessa per le condotte realizzabili nell'ambito della conclusione di un contratto di compravendita e la decorrenza del termine di prescrizione della quale viene spostata in avanti. Lo stesso vale per le fattispecie incriminatrici impiegate nel contrasto alle occupazioni abusive, l'ambito di applicazione delle quali è talmente esteso in via applicativa da pervenire a esiti, talvolta, discutibili.

D'altra parte, la medesima tendenza a tutelare chi intende acquistare un immobile sembra riscontrabile nelle ipotesi di una possibile responsabilità. Significativo, in tal senso, il settore degli abusi edilizi, ove il proprietario, oltre a non essere titolare di una posizione di garanzia verso l'immobile sul piano normativo, non si presume responsabile neppure nella prassi. Lungo un versante analogo, poi, pare si possa sviluppare la questione riguardante il suo coinvolgimento nelle truffe e negli altri reati configurabili nell'ambito dei *bonus* edilizi, ove la mancanza del dolo dovrebbe porlo al riparo da conseguenze sanzionatorie. Così pure la severità relativa alle dichiarazioni da rendere al cospetto del notaio in ordine al prezzo e alle modalità di pagamento, che è giustificata da esigenze di tutela, in fondo, a beneficio anche dei contraenti.

In questa traiettoria si pongono, inoltre, gli altri strumenti astrattamente rilevanti, come la regola della prevalenza delle ragioni e delle finalità della pro-

cedura concorsuale sul procedimento penale o la richiesta del rilascio in sanatoria del permesso di costruire.

Infine, la funzione riconosciuta dal diritto penale alle figure qualificate che operano nel settore della compravendita immobiliare, indirettamente, non fa che chiudere questo cerchio.

Un quadro, insomma, che - una volta a fatica chiarito - consente di confidare nella crescita del mercato immobiliare, quantomeno da questo angolo visuale.