TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO IRREPERIBILE: ILLEGITTIMA L'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE SENZA UNA COMPLETA RICOSTRUZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

1. La vicenda fattuale alla base della pronuncia

Il 23 giugno 2026 il T.A.R. Veneto ha pubblicato la sentenza n. 1389, avente ad oggetto l'impugnazione di un'ordinanza di demolizione relativa a quattro porzioni di un immobile sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004.

Il procedimento sanzionatorio traeva origine dall'accertamento della realizzazione, in assenza di autorizzazione paesaggistica e di permesso di costruire, di alcuni corpi di fabbrica ubicati sul resto dell'edificio principale e di manufatti accessori posti nell'angolo ovest del lotto.

Nel corso del procedimento, i ricorrenti presentavano un'istanza di archiviazione, corredata dalla documentazione ritenuta idonea ad attestare la legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile. In particolare, producevano il certificato di abitabilità del 1924, da cui emergeva che l'edificio era stato realizzato in forza di un titolo edilizio rilasciato nel medesimo anno. Depositavano, altresì, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale il dichiarante attestava che, sulla base dei propri ricordi, lo stato dei luoghi corrispondeva a quello esistente nei primi anni Cinquanta, periodo in cui aveva abitato l'immobile. A supporto di tale dichiarazione venivano allegate diverse fotografie risalenti al medesimo periodo storico, raffiguranti alcune delle porzioni del fabbricato oggetto delle contestazioni dell'Amministrazione.

Il Comune rappresentava di non aver rinvenuto nei propri archivi il titolo edilizio rilasciato nel 1924, pur confermandone l'avvenuto rilascio. Adduceva, tuttavia, che dalle planimetrie catastali del maggio 1951 emergeva una consistenza dell'immobile diversa da quella originaria, in ragione della presenza di ampliamenti. Sulla base di tali risultanze adottava l'ordinanza di demolizione successivamente impugnata.

2. La decisione del T.A.R.

In primo luogo, il T.A.R. ha rilevato che dagli archivi comunali emergevano documenti attestanti il rilascio del titolo edilizio nel 1924 e, nello stesso anno, del certificato di abitabilità. Secondo il Collegio, tali elementi costituivano un significativo riscontro documentale dell'esistenza del titolo abilitativo e dell'epoca di realizzazione dell'immobile.

L'Amministrazione comunale, tuttavia, non ha adeguatamente valorizzato tali risultanze istruttorie, fondando l'accertamento della pretesa abusività esclusivamente sulle planimetrie catastali. Queste ultime, oltre a non consentire un raffronto con il progetto originario, presentavano profili di incoerenza, come dimostrato dalle difformità riscontrabili tra la planimetria del 1951 e quella del 2017 in ordine alla consistenza dell'edificio. Il Comune ha, pertanto, attribuito prevalenza a elementi istruttori privi di univoca attendibilità, senza confrontarsi in modo adeguato con la documentazione prodotta dai ricorrenti.

Alla luce di tali considerazioni, il T.A.R. ha ritenuto l'ordinanza di demolizione affetta da vizio motivazionale. Pur ribadendo che tale provvedimento non richiede un'analitica ricostruzione dell'*iter* argomentativo seguito dall'Amministrazione, il Collegio ha precisato che esso deve comunque contenere una puntuale descrizione delle opere ritenute abusive, l'accertamento della loro realizzazione in assenza o in difformità dal titolo edilizio e l'indicazione della disciplina normativa applicata.

Il Collegio ha, infine, condiviso l'interpretazione dell'art. 9-*bis*, comma 1-*bis*, del d.P.R. n. 380/2001 prospettata dai ricorrenti, secondo cui, qualora un immobile sia stato realizzato in un periodo in cui il titolo edilizio non era prescritto, lo stato legittimo può essere desunto dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti idonei a dimostrarne la consistenza, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, documentazione d'archivio o altri atti, pubblici o privati, di cui sia comprovata la provenienza, nonché dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio riguardante l'intero immobile o la singola unità immobiliare, integrato dagli eventuali titoli successivi relativi a interventi parziali.

Il T.A.R. ha inoltre precisato che la medesima disposizione trova applicazione anche nell'ipotesi in cui sussista un principio di prova dell'esistenza del titolo edilizio, pur in assenza della relativa copia o degli estremi identificativi. Nel caso di specie, tale principio di prova è stato ritenuto integrato dalla documentazione prodotta dai ricorrenti, costituita, tra l'altro, dal certificato di abitabilità, dalla documentazione acquisita presso gli archivi comunali e dalle fotografie storiche di famiglia, ritenute idonee a comprovare la consistenza dell'immobile in epoca risalente.

3. Considerazioni conclusive

La sentenza afferma il principio secondo cui è illegittima l'ordinanza di demolizione adottata ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 nei confronti di un immobile per il quale sia pacificamente accertata l'originaria esistenza di un titolo edilizio non più reperibile, qualora l'Amministrazione ometta di valutare adeguatamente gli elementi probatori prodotti dal privato a dimostrazione della preesistenza delle opere contestate e fondi l'accertamento dell'abusività su elementi parziali e non dirimenti.

In tali ipotesi, il provvedimento risulta viziato da difetto di motivazione, in quanto non reca una compiuta descrizione delle opere ritenute abusive, non accerta la loro realizzazione in assenza o in difformità dal titolo edilizio e non individua puntualmente il presupposto normativo posto a fondamento dell'ordine demolitorio.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Sandra Sacchi, Associate
Email: *sandra.sacchi@grplex.com*