



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 1130 del 2025, integrato da motivi aggiunti, proposto da Romeo Mazzer, rappresentato e difeso dall'avvocato Gianluigi Florian, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Gianbattista Zatti in Venezia, Santa Croce n. 310;

contro

Comune di San Vendemiano, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Mario Panzarino, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

Silvio Allegranzi, Franco Allegranzi, Vilma Maso, Romina Bontempi, Mirco Cadamuro, *non costituiti in giudizio*;

Lorella Allegranzi, rappresentata e difesa dagli avvocati Marco Fornasiero e Paola Semenzin, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

Per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

- dell'Ordinanza n. 31 del 29 aprile 2025 del Responsabile della 4^a Area Tecnica urbanistica/Edilizia Privata del Comune di San Vendemiano (TV), avente ad oggetto “ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO E RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI”, nella parte in cui impone la demolizione entro 90 giorni dalla notifica, ai sensi dell'art. 31 comma 2 del D.P.R. 380/2001 dei seguenti manufatti:

“Nell'area individuata al catasto terreni foglio 16 mappali 1072, 1238 e 1239

§ tutti i manufatti edilizi esistenti (...) per il ricovero di attrezzi agricoli, di legna o di animali da cortile;

Nell'area individuata al catasto terreni Foglio 16 mappale 3

§ tettoia coperta ad unica falda inclinata ad uso arredo giardino, posta sul confine di proprietà con il mappale n. 2206;

§ tettoia in legno con copertura ad unica falda inclinata in coppi e tamponata con serramenti vetrati in aderenza al fabbricato residenziale esistente in uso all'abitazione di proprietà, posta sul confine di proprietà con il mappale n. 831;

§ tettoia in legno con copertura a unica falda inclinata in coppi, posta in aderenza sul lato sud del fabbricato a due piani identificato al catasto urbano al sub 2, posta a circa ml 1.70 dal confine di proprietà con il mappale 831;

§ fabbricato a due piani in muratura intonacata con copertura a due falde in legno e coppi, posto circa a ml 1,70 dal confine di proprietà con il mappale 831 identificato al catasto urbano al sub 2 avente destinazione catastale taverna e legnaia;

§ manufatti ad un piano in muratura di blocchi e copertura in lamiera, posti sul confine di proprietà con i mappali n. 831 e 832 ed individuati al catasto sub 3 e porzione sub 2, aventi destinazione catastale rispettivamente a garage, legnaia e wc.”;

- di ogni altro atto conseguente e/o presupposto, anche sconosciuto, ed in specie, se e per quanto occorrer possa, della “relazione di accertamento dell'ufficio del 25/11/2024” richiamata nel provvedimento impugnato.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti depositati il 10 aprile 2026:

- dell'Ordinanza n. 31 del 29 aprile 2025 del Responsabile Area Tecnica Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di San Vendemiano (TV);
- dell'Ordinanza n. 1 del 12 gennaio 2026 del Responsabile Area Tecnica Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di San Vendemiano (TV);
per la parte in cui, negli indicati provvedimenti, rispettivamente viene disposta e confermata la demolizione del *“manufatto individuato al catasto terreni foglio 16 mappale 3 come porzione del sub 2, con destinazione garage, legnaia, wc”*;
e di ogni altro atto conseguente e/o presupposto, anche sconosciuto.

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

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di San Vendemiano e della signora Lorella Allegranzi;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 giugno 2026 la dott.ssa Elena Garbari e uditi per le parti i difensori come indicato a verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Il ricorrente è proprietario di un compendio immobiliare nel comune di San Vendemiano (TV).

Con l'atto introduttivo del giudizio egli impugna l'ordinanza n. 31 del 29 aprile 2025 del responsabile della 4° Area tecnica urbanistica edilizia privata del Comune che, sulla base della relazione di accertamento dell'ufficio in esito al sopralluogo del 15 novembre 2024, gli ha ordinato la demolizione entro 90 giorni di una pluralità di opere realizzate, in assenza di titolo, sui suoi terreni, in parte in area agricola e in parte in area residenziale.

