

2021 05 07 - La locazione di parti di un lotto può integrare gli "atti equivalenti", previsti dall'articolo 18 della legge n. 47/1985, idonei a configurare la lottizzazione abusiva.

In tema di lottizzazione abusiva, le **Sezioni unite civili**, con la [sentenza n. 12155-2021](#) del 27 aprile 2021 hanno stabilito che la locazione tra privati di porzioni di un terreno è assimilabile alla vendita in quanto è grado di provocarne il frazionamento in termini funzionali, dalla realizzazione di opere edilizie complessivamente preordinate alla destinazione dei singoli lotti per finalità non coerenti con la originaria vocazione agricola dell'area. Infatti, nella disciplina sulla lottizzazione, **l'attività negoziale** è presa in considerazione quale strumento per il perseguimento dell'intento lottizzatorio e, quindi, quale indice della sussistenza di tale intento. In tale ottica non è decisiva la qualificazione giuridica dell'attività negoziale secondo gli schemi contemplati dalla disciplina civilistica, quanto piuttosto **la sua possibile preordinazione allo scopo edificatorio**.

Conseguentemente, le Sezioni unite, hanno anche statuito che <<non incorre in eccesso di potere giurisdizionale per usurpazione della funzione amministrativa la sentenza del Consiglio di Stato che, nel confermare il rigetto dell'impugnazione del provvedimento amministrativo in fattispecie di lottizzazione abusiva, affermi che anche il contratto di locazione - in quanto costitutivo di un diritto personale di godimento in capo al conduttore, suscettibile di assicurare a quest'ultimo la disponibilità materiale ed il godimento dell'immobile - può integrare, al pari degli atti di compravendita, **uno degli elementi costitutivi della fattispecie della lottizzazione**, e quindi può essere fatto rientrare nella categoria degli "atti equivalenti", valorizzati nel quadro motivazionale del provvedimento impugnato, che la disciplina sulla lottizzazione equipara alla vendita>>.