

Lottizzazione abusiva: la buona fede dell'acquirente non estingue l'illecito

Lo stato soggettivo non incide sulla natura permanente dell'abuso, che per altro non è sanabile tramite il condono dei singoli immobili

di [Redazione tecnica](#) – 08.02.2024

La **lottizzazione abusiva** prescinde dallo stato soggettivo di buona o mala fede dei lottizzanti: a rilevare è soltanto il fatto che sia stata fatta un'**illegittima trasformazione urbanistica** del territorio, fermo restando che la tutela dei terzi acquirenti in buona fede, estranei alla commissione dell'illecito, può essere fatta valere in sede civile nei confronti dell'alienante.

Lottizzazione abusiva: la buona fede del lottizzante non basta

Si tratta di un importante principio in materia edilizia e urbanistica, che il **TAR Sicilia** ha ribadito con l'**ordinanza del 25 gennaio 2024, n. 38**, con la quale ha confermato la legittimità di un ordine di demolizione per lottizzazione abusiva ex art. 30 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), relativo a diversi immobili edificati sull'area.

Sulla questione, il giudice amministrativo ha sottolineato come gli acquirenti di un immobile rientrante in lottizzazione abusiva non possono invocare il proprio stato soggettivo al fine di escludere la legittimità del provvedimento impugnato e che l'accertamento della lottizzazione abusiva – fattispecie posta a tutela del potere comunale di pianificazione in funzione dell'ordinato assetto del territorio – costituisce un **procedimento autonomo** e distinto dall'eventuale rilascio anche postumo del titolo edilizio.

Di conseguenza, alcun rilievo sanante può rivestire il rilascio di una eventuale concessione edilizia, sia *ex ante*, in presenza di concessioni edilizie già rilasciate, sia successivamente, in presenza di concessioni rilasciate in via di sanatoria.

Niente sanatoria sull'area anche in presenza di rilascio di concessioni sui singoli immobili

Non è possibile ottenere infatti la sanatoria della lottizzazione abusiva tramite il **condono delle singole unità immobiliari** realizzate abusivamente: questo perché le singole porzioni di suolo ricomprese nell'area abusivamente lottizzata non possono essere valutate in modo isolato e atomistico, ma in relazione allo **stravolgimento della destinazione di zona** che ne deriva nel suo complesso.

Nessuna scappatoia quindi: la natura di illecito permanente della lottizzazione abusiva conduce a ritenere applicabile la sanzione della demolizione di cui all'art. 18 della legge n. 47/1985; in altri termini, il fatto che le opere siano state realizzate in un lungo arco di tempo non incide in alcun modo sulla legittimità dell'ordine di sospensione della lottizzazione, avuto presente il menzionato carattere permanente dell'illecito.

L'insanabilità si giustifica con la deviazione dagli scopi stabiliti con la **pianificazione urbanistica** e la lesione dell'essenziale prerogativa comunale della programmazione in materia. La lottizzazione ha infatti una potenzialità lesiva più estesa di quella del singolo abuso edilizio, *“poiché incide sull'interesse pubblico primario alla corretta urbanizzazione del territorio condizionando indebitamente le scelte pianificatorie future”*. Né, conclude il TAR vi è obbligo per il Comune di procedere ad una variante urbanistica pur in presenza di zone interessate da vasti interventi abusivi.