

Publicato il 12/12/2025

N. 02362/2025 REG.PROV.COLL.
N. 01572/2024 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1572 del 2024, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Giacomo Muffato e Anna Brusegan, rappresentati e difesi dagli avvocati Raffaele Bucci e Marco Antonioli, con domicilio eletto presso lo studio Raffaele Bucci in Dolo, via Cairoli n. 129;

contro

Comune di Noale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Giuseppe Farina, Angelica Maria Nicotina e Paolo Faccin, con domicilio eletto presso lo studio Giuseppe Farina in Padova, via Berchet n. 11;

Unione dei Comuni del Miranese, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

1) della nota del Responsabile del Servizio Edilizia Privata e SUE del Comune di Noale prot. n. 29640 del 22 ottobre 2024, succ. notif., avente il seguente oggetto: “*Accertamento di inottemperanza ad ingiunzione a demolire emessa ai sensi*

dell'art.27 e seguenti del DPR 380/2001 e ss.mm.ii con ordinanza n. 64 del 28/06/2024”;

2) della nota del Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Noale, prat. ed. 259/2024, dell'11 novembre 2024, succ. notif., avente il seguente oggetto: *“Richiesta di permesso di costruire in sanatoria – artt. 10 e 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii. PE/2024/00259/PDC (p.n. MFFGCM42C23F904P-10102024-0810) Diniogo definitivo”;*

3) di tutti gli altri atti connessi, prodromici, presupposti o conseguenti a quelli che precedono, anche se non conosciuti dai ricorrenti, ivi espressamente inclusi, senza pretesa di esaustività: a) la relazione di sopralluogo dell'11 marzo 2024; b) la nota del Corpo di Polizia Locale presso l'Unione dei Comuni del Miranese del 10 ottobre 2024, prot. com. n. 28317 del 10 ottobre 2024, recante *“trasmissione esito accertamento”*, nonché la nota prot. n. 18839 del 5 ottobre 2024 ivi menzionata e non conosciuta dai ricorrenti; c) la *“comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza”* prat. ed. 259/2024 del 15-22 ottobre 2024; d) la nota prot. n. 30403 del 29 ottobre 2024 e tutti i relativi allegati; e) la nota di *“riscontro a richiesta proroga”* prat. ed. 259/2024 del 15-29 ottobre 2024; f) tutti gli eventuali allegati degli atti e provvedimenti che precedono;

nonché per l'accertamento

della sopravvenuta inefficacia dell'ordinanza dirigenziale del Comune di Noale n. 64 del 28 giugno 2024, prot. n. 19104 del 1° luglio 2024, succ. notif., avente quale oggetto *“Ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per opere in contrasto con norme di legge e di regolamento, realizzate in via della Cerva, su immobile catastalmente censito al fg. 16 mapp. 110 sub 2. Pr. Ed. a. n. 2024/00007/ABU”*, e dell'ordinanza dirigenziale del Comune di Noale n. 53 del 16 maggio 2024, prot. n. 13925 del 16 maggio 2024, succ. notif., avente quale oggetto *“Ordinanza di sospensione dei lavori per opere in contrasto con norme di legge e di regolamento, realizzate in via della cerva, su immobile catastalmente censito al fg. 16 mapp. 110 sub 2. Pr. Ed. a. n. 2024/00007/ABU”;*

per quanto riguarda i motivi aggiunti

per l'annullamento

1) della nota del Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Noale del 24 aprile 2025, succ. notif., “*Protocollo della comunicazione: REP_PROV_VE/VE-SUPRO 0320919/28-04-2025*”, avente il seguente oggetto: “*Segnalazione Certificata Inizio Attività – art.19 L. 241/1990. Codice pratica MFFGCM42C23F904P08042025-1107 – Protocollo SUAP: REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0268794 del 08/04/2025. Provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli effetti dannosi – provvedimento inibitorio ex art.19, comma 3. L. 241/90 e s.m.i.*”;

2) di tutti gli altri atti connessi, prodromici, presupposti o conseguenti alla nota che precede, anche se non conosciuti dai ricorrenti, ivi espressamente inclusi, per quanto di necessità e senza pretesa di esaustività: a) tutti gli atti e provvedimenti esplicitamente o implicitamente richiamati nella nota impugnata sub 1); b) tutti gli atti e provvedimenti già impugnati con il ricorso principale; c) tutti gli eventuali allegati degli atti e provvedimenti che precedono;

nonché per l'accertamento

della inefficacia e/o nullità della nota del Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Noale del 4 marzo 2025, succ. notif., “*Protocollo della comunicazione: REP_PROV_VE/VE-SUPRO 0161800/04-03-2025*”, avente ad oggetto “*Richiesta di permesso di costruire in sanatoria - D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e smi. Pratica edilizia PE/2024/00259/PDC (p.n. MFFGCM42C23F904P-10102024-0810) Provvedimento di rigetto istanza di proroga del termine del 01/03/2025 e contestuale Provvedimento di diniego dell'istanza di Permesso di costruire in sanatoria*”, nonché di tutti gli altri atti connessi, prodromici, presupposti o conseguenti a tale nota, anche se non conosciuti dai ricorrenti, ivi espressamente inclusi, per quanto di necessità e senza pretesa di esaustività: 1) la nota prat. ed. 259/2024 del 31 gennaio 2025; 2) la nota prat. ed. 259/2024 del 13 febbraio 2025; 3) tutti gli atti e provvedimenti esplicitamente o implicitamente richiamati in

quelli che precedono; 4) tutti gli eventuali allegati degli atti e provvedimenti che precedono;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Noale;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 30 ottobre 2025 il dott. Andrea Rizzo e uditi per le parti i difensori Vescovi, in dichiarata delega dell'avv. Bucci, Antoniol, Ceola, in sostituzione dell'avv. Nicotina, e Faccin;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. I ricorrenti hanno presentato, in data 27 marzo 2023, la comunicazione inizio lavori asseverata *ex art. 6 d.P.R. 380/2001* per procedere a “*modifiche al distributivo interno e [al] risanamento conservativo*” di un fabbricato di loro proprietà ubicato nel territorio del Comune di Noale.

In data 11 marzo 2024, personale dell'ufficio tecnico comunale e della polizia locale dell'Unione dei Comuni del Miranese ha eseguito un sopralluogo presso il citato fabbricato rilevando delle difformità in relazione alla menzionata CILA.

Con ordinanza n. 53 del 16 maggio 2024, recante prot. n. 13925 di pari data, è stata quindi disposta la sospensione dei lavori alla quale è poi seguita l'ingiunzione di demolizione delle opere ritenute abusive con l'ordine di procedere al ripristino disposto a mezzo dell'ordinanza dirigenziale n. 64 del 28 giugno 2024, prot. n. 19104 del 1° luglio 2024.