I manufatti sono così individuati nel provvedimento:

“Nell'area individuata al catasto terreni foglio 16 mappali 1072, 1238 e 1239

1. manufatti edilizi precari di dimensioni variabili principalmente aventi struttura in legno orizzontale e verticale, copertura in lamiera e pannelli tipo “monopanel”, chiusi lateralmente

con diversi materiali (teli, plexiglass ecc....) per il ricovero di attrezzi agricoli, di legna e di animali da cortile, uno dei quali con copertura presumibilmente in amianto;

Nell'area individuata al catasto terreni foglio 16 mappale 3

2. tettoia coperta ad unica falda inclinata ad uso arredo giardino di dimensioni in pianta pari a circa mq.14 (ml.3,7 x ml.3,8) e altezza media ml. 2,60, posta sul confine di proprietà con il mappale n. 2206;

3. tettoia in legno con copertura ad unica falda inclinata in coppi e tamponata con serramenti vetrati in aderenza al fabbricato residenziale esistente di dimensioni in pianta pari a ca. mq. 14 (ml. 3,8 x ml. 3,3) e altezza media ml. 2,90 in uso all'abitazione, posta sul confine di proprietà con il mappale n. 831;

4. tettoia in legno con copertura a unica falda inclinata in coppi, parzialmente tamponata con tavole in legno di dimensioni in pianta pari a ca. mq.6 (ml.2,8 x ml. 2,3), posta a ml. 1,70 dal confine di proprietà con il mappale n. 831;

5. fabbricato a due piani in muratura intonacata con copertura a due falde in legno e coppi, di dimensioni in pianta pari a ca. mq. 20 (ml. 5,5 x ml. 3,6) ad uso ricovero attrezzi, posto a circa ml. 1,70 dal confine di proprietà con il mappale n. 831 ed identificato al catasto urbano porzione sub.2 avente catastale taverna e legnaia;

6. manufatti ad un piano in muratura di blocchi e copertura in lamiera di dimensione in pianta pari a ca. mq. 80 (ml. 5 x ml. 16 variabili) h. variabile, ad uso ricovero attrezzi, posti sul confine di proprietà con i mappali n. 831 e 832 ed individuati al catasto urbano porzione sub. 2 avente destinazione catastale legnaia e w.c., sub. 3 garage e sub. 4 ricovero attrezzatura edile.”

Il ricorrente deduce l'illegittimità del provvedimento avversato per violazione di legge ed eccesso di potere, prendendo in considerazione i singoli manufatti compresi nell'ordine di ripristino e giustificandone la legittimità. In particolare:

I. con riguardo al *punto 1* dell'ordinanza, il deducente contesta che l'ordine di demolizione non considera che tra i manufatti in area agricola vi è anche un box prefabbricato mobile per cavalli di dimensioni ridotte, privo di fondamenta fisse e ancoraggio al suolo e facilmente rimuovibile. Si tratta di

una struttura compatibile con la destinazione dell'area e non necessitante di titolo edilizio;

II. È illegittima l'applicazione della previsione dell'art. 31 del TUE alla tettoia in legno indicata al *punto 3* dell'ordinanza. Tale manufatto è stato realizzato nell'ambito dei lavori assentiti con c.e. del 13.1.1998 e costituisce intervento in parziale difformità dal titolo edilizio, riconducibile all'ipotesi disciplinata dall'art. 34 comma 2 del TUE. Risultando la tettoia integrata con il restante corpo di fabbrica, la sua demolizione non potrebbe avvenire che con pregiudizio per questo;

III. Per quanto riguarda il fabbricato a due piani in muratura indicato al *punto 5* dell'ordinanza con destinazione taverna e legnaia e il manufatto individuato in catasto come porzione sub 2 con destinazione "garage, legnaia e w.c." (*n. 6* dell'ordinanza), si tratta di costruzioni realizzate prima del 1° settembre 1967 in area nella quale non era necessaria la licenza edilizia. La datazione è provata dal ricorrente con il deposito delle dichiarazioni del sig. Marchesin Giovanni, figlio di colui che nei primi anni '50 del secolo scorso li ha realizzati, e della signora Frare Bruna, figlia della successiva acquirente (signora Fantuz Maria), che nel 1972 ha poi ceduto la proprietà al ricorrente. I manufatti risultano rappresentati nella pratica di sanatoria ex L. 47/1985 presentata dal ricorrente nel 1986 per il manufatto realizzato in appoggio e continuazione di quelli di cui è qui questione, e sono indicati nella relativa planimetria depositata in Comune come realizzati ante 1967;

IV. Per quanto riguarda l'ordine di demolizione dei "*manufatti ad un piano in muratura di blocchi e copertura in lamiera, posti sul confine di proprietà con i mappali n. 831 e 832 ed individuati al catasto sub 3 e porzione sub 2, aventi destinazione catastale rispettivamente a garage, legnaia e w.c.*", ove il Comune non intenda riferirsi al manufatto oggetto della procedura di condono del 1986, già sanato, il ricorrente ribadisce che si tratta di opera realizzata prima del 1967;

V. Per quanto riguarda le tettoie di cui ai *punti 2 e 4* dell'ordine comunale, il rimedio demolitorio appare del tutto sproporzionato, perché con la semplice

eliminazione della copertura fissa e dell'inclinazione le strutture possono essere mantenute senza necessità di titolo edilizio.

