

Lottizzazione abusiva: demolizione obbligatoria, a prescindere dalla responsabilità

La lottizzazione abusiva prescinde dallo stato soggettivo di buona fede dei lottizzanti, poiché a rilevare è solo l'illegittima trasformazione urbanistica del territorio

di [Redazione tecnica](#) – 03.12.2024

Come accade per tutti i provvedimenti volti alla demolizione o al ripristino dello stato dei luoghi, anche il **trattamento sanzionatorio** disposto per i casi di lottizzazione abusiva ha carattere reale, e pertanto, dev'essere indirizzato al soggetto che, al momento dell'irrogazione delle sanzioni, goda della disponibilità dell'opera (quale proprietario o occupante) e si trovi quindi nella condizione di poter intervenire in proposito, **a prescindere dal fatto che egli sia o meno l'effettivo responsabile** dell'illecito conseguito.

Lottizzazione abusiva: diverse tipologie e caratteristiche

A chiarirlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 19 novembre 2024, n. 9275**, con cui ha rigettato un ricorso per l'annullamento dell'ordine di demolizione e la relativa acquisizione delle aree di sedime al patrimonio comunale per **opere di lottizzazione abusiva** conseguite dal precedente proprietario del fondo.

Ricorda Palazzo Spada che in tema di lottizzazione abusiva, esistono tre diverse fattispecie contemplate dalla normativa, in relazione alle quali le sanzioni previste sono mirate al conseguimento di un unico obiettivo, ovvero **garantire il ripristino del tessuto urbano violato**, al fine di assicurare un ordinato sviluppo del territorio attraverso la salvaguardia del potere di pianificazione urbanistica.

La lottizzazione abusiva, in particolare, è disciplinata dall'**art. 30** del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), che prevede due principali fattispecie lottizzatorie.

- la **lottizzazione abusiva materiale**, che consiste nell'avvio di opere non autorizzate finalizzate alla trasformazione urbanistica di terreni all'interno di aree non adeguatamente urbanizzate;
- la lottizzazione abusiva cosiddetta "**cartolare o negoziale**", che viene individuata invece nel frazionamento del terreno in lotti per destinarli alla vendita o ad altri atti equivalenti, in virtù dei quali possa essere rilevata inequivocabilmente la destinazione a scopo edificatorio.

Esiste infine anche una terza fattispecie che si configura come **lottizzazione "mista"**, caratterizzata dalla sussistenza di entrambe le caratteristiche previste per i primi due casi.

A prescindere dalle diverse fattispecie, comunque, il trattamento sanzionatorio riservato ai casi di lottizzazione abusiva è sempre e solo finalizzato al ripristino del tessuto urbano violato e, quindi, alla tutela del territorio, con l'obiettivo di assicurarne il corretto utilizzo nonché la **sostenibilità dell'espansione abitativa** in rapporto agli standard apprestati.

Demolizione su lottizzazione abusiva: prescinde dalla responsabilità del proprietario

Nel caso in esame è stata conseguita una **lottizzazione di tipo "misto"** quindi configurabile in parte come cartolare, e in parte ben più ampia, di tipo "materiale": solo il 20% dell'intero fondo (pari a oltre 2.000 mq) non è interessato da opere di edificazione, e quel residuo 20% peraltro era ecintato con paletti e reti metalliche e intercluso tra le recinzioni dei lotti limitrofi.

In proposito, ai fini dell'accertamento della fattispecie lottizzatoria, risulta del tutto irrilevante che una parte del fondo non sia stata sfruttata a fini edificatori, in quanto appare comunque evidente che le caratteristiche del lotto rendano impossibile la conservazione della sua **funzione originaria** (agricola), viste le modifiche apportate ai fondi confinanti.

Allo stesso modo, non rileva il fatto che i proprietari attuali, e destinatari dell'ordine demolitorio, abbiano acquistato il fondo successivamente alla realizzazione degli illeciti, in quanto le sanzioni previste per la lottizzazione abusiva sono - come tutti gli atti di demolizione o ripristino - dei **provvedimenti a carattere reale**, che si legano quindi al bene, e non al responsabile degli abusi conseguiti sullo stesso.

In virtù di ciò, la necessità di ripristino della legalità violata **prescinde dalla responsabilità del proprietario** o dell'occupante dell'immobile, sicché il provvedimento dev'essere destinato a colui che, al momento dell'emissione, abbia la disponibilità dello stesso e sia, quindi, nella condizione di poterne rispondere.

L'ordine di demolizione pertanto dev'essere disposto al momento dell'accertamento della sussistenza dell'abuso, **anche a carico di chi non abbia commesso la violazione**, ma si trovi, al momento dell'irrogazione, in un rapporto con la *res* tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato.

Anche la lottizzazione abusiva, dunque, prescinde dallo stato soggettivo di buona o mala fede dei lottizzanti, poiché la sola cosa che rileva in tale ambito è l'accertamento dell'**illegittima trasformazione urbanistica del territorio** che deve necessariamente essere sottoposta a ripristino, sebbene comunque ci sia la possibilità - per chi acquista in buona fede un'opera illecita senza saperlo - di rivalersi in sede civile nei confronti del precedente proprietario che gliel'ha venduta.

Viene aggiunto infine che, al massimo, i principi di buona fede e di presunzione di non colpevolezza possono rilevare nei riguardi della sanzione penale accessoria di **confisca urbanistica del bene**, disciplinata dall'**art. 44 del TUE**, mentre non risultano applicabili nei riguardi della sanzione amministrativa di acquisizione coattiva dell'immobile al patrimonio del Comune, in quanto trattasi di **atto vincolato**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*