In quest'ultima ordinanza è stato precisato che il mancato “*ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di 90 giorni (novanta) dalla notifica*” della stessa avrebbe condotto l'amministrazione a provvedere “*secondo disposizioni di legge per inottemperanza [...], con spese poste a carico dei responsabili dell'abuso, così come previsto dall'art. 34, comma 1 del DPR 380/2001 e s.m.i.*”.

1.1. In data 10 ottobre 2024, i ricorrenti, con istanza di permesso di costruire in sanatoria, comprensiva di relazione tecnica del 9 ottobre 2024 a firma del tecnico incaricato (Giuseppe Mercurio), hanno chiesto la regolarizzazione degli interventi che avevano interessato il fabbricato di loro proprietà.

1.2. In data 22 ottobre 2024, il Comune, sul presupposto dell'accertata inottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 64/2024, ha predisposto la nota prot. n. 29640 indirizzata ai signori Anna Brusegan, Giacomo Muffato, Giuseppe Mercurio e Umberto Muffato.

Nel dettaglio, l'amministrazione si è così determinata:

(i) ha disposto *“l'immissione in possesso a favore del Comune di Noale, ad ogni effetto di Legge e nei confronti di coloro che la detengono a qualunque titolo, delle opere abusive con relativa area di sedime e di pertinenza censite al Catasto Fabbricati al foglio 16 Mappale 110, di mq 245 circa, così come risulta dalla planimetria allegata alla presente”*;

(ii) ha ordinato *“il pagamento, entro 90 (novanta) giorni dalla data di notifica della [nota], della sanzione amministrativa pecuniaria determinata in € 20.000 (ventimila/00) per il combinato disposto degli articoli 31 comma 4-bis e 27 comma 1 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.”*;

(iii) ha demandato *“la trascrizione gratuita nei registri immobiliari a favore del Comune di Noale dell'intervenuta acquisizione delle opere abusive con relativa area di sedime e di pertinenza censite al Catasto Terreni al Foglio 16 Mappali 110 di mq 244 e i successivi adempimenti conseguenti al presente atto”*.

Il provvedimento, pervenuto agli interessati in data 29 ottobre 2024, è stato notificato al tecnico incaricato, a mezzo PEC, alle ore 14:51 del 22 ottobre 2024.

1.3. Sempre in data 22 ottobre 2024, alle ore 15:57, la stessa amministrazione, a mezzo PEC, ha notificato al medesimo tecnico la nota recante data 15 ottobre 2024 avente ad oggetto i motivi ostativi all'accoglimento precedente istanza di sanatoria.

In tale ambito, l'ente locale ha rappresentato di ritenere la pratica non accoglibile.

In particolare, dopo avere dato atto “*che la scadenza del termine per ottemperare determina “in modo istantaneo il trasferimento al patrimonio comunale indisponibile del manufatto che sarà demolito o conservato in caso di accertati e prevalenti interessi pubblici al suo mantenimento, e la conseguente perdita della disponibilità dell’area interessata da parte del privato” (Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sentenza n. 16 del 11 novembre 2023)*”, ha sottolineato che, alla “*data della presentazione dell’istanza in oggetto, l’immobile sito in via Cerva n.6 e catastalmente censito al Foglio 16 mappale 110 non [risultava] in proprietà ai sig.ri Muffato Giacomo e Brusegan Anna*”; nel contempo, ha accordato ai ricorrenti la possibilità di “*presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti [...] ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi*” ostativi all’accoglimento della domanda, entro il termine perentorio di dieci giorni dal ricevimento della nota.

1.4. In data 25 ottobre 2024, il tecnico incaricato ha richiesto, da un lato, il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica (CDU) relativo alla proprietà Muffato-Brusegan, e, dall’altro, la trasmissione di alcuni documenti, fra i quali il verbale del 10 ottobre 2024 menzionato nell’atto accertativo-sanzionatorio.

Nello stesso giorno, con separata nota, il medesimo tecnico ha chiesto una motivata proroga del termine per la presentazione delle osservazioni.

Il CDU è stato rilasciato in data 28 ottobre 2024 mentre il giorno successivo sono stati trasmessi i documenti richiesti, fra i quali la citata nota della polizia locale recante nell’oggetto “*trasmissione esito accertamento*”.

In data 29 ottobre 2024, il Comune, a mezzo PEC, ha trasmesso la nota recante data 15 ottobre 2024 con la quale ha negato la richiesta di proroga del termine per presentare le osservazioni *ex art. 10-bis* legge 241/1990 motivando la propria determinazione con il fatto che la normativa non avrebbe previsto la possibilità di richiedere ovvero concedere la proroga medesima.

In relazione al contenuto di quest’ultima comunicazione, in data 31 ottobre 2024, i ricorrenti hanno riscontrato il preavviso di rigetto tramite il loro legale.

1.5. In data 11 novembre 2024, con nota in pari data, il Comune ha rigettato l'istanza di sanatoria, precisando di ritenere non esaustive le osservazioni offerte ai motivi ostativi al rilascio del titolo edilizio.

1.6. Quest'ultima comunicazione e i precedenti provvedimenti, *in primis* la nota del 22 ottobre 2024, prot. 29640, sono stati impugnati con un atto introduttivo, notificato in data 13 dicembre 2024 e depositato in data 18 dicembre 2024, particolarmente articolato e strutturato in più parti (la prima dedicata alle ordinanze comunali di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi nonché di sospensione dei lavori; la seconda alla nota comunale di accertamento di inottemperanza ed applicazione delle sanzioni nonché agli atti connessi; la terza alla nota comunale di diniego di sanatoria nonché agli atti connessi) nel corpo del quale è stata avanzata anche la domanda diretta all'adozione di idonee misure cautelari.

Con riguardo ai primi provvedimenti (l'ordinanza comunale n. 64 del 28 giugno 2024 e la presupposta ordinanza n. 53 del 16 maggio 2024), sono state avanzate le domande di accertamento della loro inefficacia sopravvenuta.

