

Consiglio di Stato, IV sezione, Pres. Severini, Est. De Michele, 24.11.2015, n. 5328. - I.I. S.p.A. (Avv.ti *** - ***) contro Comune di Tivoli (Avv.ti *** - ***)

Autore: Redazione

In: Giurisprudenza commentata

1. La nozione di lottizzazione abusiva
- figura di formazione giurisprudenziale, la cui compiuta disciplina legislativa risale alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) - non deve confondersi con l'effettuazione di qualsiasi pur ampio intervento edificatorio non autorizzato, o non compatibile con la disciplina urbanistica vigente (oggetto di sanzioni apposite nel medesimo T.U. n. 380 del 2001).
2. Secondo una linea interpretativa, sorretta da ricca casistica giurisprudenziale, una lottizzazione abusiva può infatti individuarsi solo in presenza della preordinata trasformazione di una porzione di territorio, in modo tale da aggiungere una nuova e composita maglia al tessuto urbano, con conseguente necessità - per la consistenza innovativa dell'intervento - di costituzione o integrazione della necessaria rete di opere di urbanizzazione (caratteristica, al riguardo, la prefigurazione di interi quartieri residenziali - ovvero di complessi ad uso commerciale o direzionale - previa suddivisione del terreno in lotti edificabili). Il testo della norma si riferisce dunque non tanto alla materiale entità dell'intervento - programmato o in corso di realizzazione - ma alle finalità ed alle conseguenze dello stesso, in termini di "peso insediativo" sul territorio.
3. E' dunque illegittimo il provvedimento con cui si contesta la fattispecie lottizzatoria ex art. 30 D.Lgs. 380/2001 e

quello correlato di acquisizione al patrimonio e di quello correlato, adottato per effetto della realizzazione di opere, originariamente assentite, e comunque prive di consistenza edilizia, su di un vasto complesso immobiliare preesistente e avente in precedenza (e da circa un secolo) una

differente destinazione d'uso (industriale).

4. Le opere realizzate, secondo l'Amministrazione sarebbero apparse "riconducibili ad opere di urbanizzazione che per la loro entità, o, in altri termini, per le loro caratteristiche dimensionali e funzionali" avrebbero comportato "uno stravolgimento dei luoghi, finalizzato allo svolgimento di attività incompatibili con la normativa vigente"; tali opere pertanto, "nella loro complessità", avrebbero determinato una "trasformazione edilizia ed urbanistica tale, da configurare una lottizzazione abusiva".
5. La motivazione così sintetizzata, appare in buona parte tautologica e tale da non evidenziare i concreti elementi in base ai quali le edificazioni preesistenti, con l'aggiunta di parcheggi e nella nuova dimensione direzionale, avrebbero tanto profondamente modificato l'assetto del territorio da essere equiparabili all'introduzione di un nuovo insediamento in area non ancora urbanizzata (come avrebbe potuto ritenersi, ad esempio, in presenza di un centro direzionale o commerciale di consistenti dimensioni, realizzato in località inedificata, o interessata in precedenza da sporadiche costruzioni rurali, con esigenze infrastrutturali del tutto diverse).

<https://www.diritto.it/consiglio-di-stato-iv-sezione-pres-severini-est-de-michele-24-11-2015-n-5328-i-i-s-p-a-avv-ti-contro-comune-di-tivoli-avv-ti/>