Si sono costituiti per resistere al ricorso il Comune di San Vendemiano e la controinteressata, signora Lorella Allegranzi, che aveva segnalato al Comune l'esistenza dei manufatti abusivi sul confine con la sua proprietà.

Con ordinanza 342 del 28 luglio 2025 la Sezione ha accolto l'istanza cautelare. Il ricorrente, al fine di provare la realizzazione dei manufatti sub 5 e sub 6 in epoca antecedente al 1967, ha poi prodotto la fotogrammetria aerea ufficiale dell'Istituto Geografico Militare (IGM) del 31.08.1960, sulla base della quale in data 3 dicembre 2025 ha presentato al Comune istanza di revoca/annullamento parziale dell'ordinanza 31/2025. Con memoria del 22 dicembre 2025 il signor Mazzer ha precisato che in caso di accoglimento dell'istanza non avrebbe interesse alla prosecuzione del giudizio, atteso che non ha intenzione di impugnare il diniego dell'istanza di fiscalizzazione della tettoia indicata sub 3 presentata in data 9 luglio 2025 (provvedimento del 27 agosto 2025) e che, per quanto riguarda i restanti manufatti, la maggior parte è stata già rimossa o in corso di eliminazione.

In data 12 gennaio 2026 il Comune di San Vendemiano ha assunto l'ordinanza n. 1, di parziale revoca dell'ordinanza n. 31/2025, impugnata con il ricorso introduttivo.

L'amministrazione comunale, sulla base della documentazione presentata dall'interessato solo dopo l'instaurazione del giudizio, ha riesaminato i manufatti oggetto dell'ordine di demolizione e, ritenendo sufficientemente certa la datazione del fabbricato sub 5 ad epoca anteriore al 1967, ha accolto in parte l'istanza di annullamento in autotutela presentata dall'interessato e disposto la revoca *in parte qua* dell'ordine di ripristino, mentre ha ritenuto che analoghi elementi probatori non sussistano per il manufatto indicato sub. 6, confermando quindi sul punto l'ordine demolitorio.

Con motivi aggiunti depositati in data 10 aprile 2026 il ricorrente ha impugnato l'ordinanza 1/2026, nella parte in cui conferma l'ordine di

demolizione del manufatto sub 6 di cui alla precedente ordinanza 31/2025 (manufatto individuato al catasto terreni foglio 16 mappale 3 come porzione del sub 2, con destinazione “garage, legnaia, wc”).

Il ricorrente deduce l’illegittimità dell’atto per violazione di legge ed eccesso di potere, sotto il profilo della carenza di istruttoria e di motivazione e dell’ingiustizia manifesta.

Sostiene infatti che anche ove la datazione ante 1967 non possa essere dimostrata con le aerofotogrammetrie e le dichiarazioni prodotte, contrariamente alle conclusioni del Comune la risaleza del manufatto sarebbe provata dalla licenza edilizia rilasciata nel 1969 alla sua dante causa, che si riferisce proprio all’ampliamento in questione (fa riferimento all’ampliamento di una stalla). Tale circostanza non è contraddetta dal fatto che il manufatto sia ad un piano e che abbia superficie e volume inferiori a quelli autorizzati con tale titolo edilizio, atteso che il titolare della licenza può aver ritenuto sufficiente per le sue necessità un ampliamento più contenuto di quello assentito.

Le parti hanno scambiato memorie e repliche.

Il deducente ha confermato che, considerate le circostanze sopravvenute dopo l’instaurazione del giudizio, l’unica questione che rimane aperta è quella relativa al manufatto sub. 6.

