Pubblicato il 03/11/2026

N. 07963/2026 REG.PROV.COLL.
N. 06316/2024 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Consiglio di Stato
in sede giurisdizionale (Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6316 del 2024, proposto da [società ricorrente], in persona del legale rappresentante, rappresentato e difeso dagli avvocati [seguono nominativi avvocati], con domicilio digitale come da p.e.c. da registri di giustizia;

contro

Comune di Trieste, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dagli avvocati [seguono nominativi avvocati], con domicilio digitale come da p.e.c. da registri di giustizia e domicilio eletto presso lo studio del secondo difensore in [segue indirizzo];

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Friuli-Venezia Giulia 3 aprile 2024, n. 119, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;
Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Trieste;
Visti tutti gli atti della causa;
Visto l'art. 87, comma 4-bis, c.p.a.;
Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 16 settembre 2026 il consigliere [segue il nome del magistrato] e uditi per le parti [seguono i nomi degli avvocati];
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La società appellante impugna la sentenza che ha dichiarato inammissibile il ricorso contro la comunicazione di accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione di opere realizzate nell'immobile di sua proprietà.
2. I fatti di causa rilevanti, quali emergono dalle affermazioni delle parti non specificamente contestate e comunque dagli atti e documenti del giudizio, possono essere sinteticamente ricostruiti nei termini seguenti.
2.1. Con ordinanza n. 13 del 22 dicembre 2021, il Comune di Trieste ha ordinato alla società la demolizione di opere realizzate nell'immobile di sua proprietà, in difformità dal titolo edilizio, e consistenti nella realizzazione di un solaio in calcestruzzo armato con relativa scala di accesso, altezze diverse rispetto a quanto necessario per soddisfare i requisiti di abitabilità, nonché uno scavo per abbassamento quote.
2.2. Contro l'ingiunzione, l'interessata ha proposto ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, poi trasposto dinanzi al T.a.r. per il Friuli-Venezia Giulia.

2.3. Inoltre, con istanza del 25 ottobre 2022, ha chiesto il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria per l'abbassamento del solaio di pavimento e la realizzazione di solaio interpiano-soppalco.
2.4. Con sentenza 12 novembre 2022, n. 480, il Tribunale ha dichiarato improcedibile il ricorso contro l'ordinanza n. 13 del 2021, ritenendo che la presentazione della domanda di sanatoria avesse privato l'ingiunzione del suo carattere lesivo.
2.5. Con provvedimento n. 28/131-5/2022 del 23 dicembre 2022 il Comune ha respinto l'istanza della società. Il diniego di sanatoria è rimasto inoppugnato.
2.6. Quindi, con ordinanza del 23 maggio 2023 l'amministrazione ha confermato l'ingiunzione di demolizione delle opere abusive realizzate nell'immobile della società.
2.7. In seguito, con verbale del 14 novembre 2023 la polizia locale ha accertato che lo stato dei luoghi era rimasto invariato e che permanevano le opere abusive descritte nell'ordinanza di ripristino.
2.8. Quindi, con nota del 6 dicembre 2023, il Comune ha informato la società dell'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, precisando che questo costituiva titolo per l'immissione nel possesso dell'immobile e per la trascrizione nei registri immobiliari dell'acquisizione del bene al patrimonio comunale.
2.9. La società ha presentato ricorso al T.a.r. contro quest'ultima comunicazione, nonché contro il verbale di sopralluogo e la presupposta ordinanza di demolizione, deducendo i seguenti motivi:
a) l'interessata non avrebbe avuto conoscenza dell'ingiunzione per caso fortuito o forza maggiore, dato che la p.e.c. con cui questa era stata notificata era finita nella cartella "spam"; pertanto, vi sarebbero stati i presupposti per la rimessione in termini per censurarla, facendo valere i plurimi vizi da cui sarebbe stata affetta;
b) in subordine, sarebbe comunque illegittimo per vizi propri anche l'accertamento dell'inottemperanza, con conseguente acquisizione gratuita del bene al patrimonio dell'ente;
c) sotto altro profilo, comunque l'acquisizione sarebbe stata impedita dal fatto che il 30 gennaio 2024 la proprietà ha inviato una comunicazione di inizio lavori per provvedere al ripristino.
3. Con sentenza 3 aprile 2024, n. 119, il T.a.r. per il Friuli-Venezia Giulia ha dichiarato inammissibile il ricorso e condannato la società al pagamento delle spese di lite.
In particolare, il Tribunale ha ritenuto che l'ordinanza di demolizione dovesse ritenersi conosciuta dalla società, essendo stata consegnata alla sua casella di p.e.c., e fosse quindi divenuta inoppugnabile. Per questo, l'interessata non potrebbe far valere eventuali vizi dell'ingiunzione, né in via diretta, né quali cause d'illegittimità derivata dell'atto di accertamento dell'inottemperanza. Infine, sarebbe irrilevante la comunicazione di inizio lavori, comunque successiva all'inosservanza.
4. La società ha proposto appello contro la decisione, deducendo i seguenti motivi:
I) ERRONEITÀ DELLA SENTENZA APPELLATA. RICHIESTA DI RIMESSIONE IN TERMINI PER ERRORE SCUSABILE.
II) ERRONEITÀ DELLA SENTENZA APPELLATA. ILLEGITTIMITÀ DEI PROVVEDIMENTI DI DINIEGO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E DELL'ORDINE DI DEMOLIZIONE. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 34 BIS DPR 380/2001 VIOLAZIONE ART. 16, 17, 50, 51 L.R. 19/2009 ECCESSO DI POTERE PER INGIUSTIZIA, IRRAGIONEVOLEZZA E ILLOGICITÀ MANIFESTA VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI PROPORZIONALITÀ.
III) ERRONEITÀ DELLA SENTENZA APPELLATA. ILLEGITTIMITÀ DEI PROVVEDIMENTI DI DINIEGO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E DELL'ORDINE DI DEMOLIZIONE. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 3 COST. DISPARITÀ DI TRATTAMENTO.