Per quanto attiene alla nota comunale di accertamento di inottemperanza ed applicazione delle sanzioni nonché agli atti connessi, sono state formulate le censure così rubricate:

(i) violazione e falsa applicazione degli artt. 31 e 36 d.P.R. 380/2001, nonché dell'art. 3 legge 241/1990, in ordine alla pretesa inottemperanza all'ordinanza comunale n. 64/2024; eccesso di potere *sub specie* di difetto del presupposto, di istruttoria e di motivazione;

(ii) violazione e falsa applicazione degli artt. 27 e ss. d.P.R. 380/2001, e in particolare degli artt. 31 e 34 nonché dell'art. 1 legge 241/1990 e dell'art. 97 Cost. in ordine alla pretesa inottemperanza ad un'ordinanza *ex art.* 31 d.P.R. 380/2001; eccesso di potere *sub specie* di difetto del presupposto, di istruttoria e di motivazione; violazione dei principi del *clare loqui*, di collaborazione e buona fede, nonché di certezza del diritto, legalità, tassatività e determinatezza delle sanzioni;

(iii) violazione e falsa applicazione dell'art. 31 d.P.R. 380/2001 nonché dell'art. 3 legge 241/1990, in ordine alla estensione e motivazione dell'acquisizione; eccesso di potere *sub specie* di difetto del presupposto, di istruttoria e di motivazione.

Per quanto attiene alla nota comunale di diniego di sanatoria e agli atti connessi, sono state avanzate altre doglianze:

(i) illegittimità derivata;

(ii) violazione e falsa applicazione dell'art. 10-*bis* legge 241/1990, nonché dell'art. 36 d.P.R. 380/2001, in ordine alla perentorietà ed improrogabilità del termine per la presentazione delle osservazioni; violazione e falsa applicazione degli artt. 152 e ss. c.p.c., dell'art. 52 c.p.a., degli artt. 1 e 3 legge 241/1990 nonché dell'art. 97 Cost.; violazione dei principi di legalità, del contraddittorio e del giusto procedimento;

(iii) violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 10 e 10-*bis* legge 241/1990, nonché dell'art. 36 d.P.R. 380/2001 e dell'art. 97 Cost. in ordine alle osservazioni presentate dai ricorrenti; violazione e falsa applicazione dell'art. 97 Cost.; violazione dei principi del contraddittorio e del giusto procedimento;

(iv) violazione e falsa applicazione dell'art. 3, 10 e 10-*bis* legge 241/1990, nonché dell'art. 36 d.P.R. 380/2001 e dell'art. 97 Cost., in ordine alla pretesa non proprietà degli immobili; violazione dei principi del contraddittorio e del giusto procedimento.

2. Il Comune si è costituito in giudizio in data 30 dicembre 2024 chiedendo la reiezione, oltre che della domanda cautelare, del ricorso per via della supposta infondatezza delle censure mosse.

3. All'esito della camera di consiglio del 9 gennaio 2025, è stata adottata l'ordinanza n. 4 pubblicata il 13 gennaio 2025 con la quale vi è stato l'accoglimento della domanda cautelare e la fissazione dell'udienza pubblica per il giorno 22 maggio 2025.

Nella circostanza, tra l'altro, è stato rilevato che (i) *“gli interventi edilizi eseguiti dai ricorrenti non hanno portato alla realizzazione di un organismo edilizio integralmente*

diverso da quello originario per il quale erano state presentate le CILA cui avevano fatto seguito i provvedimenti comunali?; (ii) “la formulazione dell’avvertimento riportato nell’ordinanza di demolizione, alla luce della descrizione degli interventi abusivi e della sola esplicita indicazione dell’art. 34 d.P.R. 380/2001, è tale da non consentire di avere una cognizione diretta e immediata delle gravi conseguenze derivanti dall’inottemperanza all’ordine impartito”; (iii) “l’inconsapevolezza degli effetti pregiudizievoli per la proprietà dei beni è desumibile dalla presentazione dell’istanza di permesso di costruire in sanatoria avvenuta tardivamente (10 ottobre 2024) rispetto alla scadenza del termine per ottemperare (2 ottobre 2024) ma antecedentemente rispetto al relativo accertamento (22 ottobre 2024)”.

3.1. Successivamente a tale provvedimento cautelare, in data 31 gennaio 2025, il Comune, nel valorizzare il contenuto dello stesso, al dichiarato fine “*di stimolare il contraddittorio e di salvaguardare le garanzie partecipative nel procedimento avviato con l’istanza di sanatoria*”, ha comunicato la concessione di “*una proroga del termine contemplato dall’art. 10-bis Legge 241/1990, per l’eventuale presentazione di ulteriori osservazioni utili e pertinenti al superamento dei motivi ostativi già analiticamente evidenziati nel preavviso di diniego trasmesso*” in data 22 ottobre 2024 afferente all’istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Le conseguenti interlocuzioni fra le parti hanno poi portato il Comune ad emettere la nota del 4 marzo 2025 recante, oltre al diniego di una nuova proroga fino al 1° marzo 2025 (richiesta dai ricorrenti per la presentazione delle proprie osservazioni), anche un nuovo rigetto dell’istanza di sanatoria.

Tale rigetto è stato espressamente ricondotto alle “*motivazioni già indicate nel preavviso di diniego del 31/01/2025 REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0075953*”.

I ricorrenti hanno quindi presentato, in data 8 aprile 2025, una nuova pratica edilizia volta a chiarire e regolarizzare definitivamente la situazione giuridico-fattuale del proprio fabbricato.

In particolare, gli stessi hanno presentato una SCIA, corredata di una relazione giuridica, avente fondamentalmente ad oggetto il ripristino dello stato dei luoghi, con rimozione degli elementi architettonici che, a suo tempo, erano stati contestati dal Comune, salva la contestuale sanatoria di alcuni

elementi insuscettibili di ripristino, segnatamente ai sensi dell'art. 36-*bis* d.P.R. 380/2001.

In tale contesto, in data 10 aprile 2025, è stata avanzata un'istanza di rinvio dell'udienza di discussione del ricorso.

3.2. In data 24 aprile 2025, il Comune ha adottato un nuovo provvedimento inibitorio-repressivo comunicato quattro giorni dopo ed essenzialmente basato sul fatto che i ricorrenti, non avendo ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza n. 64 del 28 giugno 2024, non erano più *“proprietari del fabbricato residenziale al tempo di loro proprietà sito in Noale (VE), via Della Cerva, n. 6 (identificato catastalmente al Fg. 16 mapp. 110 sub 2) e, di conseguenza, non [potevano vantare] più alcun diritto e/o facoltà su detto immobile nonché sulla relativa area di sedime”*.