La causa è stata chiamata all’udienza pubblica del 18 giugno 2026, alla quale è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

Occorre in via preliminare dichiarare la parziale improcedibilità del ricorso introduttivo atteso che, in ragione delle vicende intervenute (lavori di sistemazione dell’area e adempimento per gran parte dell’ordine di demolizione) e della parziale revoca dell’ordinanza n. 31/2025, il ricorrente ha espressamente dichiarato che il suo interesse ad agire è attuale solo con riferimento al “*manufatto individuato al catasto terreni foglio 16 mappale 3 come porzione del sub 2, con destinazione garage, legnaia, wc*”, identificato sub. 6.

La questione riguarda in particolare la datazione del manufatto.

Il ricorrente ha rilevato nel ricorso che la risalenza del manufatto sarebbe comprovata dalle dichiarazioni testimoniali prodotte in giudizio e dalla pratica di sanatoria del 1986, relativa ad adiacenti costruzioni, che riprodurrebbe però la legnaia di cui è questione, indicandola come “manufatto ante 1967”.

In pendenza di giudizio il ricorrente ha prodotto anche la fotogrammetria aerea ufficiale dell'Istituto Geografico Militare - IGM datata 31 agosto 1960, allegata anche all'istanza di annullamento in autotutela presentata al Comune.

L'amministrazione, sulla base delle dichiarazioni rese dai testi, è inoltre potuta risalire all'istanza presentata dal signor Attilio Marchesin, in atti al prot. 3230 del 14 dicembre 1953, tesa ad ottenere *“l'autorizzazione a costruire nelle adiacenze della propria casa di abitazione, una tettoia delle dimensioni esterne di ml. 5x3, Detta tettoia verrebbe basata su quattro pilastri e chiusa perimetralmente da cm. 13”* corredata da elaborato grafico, al titolo edilizio rilasciato a seguito di tale istanza, costituito dal “Nulla osta costruzione tettoia” del 18 febbraio 1954, nonché all'istanza presentata dalla signora Maria Fantuz in data 24 settembre 1968 con prot. n. 168 diretta ad ottenere un ampliamento della stalla, autorizzato con licenza edilizia prot. n. 6 del 9 gennaio 1969, peraltro non rinvenibile in atti.

Sulla base di tali ulteriori risultanze ha ritenuto verosimile la corrispondenza del fabbricato a due piani sub. 5 con la tettoia a due piani oggetto del nulla osta del 1954.

Ha rilevato invece che:

- *“per converso, tali elementi non sussistono in relazione al contiguo ampliamento ad un piano individuato al catasto terreni foglio 16 mappale 3 come porzione del sub 2, con destinazione “garage, legnaia, wc”, non rappresentato nel titolo edilizio del 1954 e che la semplice dichiarazione prodotta in relazione a tale ampliamento in sede di istanza di revoca non appare sufficiente- in assenza di ulteriori elementi ed a fronte della contraddittorietà di tale dichiarazione rispetto alla mancata rappresentazione del medesimo ampliamento in sede di nulla osta del 1954- ad accertare la legittimità di tale ulteriore manufatto, di per sé non*

chiaramente individuabile, rispetto alla consistenza attuale, neppure nelle aerofotogrammetrie prodotte;

- che, sotto altro profilo ma sempre in relazione al contiguo ampliamento ad un piano individuato al catasto terreni foglio 16 mappale 3 come porzione del sub 2, con destinazione "garage, legnaia, wc", non rappresentato nel titolo edilizio del 1954 neppure può farsi riferimento all'ampliamento di una stalla autorizzato con la licenza edilizia prot. n. 6 del 9.1.1969, la quale appare riferirsi ad altro immobile o comunque ad un differente manufatto e dunque non può considerarsi principio di prova del titolo abilitativo ai sensi dell'artt. 9bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., in quanto:

- 1. dal registro l'intervento è privo di localizzazione che lo riconduca al manufatto ad un piano oggi identificato al catasto terreni foglio 16 mappale 3 come porzione del sub 2, con destinazione "garage, legnaia, wc";*
- 2. dal registro la consistenza del manufatto in progetto lo individua a due piani, quindi diverso rispetto all'esistente e con superfici e volumetrie ben maggiori di quelle esistenti, cui dunque non può realisticamente riferirsi".*

Si tratta di conclusioni congruamente e logicamente argomentate.

