

Anche il proprietario incolpevole risponde della lottizzazione abusiva compiuta da terzi

di [Agostino Sola](#)

Il caso analizzato dalla sentenza del Consiglio di Stato n. 2217/2023: un unico complesso immobiliare servito da nove accessi carrabili e nove pedonali

Martedì 2 maggio 2023

Anche il **proprietario incolpevole** risponde della lottizzazione abusiva compiuta da terzi e non si può invocare la non conoscenza della fattispecie illegittima: l'acquisto del bene viziato concorre ad assicurare la protrazione degli effetti lesivi dall'illecito in concreto commesso è quanto affermato dal **Consiglio di Stato, sez. VI, con Sentenza n. 2217 del 2 marzo 2023**.

Il fatto

In un'[ipotesi di lottizzazione abusiva](#), il Comune disponeva la **sospensione dei lavori** avviati anche nei confronti del successivo proprietario incolpevole. Nell'area interessata, infatti, si era realizzata una attività edificatoria su diversi dei lotti frazionati (strade, parcheggi, aree di ricreazione, piscine, edifici realizzati a scopo turistico ricettivo e residenziale). Tra questi lotti vi era, appunto, anche quello del ricorrente.

In particolare si era realizzato un **unico complesso immobiliare servito da nove accessi carrabili e nove pedonali**, delimitato da una recinzione senza soluzione di continuità, e costituito da immobili con le medesime caratteristiche strutturali e architettoniche. Ad avviso del Consiglio di Stato, tuttavia, le censure dedotte si sono rivelate infondate ed è stata confermata la sentenza di primo grado di rigetto della domanda di annullamento ivi svolta.

Che cosa è la lottizzazione abusiva?

Le disposizioni in materia di lottizzazione abusiva sono interpretate nel senso che si ritiene sussistente tale fattispecie abusiva allorquando su un **suolo libero** si realizzino una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale, che postulino l'esecuzione di **opere di urbanizzazione**, primaria o secondaria. Per suolo libero si intendono tanto quelle porzioni di territorio non oggetto di pianificazione, quanto quelle porzioni nelle quali lo strumento urbanistico generale prevede una misura una pianificazione intermedia adeguata al nuovo intervento, ovvero, ancora, in quelle ipotesi in cui l'intervento, per le sue connotazioni oggettive, sia in radice precluso. Le ipotesi di lottizzazione abusiva, dunque, si riscontrano allorquando le **legittimità degli interventi** potrebbe essere riconosciuta, in astratto, non dal titolo edilizio del permesso di costruire bensì tramite l'intermediazione di uno strumento ulteriore, rappresentato dai piani attuativi, implicanti scelte discrezionali volte a garantire un ordinato sviluppo urbanistico del tessuto urbano.

Lottizzazione abusiva e responsabilità del proprietario incolpevole

Inutilmente il ricorrente ha cercato di **"isolare" le vicende della particella di sua proprietà rispetto all'intero contesto**, così facendo, infatti, si sarebbe privata di consistenza la censura relativa alla supposta lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 [D.P.R. n. 380/2001](#). Ad avviso del Consiglio di Stato, tuttavia, tale tesi si è rivelata infondata atteso che la verifica dei presupposti di una lottizzazione non può che avvenire in ragione delle complessive attività realizzate, tanto materiali quanto negoziali, che conducono all'accertamento della situazione abusiva.

Ciò posto, il proprietario incolpevole, ossia colui il quale non ha preso parte alla realizzazione delle opere, risponde comunque della lottizzazione abusiva. L'effetto lesivo dell'ipotesi abusiva si protrae proprio grazie alle alienazioni successive dei beni realizzati e grava quindi, sul proprietario incolpevole, un onere di diligenza nell'adempimento dei doveri di informazione conoscenza tale da escludere che si fosse reso conto, in buona fede, di **partecipare ad un'operazione di illecita utilizzazione del territorio** e di aver, comunque, posto in essere ogni tempestiva azione di contrasto.

Nel caso di specie il Consiglio di Stato ha valorizzato l'estensione e l'impatto della lottizzazione in esame (collocata in una posizione centrale rispetto allo stato dei luoghi) nonché la condotta negligente del proprietario che avrebbe omesso di azionare sul piano civilistico quei rimedi intesi al ripristino del possesso o comunque al recupero del fondo di sua proprietà.

Articolo tratto da *Teknoring*