In tale contesto, è stato poi comunicato *“ai sensi dell'art. 23, comma 6, del D.P.R. 380/01 e dell'art. 19, comma 3 e 6-bis, della L. 241/1990: - che non [era] possibile dare seguito agli interventi proposti nonché alla sanatoria ex art. 36-bis, comma 4, D.P.R. 380/2001 di tutti gli interventi per i quali non si [prospettava] l'eliminazione negli elaborati tecnici, in quanto la S.C.I.A. presentata in data 08.04.2025 ed acquisita al protocollo Comunale in pari data, con il codice Pratica MFFGCM42C23F904P-08042025-1107 e protocollo SUAP specificati, [era] priva di efficacia e non [costituiva] quindi titolo edilizio per l'esecuzione e/o la sanatoria delle opere”*; per l'effetto si disponeva *“il divieto immediato di prosecuzione dell'attività di cui alla suddetta S.C.I.A. e la rimozione di tutti gli eventuali effetti dannosi e lavori realizzati sulla base della stessa”*. Sulla scorta di tali premesse, è stato reiterato il rinvio dell'udienza di discussione anche nella prospettiva della presentazione di un ricorso per motivi aggiunti.

Tale atto, in effetti, è stato depositato in data 17 giugno 2025 in conseguenza del rinvio accordato all'udienza pubblica svoltasi il giorno 22 maggio 2025.

Nell'occasione sono state avanzate nuove doglianze secondo lo schema dell'atto introduttivo distinguendo tra censure rivolte alla nota comunale di riproduzione del precedente diniego di sanatoria [(i) violazione e falsa

applicazione dell'art. 21-*septies* legge 241/1990, degli artt. 112 e 114 c.p.a., nonché del giudicato cautelare *inter partes*] e censure rivolte alla nota comunale di inibizione e repressione della SCIA presentata dai ricorrenti [(i) illegittimità derivata; (ii) violazione e falsa applicazione dell'art. 19 legge 241/1990, degli artt. 22, 23, 27 e ss., 31, 34, 36 e 36-*bis* d.P.R. 380/2001, degli artt. 1 e 3 legge 241/1990 nonché dell'art. 97 Cost. in ordine alla pretesa inottemperanza ad un'ordinanza *ex art.* 31 d.P.R. 380/2001, nonché alla pretesa assenza di proprietà in capo ai ricorrenti; eccesso di potere *sub specie* di difetto del presupposto, di istruttoria e di motivazione; (iii) violazione e falsa applicazione dell'art. 19 legge 241/1990, degli artt. 22, 23, 27 e ss., 31, 34, 36 e 36-*bis* d.P.R. 380/2001, degli artt. 1 e 3 legge 241/1990 nonché dell'art. 97 Cost. in ordine alla pretesa inottemperanza all'ordinanza comunale n. 64/2024, nonché alla assenza di legittimazione in capo ai ricorrenti; illegittimità derivata; eccesso di potere *sub specie* di difetto del presupposto, di istruttoria e di motivazione; (iv) violazione e falsa applicazione dell'art. 19 legge 241/1990, degli artt. 22, 23, 27 e ss., 31, 34, 36 e 36-*bis* d.P.R. 380/2001, degli artt. 1 e 3 legge 241/1990 nonché dell'art. 97 Cost. in ordine alle ulteriori deduzioni svolte nell'atto; eccesso di potere *sub specie* di difetto del presupposto, di istruttoria e di motivazione, nonché di contraddittorietà, irragionevolezza, incomprendibilità ed oscurità; illegittimità derivata; violazione e falsa applicazione degli artt. 146 e 167 d.lgs. 42/20024, dell'art. 5 d.P.R. 380/2001, degli artt. 14 e ss. legge 241/1990 nonché dell'art. 4 d.P.R. 160/2010].

4. Il Comune, in data 4 settembre 2025, ha depositato una nuova memoria, contestando quanto dedotto in fatto ed in diritto dai ricorrenti.

5. All'udienza pubblica del 30 ottobre 2025, prima della quale le parti hanno scambiato ulteriori memorie e repliche, la causa è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. In via preliminare, occorre esaminare le eccezioni in rito sollevate dall'amministrazione comunale.

1.1. Il Comune ritiene che il ricorso sia inammissibile per carenza di interesse ad agire, in ragione dell'omessa impugnazione dell'ordinanza dirigenziale n. 64/2024 di ripristino e di demolizione delle opere abusive.

Tale ordinanza non è stata impugnata dai ricorrenti nel termine dei sessanta giorni previsto dalla legge e, pertanto, i suoi effetti si sarebbero definitivamente consolidati.

Verrebbe in rilievo sia l'orientamento di questo Tribunale, secondo cui *“in materia di abusivismo edilizio l'impugnativa dell'acquisizione gratuita non preceduta dal ricorso avverso l'ordinanza di demolizione relativa ad un'opera abusiva, consolida gli effetti dell'atto presupposto, attraverso la sua inoppugnabilità, facendo sì che non possano essere denunciati eventuali vizi di tale atto in sede di gravame avverso l'atto applicativo che lo richiama”* (TAR Veneto, sez. II, 2 ottobre 2024, n. 2289), sia un altro indirizzo pretorio diretto a sottolineare che le determinazioni successive all'ordinanza di demolizione costituiscono mera attuazione di quanto ivi indicato nonché piana applicazione delle vigenti disposizioni di legge (TAR Sardegna, sez. II, 27 dicembre 2017, n. 839; confermata da Cons. di Stato, sez. V, 7 aprile 2025, n. 2935).

1.2. L'eccezione è infondata.

Il principale riferimento giurisprudenziale addotto dall'amministrazione a sostegno della propria tesi, in considerazione degli elementi caratterizzanti la fattispecie concreta, offre argomenti per affermare l'esistenza di un interesse a ricorrere.

Sul punto, preme evidenziare che l'orientamento di questo Tribunale citato trova un addentellato nella giurisprudenza del Giudice d'appello che, oltre a scolpire il principio evocato (ormai acquisito) dell'inammissibilità del ricorso *“avverso il provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale della costruzione abusiva e dell'area di sedime nel caso di mancata impugnazione dell'ingiunzione a demolire”*, ha nondimeno sottolineato che lo stesso coesiste con quello che fa salva la possibilità di far *“valere vizi propri dell'accertamento di inottemperanza e di acquisizione”* (Cons. Stato, sez., VI, 24 gennaio 2023, n. 755; TAR Sicilia,

Catania, sez. III, 1 agosto 2024, n. 2806; TAR Veneto, sez. II, 2 ottobre 2024, n. 2289).

Nel caso in esame, in effetti, è proprio l'aspetto da ultimo evidenziato che viene in rilievo e che deve essere scrutinato avendo riguardo alle specifiche censure.

1.3. L'ente locale ritiene, inoltre, che il ricorso sia improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse, in ragione dell'intervenuta ed espressa acquiescenza, ad opera dei ricorrenti, nei confronti degli effetti dei provvedimenti impugnati, nonché in relazione al provvedimento del 4 marzo 2025 di diniego dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria.