Va inoltre rilevato che:

- al contrario di quanto osservato dal ricorrente, negli allegati al condono del 1986 il manufatto in questione (a differenza del manufatto sub 5) non è indicato come "ante 1967";
- nella aereofotogrammetria del 1960 il manufatto predetto non risulta invero "chiaramente riconoscibile", come sostenuto nel gravame;
- l'argomentazione del ricorrente, secondo cui l'accessorio coinciderebbe con l'"ampliamento stalla" assentito nel 1969 contraddice la ricostruzione temporale dallo stesso proposta con le produzioni testimoniali, secondo cui il manufatto sarebbe stato realizzato negli anni '50 del secolo scorso;
- l'ampliamento stalla non corrisponde per caratteristiche e dimensioni al manufatto di cui è questione.

Le questioni evidenziate impongono il richiamo ai consolidati principi interpretativi che regolano la materia:

“A) in via generale, va posto in capo al proprietario (o al responsabile dell'abuso) assoggettato a ingiunzione di demolizione l'onere di provare il carattere risalente del manufatto della cui demolizione si tratta, collocandone la realizzazione in epoca anteriore alla c. d. legge "ponte" n. 761 del 1967, che con l'art. 10, novellando l'art. 31 della l. n. 1150 del 1942, ha esteso l'obbligo di previa licenza edilizia alle costruzioni realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano;

B) tale indirizzo giurisprudenziale si è consolidato non solo per l'ipotesi in cui si chiede di fruire del beneficio del condono edilizio, ma anche - in generale - per potere escludere la necessità del previo rilascio del titolo abilitativo, ove si faccia questione, appunto, di opera risalente ad epoca anteriore all'introduzione del regime amministrativo autorizzatorio dello ius aedificandi;

C) esso trova fondamento nella evidenza che solo il privato può fornire (in quanto ordinariamente ne dispone e dunque in applicazione del principio di vicinanza della prova) inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto; mentre l'amministrazione non può, di solito, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno dell'intero suo territorio (cfr., ex multis, Cons. Stato, Sez. VI, 6 febbraio 2019 n. 903);

D) la prova deve essere rigorosa e fondarsi su documentazione certa e univoca e comunque su elementi oggettivi, “dovendosi, tra l'altro, negare ogni rilevanza a dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà o a semplici dichiarazioni rese da terzi, in quanto non suscettibili di essere verificate” (cfr., ad esempio, Cons. Stato, Sez. VI, 20 aprile 2020 n. 2524 nonché, nello stesso senso, Cons. Stato, Sez. VI, 4 marzo 2019 n. 1476, 9 luglio 2018 n. 4168 e 30 marzo 2018 n. 2020). Essendo l'attività edificatoria suscettibile di puntuale documentazione, “i principi di prova oggettivi concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio, quanto nel tempo, si rinvencono nei ruderi, fondamenta, aerofotogrammetrie, mappe catastali, laddove la prova per testimoni è del tutto residuale; data la premessa, da essa discende che la prova dell'epoca di realizzazione si desume da dati oggettivi, che resistono a quelli risultanti dagli estratti catastali ovvero alla prova testimoniale ed è onere del privato, che contesti il dato dell'amministrazione, fornire prova rigorosa della diversa epoca di realizzazione dell'immobile, superando quella fornita dalla

parte pubblica. Ne deriva che nelle controversie in materia edilizia la prova testimoniale, soltanto scritta peraltro, è del tutto recessiva a fronte di prove oggettive concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio quanto nel tempo” (così, in termini, Cons. Stato, Sez. VI, 3 gennaio 2022 n. 4).” (Consiglio di Stato, Sez. VI, sentenza n. 9612/2023).”. (T.A.R. Abruzzo, L'Aquila, sez. I, 23/01/2026, n. 40).

Sulla base delle esposte coordinate ermeneutiche va rilevato che il ricorrente non è riuscito a provare la realizzazione prima del 1° settembre 1967 del manufatto identificato al numero 6 nell'ordinanza comunale 31/2025, come modificata con ordinanza n. 1/2026, che resistono quindi alle censure mosse nel gravame.

In conclusione, per le considerazioni esposte, il ricorso introduttivo è in parte improcedibile in parte infondato, i motivi aggiunti sono infondati.

La peculiarità della vicenda e la sua evoluzione giustificano la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti li dichiara in parte improcedibili, in parte li respinge, come specificato in motivazione.

Compensa le spese di lite.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 18 giugno 2026 con l'intervento dei magistrati:

Grazia Flaim, Presidente

Elena Garbari, Consigliere, Estensore

Andrea Rizzo, Referendario

L'ESTENSORE
Elena Garbari

IL PRESIDENTE
Grazia Flaim

IL SEGRETARIO