IV) IN SUBORDINE: ILLEGITTIMITÀ DEL PROVVEDIMENTO DI ACCERTAMENTO DI INOTTEMPERANZA ED ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE VIOLAZIONE DI LEGGE: VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELL'ART. 45 DELLA L.R. 11.11.2009 N.19. VIOLAZIONE DALL'ART. 25, COMMA 2, COST. E DALL'ART. 7 CEDU. VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI LEGALITÀ. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 24, 25, 42 E 97 COST.. ECCESSO DI POTERE: ECCESSO DI POTERE PER TRAVISAMENTO DEI FATTI, DIFETTO DEI PRESUPPOSTI IN FATTO E DIRITTO, ILLOGICITÀ ED IRRAGIONEVOLEZZA. VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI PROPORZIONALITÀ. VIOLAZIONE DELL'ART. 31 TUED E DELLE NORME REGIONALI DI RECEPIMENTO.
Inoltre, la società ha chiesto la nomina di un consulente tecnico d'ufficio per verificare se la p.e.c. inviata dall'amministrazione sia effettivamente finita nella casella "spam".
4.1. Nel giudizio di secondo grado si è costituito il Comune di Trieste, chiedendo il rigetto del gravame, anche con memoria depositata il 15 luglio 2026.
4.2. All'udienza del 16 settembre 2026 la causa è passata in decisione.
5. Con il primo motivo, si sostiene che, diversamente da quanto ritenuto dal T.a.r., la società dovrebbe essere rimessa in termini per impugnare l'ordinanza di demolizione, non avendone avuto conoscenza per caso fortuito o forza maggiore, dato che la p.e.c. con cui il provvedimento è stato trasmesso è finita nella casella "spam".
5.1. Il motivo è infondato.
5.2. In via di premessa, si deve osservare che il fatto che la p.e.c. inviata dal Comune sia finita nella casella "spam" non è stato dimostrato e, a tal fine, non si potrebbe ricorrere a una consulenza tecnica d'ufficio, la quale «*è un mezzo istruttorio sottratto alla disponibilità delle parti e rimesso al potere discrezionale del giudice, il cui esercizio tuttavia incontra il limite del divieto di servirsene per sollevare le parti dall'onere probatorio, non potendo essa supplire al compito delle parti di allegare i fatti e di introdurli nel processo; la CTU non può essere utilizzata per colmare le lacune probatorie in cui sia incorsa una delle parti o per alleggerirne l'onere probatorio; le parti, pertanto, non possono sottrarsi all'onere probatorio di cui sono gravate, ai sensi dell'art. 2697 cod. civ., e pensare di poter rimettere l'accertamento dei propri diritti all'attività del consulente. La CTU non è, infatti, qualificabile come mezzo di prova in senso proprio*» (tra le tante, Cons. Stato, sez. V, 6 febbraio 2024, n. 1203).
5.3. In ogni caso, la circostanza è irrilevante, perché, secondo un orientamento ormai consolidato in giurisprudenza, che il collegio condivide e ribadisce, «*la circostanza che la e-mail PEC sia finita nella cartella della posta indesiderata ("spam") della casella PEC del destinatario non costituisce causa incolpevole della decadenza nella quale sia incorsa la parte, idonea a giustificare la rimessione in termini, in quanto il titolare dell'account di posta elettronica certificata ha il dovere di assicurarsi del corretto funzionamento della propria casella postale e di utilizzare dispositivi di vigilanza e di controllo, dotati di misure anti intrusione, oltre che di controllare prudentemente la posta in arrivo, ivi compresa quella considerata dal programma gestionale utilizzato come "posta indesiderata"*» (Cons. Stato, sez. V, 27 agosto 2025, n. 7118).
5.4. L'avvenuto recapito del messaggio trasmesso via p.e.c. alla casella del destinatario, dimostrato dalla ricevuta di consegna (e, nella specie, non contestato), comporta dunque che il suo contenuto deve ritenersi conosciuto, ai sensi dell'art. 1335 c.c.
5.5. Merita quindi conferma la decisione del T.a.r. di ritenere inammissibili le censure mosse contro l'ordinanza di demolizione.
6. Per la stessa ragione, è condivisibile anche la decisione del Tribunale di non esaminare nel merito le censure riproposte come secondo e terzo motivo di appello.
6.1. Con la prima, si sostiene che il soppalco, in ragione delle sue dimensioni, non inciderebbe sulla consistenza dell'immobile; pertanto, la sua realizzazione non