L'amministrazione, successivamente all'adozione dell'ordinanza cautelare di questo Tribunale, al fine di stimolare il contraddittorio e di salvaguardare le garanzie partecipative nel procedimento avviato con l'istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria, ha riattivato il menzionato procedimento concedendo ai ricorrenti una proroga del termine per poter presentare per iscritto osservazioni ai motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza.

I ricorrenti, anziché controdedurre, hanno avanzato una terza e ulteriore richiesta di proroga del termine contemplato dallo stesso art. 10-*bis* legge 241/1990 che è stata respinta prima del definitivo diniego comunicato il 4 marzo 2025 per le motivazioni già indicate nel preavviso.

Quest'ultimo rigetto ha poi condotto i ricorrenti a presentare, in data 8 aprile 2025, una nuova SCIA dichiaratamente volta – anche alla luce di quanto specificato nella relazione accompagnatoria – alla sanatoria parziale dei *“lavori di completamento di precedente CILA e adeguamento a prescrizioni comunali”*.

In breve, la SCIA in questione, da altro punto di vista, costituirebbe *“la chiara, libera, incondizionata ed inequivocabile volontà: i) di adempiere tardivamente (e solo parzialmente) alla citata Ordinanza del Comune di Noale di ripristino e di demolizione n. 64/2024; ii) di abbandonare o, comunque, ritenere superati tutti i provvedimenti emessi a seguito della presentazione dell'istanza di rilascio del permesso di costruire in sanatoria presentata in data 10.10.2024 [...]”*.

In altri termini, vi sarebbe una manifestazione di acquiescenza – *“intesa come accettazione espressa o tacita del provvedimento amministrativo lesivo”* (Cons. Stato, sez. III, 12 dicembre 2022, n. 10820) – in grado di determinare l’automatica sopravvenuta estinzione del diritto di agire in giudizio.

1.4. L’eccezione è palesemente infondata.

La relazione presentata unitamente alla SCIA chiarisce, in modo espresso e inequivocabile (a pagina 14), che entrambi gli atti non costituiscono *“acquiescenza a nessuna decisione”* dell’amministrazione, *“né già assunta né da assumere”*.

La precisazione si pone a corollario di un’articolata esposizione delle ragioni di fatto e di diritto degli istanti dirette (a prescindere dalla fondatezza delle medesime) ad ottenere un vaglio positivo della loro posizione giuridica, nell’ottica di superare il contenzioso in essere con l’amministrazione e salvaguardare quello che ritengono essere ancora l’immobile di loro proprietà.

Va da sé, dunque, che non può essere predicata alcuna accettazione tacita dei provvedimenti gravati né dell’ordinanza di demolizione della quale si chiede la declaratoria di inefficacia che deve essere vagliata sotto un diverso profilo.

2. Tanto chiarito, possono ora esaminarsi le questioni afferenti al merito.

3. Il ricorso principale merita l’accoglimento per la fondatezza della terza e della sesta censura, che si ritengono assorbenti rispetto alle altre e che, di seguito, si riepilogano così come prospettate.

3.1. Con il terzo motivo di gravame i ricorrenti deducono l’illegittimità dell’atto accertativo-sanzionatorio del 22 ottobre 2024 per difetto del suo presupposto fondamentale di legge.

Essi osservano preliminarmente che tale provvedimento manifesta la dichiarata intenzione di fare applicazione dell’art. 31 d.P.R. 380/2001 ma non terrebbe conto del fatto che l’inottemperanza ad un’ordinanza di demolizione richiede che la stessa sia accertata e constatata.

Nel caso in rassegna, ciò non sarebbe accaduto in quanto gli interventi contestati, nelle more del preteso accertamento, erano già stati interessati da

un'istanza di sanatoria.

Quest'ultima avrebbe comportato la sopravvenuta inefficacia dell'ordinanza di demolizione che, a sua volta, avrebbe travolto la nota gravata e gli atti connessi.

In altri termini, con la presentazione dell'istanza di sanatoria non potrebbe predicarsi la mancata obbedienza ad un ordine imperativo né potrebbero ritenersi valide ovvero efficaci le decisioni amministrative che per legge presuppongono un'inottemperanza.

Il Comune, nell'atto impugnato, non ha fatto cenno alcuno all'istanza in parola né tantomeno ha preso posizione sugli effetti spiegati dalla stessa sul procedimento sanzionatorio in corso, salvo esplicitarla poi nel separato preavviso di diniego in pari data.

La conclusione non sarebbe diversa neppure laddove si dovesse ritenere, per ipotesi, che la sopravvenuta inefficacia dell'ordinanza di demolizione, in caso di presentazione dell'istanza di sanatoria, non avesse carattere definitivo, bensì meramente provvisorio.

3.2. Con il sesto motivo di gravame i ricorrenti lamentano l'illegittimità derivata del rigetto dell'istanza di sanatoria edilizia oggetto di comunicazione con nota dell'11 novembre 2024.

In estrema sintesi, a loro avviso, il diniego in questione scaturirebbe dal precedente provvedimento accertativo-sanzionatorio del 22 ottobre 2024 che, secondo il Comune, avrebbe comportato la perdita della proprietà del bene.

L'annullamento di quest'ultimo per uno qualsiasi dei motivi di impugnazione dovrebbe logicamente determinare anche l'annullamento del diniego di sanatoria e di tutti gli atti connessi.

4. La singolarità della fattispecie impone di partire dai principi di diritto stabiliti dal massimo consesso della giustizia amministrativa per verificare se i medesimi siano applicabili al caso concreto (Cons. Stato, Ad. Plen., 11 ottobre 2023, n. 16).

Su questi ultimi, infatti, risultano imperniati tutti gli atti gravati che, a loro volta, fanno leva sull'ordinanza n. 64 del 28 giugno 2024 che effettivamente non è stata tempestivamente impugnata dai ricorrenti della quale però gli stessi chiedono l'accertamento della sopravvenuta inefficacia in funzione della censura rivolta alla nota comunale del 22 ottobre 2024 avente ad oggetto l'accertamento di inottemperanza all'ordine di demolizione.

Com'è noto, l'Adunanza Plenaria, nella sua ricognizione dell'art. 31 d.P.R. 380/2001, si sofferma sulle quattro distinte fasi caratterizzanti la struttura dell'intervento repressivo dell'amministrazione che è opportuno richiamare in questa sede per le parti e gli aspetti di maggiore interesse.

4.1. La *“prima fase è attivata dalla notizia dell'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, sfocia in un accertamento istruttorio e si conclude, in caso di verifica positiva dell'esistenza dell'illecito, con un'ordinanza che ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto in caso di inottemperanza all'ordine”*.

