

NOTA A SENTENZA, T.A.R. Veneto, n. 1862/2025.

1. Premessa.

Nella sentenza in commento – **T.A.R. Veneto, sez. II, 22 ottobre 2025, n. 1862** – i Giudici di Palazzo Gussoni-Grimani, dopo aver ribadito un principio consolidato in materia di fiscalizzazione degli abusi edilizi, si sono espressi sulla legittimità di una SCIA in sanatoria presentata ai sensi del nuovo art. 36-*bis*, d.P.R. 380/2001, per legittimare un intervento di ristrutturazione (*recte*: ripristino tipologico) eseguito in parziale difformità dal Permesso di costruire.

2. Fatti di causa.

Ripercorrendo brevemente i fatti di causa, nella sentenza emerge che il Comune di Portogruaro aveva rilasciato un Permesso di costruire per l'esecuzione di un intervento di ristrutturazione, *ex* art. 10, comma 1, lett. *c*), di un edificio rurale collabente, che si sarebbe dovuto eseguire mediante il ripristino integrale della porzione crollata e la ricostruzione – senza demolizione – della parte esistente ma diruta (intervento definito in maniera onnicomprensiva “ripristino tipologico”).

I ricorrenti, per l'esecuzione di tale intervento, avevano ottenuto da AVEPA dei fondi PNRR, messi a disposizione dalla Regione Veneto proprio per il ripristino tipologico degli edifici rurali, che sarebbe dovuto però avvenire senza un integrale demo-ricostruzione, al fine di conservare la storicità dei suddetti immobili.

A seguito di un'attività ispettiva della GdF, emergeva però come i ricorrenti avessero, in realtà, eseguito una totale demolizione dell'edificio, circostanza che determinava, da un lato, la revoca del contributo concesso da AVEPA e, dall'altro, l'adozione dell'ordinanza di demolizione *ex* art. 34, d.P.R. 380/2001 impugnata, emessa dall'Ente locale a seguito dell'avvenuto riscontro di una parziale difformità rispetto al titolo rilasciato.

I ricorrenti, per evitare la demolizione e sanare la parziale difformità rilevata dall'Amministrazione, presentavano una SCIA in sanatoria *ex* art. 36-*bis*, d.P.R. 380/2001, la

quale veniva tuttavia inibita dal Comune di Portogruaro, dando origine al contenzioso deciso dalla sentenza in commento.

3. La decisione.

Passando all'analisi della decisione, il T.A.R. Veneto, anzitutto, ha respinto i primi due motivi di ricorso, riconoscendo la piena legittimità dell'ordinanza impugnata.

Secondo i Giudici Amministrativi, infatti, non v'è dubbio circa la difformità dell'intervento eseguito rispetto al titolo rilasciato, il quale non consentiva affatto l'integrale demolizione dell'edificio, ma solo quella parziale.

Di conseguenza, risulta corretta l'applicazione della sanzione "demolitoria" (*recte*: ripristinatoria) comminata *ex art.* 34, d.P.R. 380/2001, considerato che i ricorrenti – nel corso dell'istruttoria procedimentale - non hanno affatto fornito elementi concreti per sostenere la possibilità di addivenire ad una fiscalizzazione dell'abuso, non soddisfacendo pertanto l'onere della prova su di loro incombente per evitare la sanzione demolitoria.

Sotto questo profilo, il T.A.R. Veneto ribadisce un principio ormai consolidato nella giurisprudenza amministrativa, quello della **primazia della sanzione demolitoria sulla fiscalizzazione**, in assenza di prova contraria fornita dall'interessato, affermando che *«il potere di disporre la fiscalizzazione degli abusi, disciplinato dall'art. 34, d.P.R. n. 380/2001, ha valore eccezionale e derogatorio e deve essere inteso nel senso che non compete all'Amministrazione procedente valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se la misura possa essere applicata, incombindo, piuttosto sul privato interessato, la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme»*.

Ha trovato accoglimento, invece, il motivo che denunciava l'illegittimità del provvedimento con cui il Comune di Portogruaro aveva inibito la SCIA in sanatoria presentata dai ricorrenti ai sensi del nuovo art. 36-bis, d.P.R. 380/2001 (introdotto dal decreto c.d. "Salva casa"), dato che è stata documentata e provata dai ricorrenti – allegando le norme di piano recanti la

scheda urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di ristrutturazione – la doppia conformità richiesta dalla norma.

Il T.A.R. Veneto, infatti, ha riconosciuto che la demolizione e la successiva ricostruzione dell'immobile oggetto di causa – pur non prevista dal titolo edilizio – poteva senz'altro essere astrattamente eseguita in base alla scheda urbanistica dell'immobile e alle norme del P.I. del Comune di Portogruaro, che consentivano senz'altro la ristrutturazione mediante “ripristino tipologico” dell'edificio.

Sul punto, il T.A.R. Veneto offre, peraltro, una caratterizzazione dell'intervento di “**ripristino tipologico**” sotto il profilo edilizio, onde fugare ogni dubbio in merito al suo regime giuridico.

Per i Giudici di Palazzo Gussoni-Grimani, invero, *«il cosiddetto “ripristino tipologico” non è cosa diversa o “minore” rispetto alla ristrutturazione, ma non è che una delle forme mediante le quali si esplica la ristrutturazione edilizia; e infatti, secondo la definizione recata dall'art. 3, co. 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 “costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”. Ne deriva che non esiste un intervento di “ripristino tipologico” in sé distinto (altro e diverso) da quello di ristrutturazione, ma soltanto un intervento di “ristrutturazione da attuarsi mediante ripristino tipologico”».*

In questa pronuncia, dunque, il T.A.R. Veneto evidenzia altresì che l'intervento di “ripristino tipologico” altro non è che una *species* della ristrutturazione edilizia, distinguendosi dalla nuova costruzione perché – a differenza di quest'ultima – è possibile accertare la preesistente consistenza di un immobile (mediante il reperimento di adeguata documentazione circa la sua organizzazione tipologica originaria), laddove un intervento di nuova costruzione, invece, non presuppone l'esistenza di corpi di fabbrica precedenti.

Da ultimo, va sottolineato che pur riconoscendo l'illegittimità del provvedimento di inibizione della SCIA presentata in sanatoria, il T.A.R Veneto non ha annullato l'ordinanza di demolizione, ritenuta perfettamente legittima e, in quanto tale, non annullabile.

È chiaro, naturalmente, il motivo per cui il T.A.R non potesse agire in maniera diversa. L'illegittimità del provvedimento inibitorio, infatti, non si propaga anche all'ordinanza di demolizione, che rimane perfettamente legittima. Sarà dunque onere dei ricorrenti, incassata dal T.A.R Veneto la possibilità di sanare l'abuso, provvedere a presentare una nuova SCIA in sanatoria, dinanzi alla quale – in virtù dell'effetto conformativo del giudicato – questa volta il Comune di Portogruaro non potrà intervenire con i poteri ad esso attribuiti dall'art. 19, L. 241/1990, in assenza di ulteriori e diversi elementi che possano legittimare l'inibizione della segnalazione certificata.

12 novembre 2025

Avvocato Pietro Bonso

Per www.italiaius.it