

Lottizzazione abusiva: che cos'è e le differenze con l'abuso edilizio

di Marco Porcu

La lottizzazione abusiva rappresenta un'ipotesi autonoma di reato, perché rispetto ad altre violazioni vi sono differenze sostanziali con l'oggetto della tutela e la condotta sanzionata

Martedì 12 marzo 2024

Il **reato di lottizzazione abusiva** è stato previsto originariamente dall'art. 28 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942, e dalle successive modifiche intervenute sul tema.

La fattispecie della lottizzazione abusiva

Tale fattispecie delittuosa, come previsto in giurisprudenza (Cass. Sez. Un., 28.11.1981m n. 1200) è collegata a:

- **Attività giuridiche**, come la suddivisione del terreno e l'alienazione di lotti fabbricabili, attività prodromica all'attività edificatoria vera e propria, ma ad essa finalizzata;
- **Attività materiale**, come la costruzione di edifici o la demolizione dei singoli lotti e delle diverse destinazioni dell'area.

Oggi, con l'art. 30 del Dpr 380/2001 (TUE), recependo una complessa elaborazione giurisprudenziale il legislatore ha voluto dare rilevanza al fatto che il **bene giuridico tutelato** dalla norma è non solo quello della **pianificazione urbanistica** e del corretto uso del territorio, ma anche quello relativo all'**effettivo controllo del territorio** da parte del soggetto titolare della stessa funzione di pianificazione al quale spetta di vigilare sul **rispetto delle prescrizioni urbanistiche**.

Che cosa lede e come si sanziona la lottizzazione abusiva

Con la sentenza del 23 novembre 2023, n. 10044, il Consiglio di Stato ha affermato che la lottizzazione abusiva va **sanzionato nel suo complesso**, indipendentemente da effettive e concrete responsabilità dei singoli. La stessa sentenza rileva che la lottizzazione abusiva è un fenomeno che **lede il potere di pianificazione urbanistico** del Comune e va, quindi, esaminato non in modo atomistico, con riferimento alla singola particella, bensì in rapporto all'**intera vicenda della proprietà originaria** frazionata in modo illegittimo.

L'intento lottizzatorio, inteso come volontà di realizzare un **non consentito frazionamento dei suoli**, o comunque di alterarne surrettiziamente la destinazione urbanistica in contrasto con gli strumenti vigenti, può essere inoltre legittimamente desunto da una **pluralità di elementi indiziari**, anche di per sé non univocamente significativi, ma che nel loro complesso evidenziano in modo ragionevolmente inequivoco la **strumentalità degli abusi al perseguimento delle finalità illecite** (Cons. Stato, VI, 6 giugno 2018 n. 3416; Cons. Stato, Sez. VI, 7 agosto 2015, n. 3911, e 14 gennaio 2015, n. 4749; Sez. IV, 22 agosto 2013, n. 4254; Sez. V, 27 marzo 2013, n. 1809).

Le differenze con l'abuso edilizio

In merito alle **differenze con l'abuso edilizio**, il Consiglio di Stato, con la sentenza del 26 ottobre 2023, n. 9259, ha affermato che la lottizzazione abusiva opera **in modo oggettivo e indipendentemente dalla intenzionalità** dei proprietari interessati. Pertanto, a differenza dell'abuso edilizio, presuppone un insieme di opere o di atti giuridici, comportanti una **trasformazione urbanistica o edilizia** dei terreni a scopo edificatorio, da intendere come conferimento all'area di un **diverso assetto territoriale**.

La lottizzazione abusiva rappresenta quindi un'**ipotesi autonoma di reato**, distinta dalle altre violazioni disciplinate dall'art. 44 del TUE, con le quali può sicuramente concorrere perché vi sono differenze sostanziali con l'oggetto della tutela e la condotta sanzionata.

Le conseguenze

Il tema in esame, oggetto di una molteplicità di interventi giurisprudenziali e dottrinali, è interessante anche per quanto concerne le **conseguenze** ad esso legate.

La Cassazione penale, con la sentenza dell'11 ottobre 2023, n. 43235, ha affermato che **l'intervenuta prescrizione non impedisce che sia disposta la confisca** nel caso in cui risultino accertati gli elementi oggettivi e soggettivi del reato sulla base di prove acquisite prima del maturare della causa estintiva, pur se non coincidenti con il complesso delle prove originariamente ammesse dal giudice. La confisca, ai sensi dell'art. 44 del TUE, riguarda sia i **terreni abusivamente lottizzati** sia le **opere eventualmente realizzate** con l'acquisizione di diritto e gratuita al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione.

Articolo tratto da *Teknoring*