Ciò comporta che entro *“il termine perentorio di 90 giorni, il destinatario dell'ordine di demolizione può formulare l'istanza di accertamento di conformità prevista dall'art. 36, comma 1, del testo unico n. 380 del 2001”* ovvero chiedere una proroga dell'ordine medesimo, *“qualora dimostri la sua concreta volontà di disporre la demolizione e sussistano ragioni oggettive che rendano impossibile il completamento della restitutio in integrum entro tale termine”*.

La *“seconda fase si attiva decorso il termine di 90 giorni dalla notifica del provvedimento di demolizione agli interessati [...] con un sopralluogo sull'immobile, che si conclude con l'accertamento positivo o negativo dell'esecuzione dell'ordinanza di ripristino”*.

In quest'ultima ipotesi, *“l'Amministrazione rileva che vi è stata l'acquisizione ex lege al patrimonio comunale [...] del bene come descritto nell'ordinanza di demolizione”*, tanto che, alla scadenza del termine di 90 giorni, essa è *“ipso iure proprietaria del bene abusivo ed il responsabile non è più legittimato a proporre l'istanza di accertamento di conformità”*.

In sostanza, *“l’acquisizione gratuita, quale conseguenza dell’inottemperanza all’ordine di demolizione e della relativa omissione”*, avendo natura affittiva, implica *“l’imputabilità dell’illecito omissivo della mancata ottemperanza”*, la quale si presume sussistente, fatta salva la prova contraria offerta dal destinatario dell’ordine di demolizione.

La terza fase – l’ultima che rileva ai fini del caso in esame – *“si apre con la notifica dell’accertamento dell’inottemperanza all’interessato e concerne l’immissione nel possesso del bene e la trascrizione dell’acquisto nei registri immobiliari. Quest’ultimo adempimento, che deve essere compiuto con sollecitudine, rappresenta un atto indispensabile al fine di rendere pubblico nei rapporti con i terzi l’avvenuto trasferimento del diritto di proprietà e consolidarne gli effetti, sicché ai sensi di quanto disposto dal comma 4 bis dell’art. 31 deve ritenersi che rappresenti un elemento di valutazione della performance individuale, nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente, al pari della tardiva o mancata adozione della stessa sanzione che con l’atto di accertamento viene irrogata. [...] L’accertamento della inottemperanza certifica il passaggio di proprietà del bene al patrimonio pubblico e costituisce il titolo per l’immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente”*.

4.2. Individuato il paradigma di riferimento, può procedersi a riscontrare le differenze esistenti rispetto alla fattispecie in argomento che, innanzitutto, emergono con riguardo all’ordinanza di demolizione.

Le formule usate nel provvedimento non spiccano per chiarezza e si prestano ad equivoche letture agli occhi dei suoi destinatari tanto da impedire di annoverarlo nello schema tipico seguito nella stesura di ordinanze analoghe.

In particolare, come già posto in evidenza nell’ordinanza cautelare, *“la formulazione dell’avvertimento riportato nell’ordinanza di demolizione, alla luce della descrizione degli interventi abusivi e della sola esplicita indicazione dell’art. 34 d.P.R. 380/2001, è tale da non consentire di avere una cognizione diretta e immediata delle gravi conseguenze derivanti dall’inottemperanza all’ordine impartito”*.

Infatti, l'avvertimento in questione si colloca subito dopo l'ordine *“di provvedere alla demolizione delle opere abusive”* e quello di *“ripristino dello stato legittimo dei luoghi nel termine di 90 (novanta) giorni dalla data di notifica”* dell'atto, senza alcuna indicazione esplicita dell'area che sarebbe stata acquisita di diritto in caso di inottemperanza all'ordine.

Tale mancanza di per sé non è dirimente, quanto meno se considerata isolatamente (sul punto, infatti, secondo la giurisprudenza, l'omessa o imprecisa indicazione di un'area che verrà acquisita di diritto al patrimonio pubblico non costituisce motivo di illegittimità dell'ordinanza di demolizione; Cons. Stato, sez. VII, 13 ottobre 2023, n. 8923); tuttavia, poiché non è dato rinvenire nemmeno l'immediato riferimento all'art. 31 d.P.R. 380/2001, le gravi conseguenze derivanti dall'inottemperanza risultano esclusivamente affidate alla formula di stile *“si provvederà secondo disposizioni di legge”*, il che pone, a livello minimale, il tema della regolarità dell'atto.

L'ordinanza, peraltro, nel suo preambolo, elenca e descrive le opere qualificate come abusive la cui consistenza e i relativi effetti sul fabbricato non consentono *ictu oculi* il loro inquadramento tra le variazioni essenziali: *“1) completa rimozione degli intonaci interni ed esterni; 2) demolizione e ricostruzione della copertura, intervento che ha comportato anche la sopraelevazione della stessa ed allineamento della linea di gronda alla copertura confinante ad ovest. Contestualmente è stata realizzata, sulla falda a sud, una vasca in lamiera quale predisposizione all'installazione di impianto fotovoltaico; 3) demolizione di una superfetazione “portico” sul lato sud dell'immobile; 4) demolizione di una canna fumaria sul lato est dell'immobile; 5) demolizione e ricostruzione del locale bagno esistente al piano terra, sul fronte nord dell'edificio, con realizzazione di un nuovo volume in allineamento con tale locale lungo tutto il lato nord del fabbricato; 6) parziale svuotamento dell'immobile, con demolizione di strutture verticali al piano terra e primo, nonché del solaio intermedio. Successiva ricostruzione di parte di queste ed esecuzione di interventi strutturali su fondamentazioni, pilastri e strutture orizzontali?”*.

4.3. Tanto precisato, deve rimarcarsi che la criticità maggiore ravvisabile nel procedimento amministrativo relativo all'intervento repressivo posto in essere dall'amministrazione si è manifestata nella seconda fase, così come tratteggiata dalla giurisprudenza amministrativa anche in momenti successivi alla cristallizzazione dei principi di diritto suesposti.

Dagli atti versati in giudizio, l'accertamento dell'inottemperanza dovrebbe coincidere con la notifica della nota n. 20640 del 22 ottobre 2024 avvenuta in pari data nei riguardi del tecnico incaricato dai ricorrenti.

L'uso del condizionale è d'obbligo per un duplice ordine di motivi. Il primo è che tale atto, impugnato in via principale con il ricorso introduttivo, indica (a pagina 3) come suo atto presupposto *“la nota del Corpo di Polizia Locale presso l'Unione dei Comuni del Miranese trasmessa a mezzo pec in data 10/10/2024 prot. 28317 con cui veniva accertato l'inottemperanza dell'ordinanza n. 64/2024 del 28/06/2024 a seguito di sopralluogo effettuato in medesima data”*. L'espressione utilizzata sottende un'evidente antinomia, almeno rispetto alla linea tenuta in sede processuale, poiché genera incertezza sull'esatto momento accertativo e a quale documento fare riferimento.

In seconda battuta, deve comunque osservarsi che la nota della polizia locale, anch'essa dimessa in giudizio unitamente ai documenti fotografici allegati, non è catalogabile come un vero e proprio verbale essendo sottoscritta esclusivamente da un funzionario terzo e meramente descrittiva dell'attività svolta da due appartenenti alla stessa polizia e un geometra dell'ufficio edilizia privata del Comune, i quali *“verso le ore 10:00 del giorno 10/10/2024, si sono recati presso il civico 6 di Via Della Cerva a Noale (Ve) ed hanno rilevato che le opere edilizie in contrasto con norme di Legge e di Regolamento realizzate sull'edificio identificato catastalmente al Fg. 16 Mapp. 110 sub. 2”* non erano state demolite né si era provveduto al ripristino dello stato dei luoghi.

Tali aspetti hanno indubbia rilevanza alla luce di un preciso indirizzo pretorio secondo cui, la notifica del verbale di inottemperanza costituisce una parentesi accertativa/informativa quando il procedimento sanzionatorio è destinato a

sfociare nella perdita della proprietà (Cons. Stato, sez. II, 25 gennaio 2024, n. 806).

Essa “*da un lato consente all’amministrazione di verificare l’elemento materiale dell’illecito, dall’altro mette il suo autore in condizione di difendersi. [...]*”

Il rispetto di tali scansioni procedurali, dunque, lungi dal costituire baluardo meramente formale strumentalmente invocato per procrastinare, ovvero scongiurare, la demolizione dell’abuso, costituisce il giusto punto di incontro fra i contrapposti interessi tutelati dal legislatore, ovvero la salvaguardia dell’ordinato sviluppo del territorio, di cui il previo titolo edilizio costituisce garanzia primaria, e la tutela della proprietà, destinata comunque a recedere laddove il titolare non sacrifichi al suo mantenimento il doveroso ripristino spontaneo dello stato dei luoghi. Il che poi, sotto altro concorrente profilo, conduce a non svalutare il valore del verbale del sopralluogo, in genere demandato alla Polizia municipale, che constata l’omessa demolizione del manufatto abusivo. Per pacifica giurisprudenza esso costituisce un mero atto istruttorio endoprocedimentale che precede il provvedimento vero e proprio costituente titolo «per l’immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente»; ma a detto verbale di sopralluogo deve essere attribuito anche il valore corrispondente, mutatis mutandis, al verbale di contestazione dell’illecito ex art. 14 della l. n. 689 del 1981, stante che è solo a far data dallo stesso che il proprietario viene messo in condizione di chiarire la propria posizione, scongiurando l’effetto acquisitivo (ma non, ovviamente, quello demolitorio). Solo così è possibile recuperare quel necessario elemento di raccordo tra i due snodi che tipicamente connotano ogni procedimento sanzionatorio, ovvero la fase affidata agli organi di vigilanza, deputata all’acquisizione di elementi istruttori, e la successiva, avente natura lato sensu contenziosa e decisoria, preordinata all’adozione, da parte dell’autorità titolare della potestà sanzionatoria, del provvedimento di irrogazione della stessa”.

Ad ogni buon conto, anche a volere dare rilievo a questa nota (che non reca alcuna traccia di una verbalizzazione in senso stretto e che non menziona l’eventuale contraddittorio con la parte) anziché alla nota gravata (notificata al tecnico e ai ricorrenti in tempi diversi), vi è un dato temporale oggettivamente insuperabile: l’accertamento dell’inottemperanza all’irregolare ordine di

demolizione si è certamente avuto dopo la presentazione della pratica n. MFFGCM42C23F904P-10102024-0810, quest'ultima attestata dalla relativa PEC prodotta dai ricorrenti riportante l'indicazione dell'orario di invio e quello di ricezione: “*ore 08:29*” e “*ore 09:29:58*” (a pagina 43 del documento 8 depositato dal ricorrente).

In tale contesto, deve dunque valorizzarsi quell'orientamento giurisprudenziale a mente del quale il “*dies ad quem oltre il quale è obiettivamente preclusa la possibilità di chiedere la c.d. sanatoria ordinaria è da individuare nella notifica del verbale di inottemperanza stante che, nel breve spazio ricompreso tra i 90 giorni per la demolizione spontanea e l'adozione del provvedimento di acquisizione si radica la previsione di chiusura dell'art. 36, d.P.R. n. 380/2001, che consente appunto fino allo spirare di tale termine la proposizione della relativa domanda (T.A.R. Roma, (Lazio) sez. II, 19/10/2023), n.15478)*” (TAR Veneto, sez. II, 2 maggio 2024, n. 838).

Nel caso di cui si discute, il termine finale di cui sopra, seppure di stretta misura, si colloca in un tempo successivo alla richiesta di sanatoria e si basa su un sopralluogo che, è bene sottolineare, risulta eseguito secondo modalità non adeguate, specie se poste in relazione alla gravità degli effetti derivanti dall'accertamento dell'inottemperanza a un provvedimento che non menziona espressamente l'art. 31 d.P.R. 380/2001.

4.4. In disparte quanto sopra, l'azione amministrativa posta in essere dal Comune, valutata nel suo complesso, mostra incertezze e si palesa financo contraddittoria.

Come illustrato nella parte in fatto, l'ente locale, nel portare alle estreme conseguenze l'esito della propria attività di vigilanza e controllo del territorio, pur sostenendo l'acquisizione dell'immobile dei ricorrenti al proprio patrimonio, non manca di fornire riscontro alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria emettendo un preavviso di rigetto con l'assegnazione di un termine ristretto di dieci giorni (di cui nega la proroga) per produrre le osservazioni del caso.

La contraddizione emerge laddove (con una nota inviata via PEC il 22 ottobre 2024 ma recante data 15 ottobre 2024), da un lato, si sostiene che “*la scadenza del termine per ottemperare determina “in modo istantaneo il trasferimento al patrimonio comunale indisponibile del manufatto [...]”*”, dall’altro, si accorda la possibilità di presentare per iscritto le osservazioni ai motivi ostativi all’accoglimento della richiesta.

Una linea di condotta coerente avrebbe dovuto portare a comunicare perentoriamente l’impossibilità di dare seguito a qualsivoglia istruttoria collegata a un permesso di costruire in sanatoria: *electa una via, non datur recursus ad alteram*.

Il tutto a tacer del fatto che, dopo la notifica dell’accertamento dell’inottemperanza, non risulta si sia dato corso, secondo gli insegnamenti giurisprudenziali, all’immissione nel possesso del bene e alla trascrizione dell’acquisto nei registri immobiliari, non potendo rilevare, in detta prospettiva, l’instaurazione del contenzioso.

5. In definitiva, il composito quadro situazionale, ricostruito nei termini esposti per quanto concerne l’intreccio e la sovrapposizione degli atti, consente di affermare il mancato tempestivo accertamento dell’inottemperanza all’ordine di demolizione.

Come già detto, anche a voler ricondurre quest’ultimo al sopralluogo della polizia locale del 10 ottobre 2024, il che rappresenta una forzatura poiché non vi è un vero e proprio verbale ma solo una nota sottoscritta da un responsabile dell’ufficio corredata di documenti fotografici, è innegabile la buona fede dei ricorrenti nel tentare di superare l’*impasse* attraverso la presentazione di un’istanza di sanatoria prima del contatto con l’amministrazione dopo il quale non si sarebbero potuti avere più dubbi sulla perdita della proprietà del bene immobile.

In breve, la presentazione della succitata istanza – seppure avvenuta tardivamente rispetto al termine assegnato per ottemperare all’ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, nella assoluta mancanza di

consapevolezza degli effetti derivanti da tale ritardo, anche per via delle generiche ed ermetiche indicazioni dell'atto presupposto – incide sull'atto conclusivo dell'intervento sanzionatorio dell'amministrazione che, dunque, è illegittimo in quanto viziato da difetto di istruttoria.

In tale ottica, deve aderirsi anche alla prospettata illegittimità derivata del rigetto della domanda di sanatoria adottato a valle del suo preavviso, essenzialmente fondato sull'assenza del diritto di proprietà sull'immobile in capo ai ricorrenti, e per il quale – disattendendo i basilari principi di leale collaborazione e buona fede – non è stata, nell'immediatezza, concessa una proroga dei termini ai fini delle controdeduzioni relative agli altri impedimenti adottati.

6. La vicenda così ricostruita apre anche alla valutazione degli altri vizi dedotti con riguardo ai provvedimenti assunti successivamente dall'amministrazione comunale, tutti ancorati, in misura più o meno accentuata, alla perdita della proprietà del bene immobile da parte dei ricorrenti.

6.1. Con riferimento al diniego di sanatoria del 4 marzo 2025, per il quale si chiede – nei motivi aggiunti – l'accertamento e la declaratoria di inefficacia e/o nullità, deve osservarsi che lo stesso scaturisce da un'atipica «riapertura» del procedimento amministrativo, già definito, disposta dal Comune per effetto dell'interpretazione dell'ordinanza cautelare n. 4/2025.

Tale riapertura è avvenuta irritualmente attraverso la concessione di un nuovo termine per la proposizione delle osservazioni ai motivi ostativi formalizzata con la nota del 31 gennaio 2025 al dichiarato *“fine di stimolare il contraddittorio e di salvaguardare le garanzie partecipative nel procedimento avviato con l'istanza di sanatoria”*.

Significativo è che, in tale ambito, siano state fatte due precisazioni: *“la concessione di detta proroga del solo procedimento di sanatoria, in ogni caso, non [era] in alcun modo da considerarsi come rinuncia ai contenuti e/o annullamento in autotutela degli ulteriori provvedimenti oggetto del ricorso R.G. 1572/2024 promosso dinanzi al TAR Veneto”*; il Comune rimaneva *“fermo nel ritenere pienamente legittimo il provvedimento*

prot. n. 29640 del 22.10.2024 di accertamento dell'inottemperanza all'ordine di demolizione, divenuto oramai inoppugnabile, e con le precedenti ordinanze dirigenziali?

Le precisazioni in parola hanno poi trovato il loro punto di arrivo nelle determinazioni finali del provvedimento del 4 marzo 2025, la prima di rigetto di un'istanza di proroga dei ricorrenti, la seconda relativa al diniego definitivo contenente il rinvio al suo preavviso ove, a sua volta, erano richiamati *“i motivi ostativi già analiticamente evidenziati nel preavviso di diniego trasmesso attraverso il Portale Infocamere presso il S.U.A.P. del Comune di Noale in data 22/10/2024”*.

Ne consegue che tale atto si sostanzia in una conferma di quello assunto in data 11 novembre 2024 a conclusione del procedimento avviato su istanza di parte; la sua illegittimità, pertanto, è l'inevitabile riflesso di quella afferente al primo e si fonda sulle medesime ragioni.

6.2. Per quanto attiene al provvedimento inibitorio-repressivo del 24 aprile 2025, impugnato in via principale con domanda di annullamento avanzata nel ricorso per motivi aggiunti, deve ritenersi fondata la seconda censura formulata nel relativo atto, avente evidente carattere assorbente.

Sul punto, infatti, deve rilevarsi che la doglianza è incentrata sull'illegittimità derivata da quella del provvedimento sanzionatorio del 22 ottobre 2024, sul quale sopra sono state svolte le considerazioni del caso evidenziando i riflessi sul primo diniego in sanatoria dell'11 novembre 2024.

7. Alla luce delle considerazioni che precedono, assorbite le altre censure, i ricorsi devono essere accolti e, per l'effetto, vanno annullati i provvedimenti impugnati per i quali è stata proposta la relativa domanda nonché l'ulteriore diniego del permesso di costruire in sanatoria e i relativi atti connessi.

In ordine alle altre questioni correlate, dev'essere dichiarata l'accertata sopravvenuta inefficacia dell'ordinanza di demolizione n. 64 del 28 giugno 2024 e quella del suo atto presupposto.

È fatta salva la riedizione del potere amministrativo con riguardo all'espletamento della doverosa attività di vigilanza e controllo del territorio e alla valutazione delle richieste dei titoli abilitativi eventualmente avanzate dai

ricorrenti nel tratto a venire, che dovrà aversi contemperando in modo ottimale gli opposti interessi pubblici e privati attraverso un'azione amministrativa lineare e coerente.

8. La complessità e la peculiarità della vicenda, connotata dal susseguirsi di istanze private e provvedimenti di diverso tenore, determinano la sussistenza di giusti motivi per disporre la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sui ricorsi, come in epigrafe proposti, li accoglie e, per l'effetto, così statuisce:

- annulla i provvedimenti impugnati in entrambi i ricorsi come indicato in motivazione;
- accerta e dichiara la sopravvenuta inefficacia dell'ordinanza n. 64 del 28 giugno 2024 e del suo atto presupposto.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 30 ottobre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Grazia Flaim, Presidente

Elena Garbari, Primo Referendario

Andrea Rizzo, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Andrea Rizzo

IL PRESIDENTE
Grazia Flaim

IL SEGRETARIO