richiederebbe il permesso di costruire e l'assenza del titolo non potrebbe comportarne la demolizione.
6.2. Con la seconda, si denuncia una supposta disparità di trattamento, derivante dal fatto che altre unità immobiliari nel medesimo complesso avrebbero il soppalco, ma solo per quella oggetto del giudizio sarebbe stato imposto il ripristino.
6.3. In entrambi i casi, si tratta di contestazioni che attengono alla legittimità dell'esercizio del potere di repressione degli abusi edilizi, pertanto avrebbero dovuto essere mosse nei confronti dell'ordinanza di demolizione, nel termine di decadenza per la sua impugnazione.
7. Con il quarto motivo, si contesta l'atto di acquisizione, sostenendo che, coinvolgendo l'intero appartamento, sia sproporzionato rispetto all'abuso. Inoltre, la comunicazione dell'inizio dei lavori di demolizione avrebbe inibito l'acquisizione del bene. Infine, si contesta la decisione del T.a.r. di ritenere inammissibili le censure, perché, sebbene l'ordinanza di demolizione contenesse la descrizione delle aree da acquisire, la lesività si sarebbe prodotta solo con l'adozione dell'atto di accertamento dell'inottemperanza.
8. Il motivo è infondato.
8.1. Come chiarito dall'Adunanza plenaria – con sentenza 11 ottobre 2023, n. 16, e, più di recente, con sentenza 31 luglio 2026, n. 7 – l'atto di acquisizione del bene al patrimonio comunale, emesso ai sensi dell'art. 31, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001, ha natura dichiarativa e comporta – in base alle regole dell'obbligo *propter rem* - l'acquisto *ipso iure* del bene identificato nell'ordinanza di demolizione alla scadenza del termine di 90 giorni fissato con l'ordinanza di demolizione. Inoltre, l'inottemperanza all'ordinanza di demolizione comporta la novazione oggettiva dell'obbligo del responsabile o del suo avente causa di ripristinare la legalità violata, poiché, a seguito dell'acquisto del bene da parte dell'amministrazione, egli non può più demolire il manufatto abusivo.
8.2. Nel caso di specie, dunque, è condivisibile la decisione del T.a.r. di ritenere inammissibili le contestazioni rispetto all'area acquisita, che era stata indicata nell'ordinanza di demolizione e avrebbe dovuto essere censurata nell'ambito dell'azione di annullamento proposta – nei termini – contro di essa.
8.3. Inoltre, essendosi ormai verificato l'inadempimento ed essendo quindi il bene transitato nel patrimonio del Comune, è irrilevante il tentativo tardivo di ripristinare lo stato dei luoghi (se non come modalità per evitare che l'amministrazione proceda d'ufficio alla demolizione a spese del privato).
9. L'appello è quindi meritevole di rigetto nel suo complesso.
10. Data la novità delle questioni trattate, deve disporsi la compensazione delle spese di lite del grado.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sezione terza, definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge. Compensa tra le parti le spese di lite del grado.
Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.
Così deciso nella camera di consiglio del giorno 16 settembre 2026, tenutasi da remoto, con l'intervento dei magistrati [seguono i nomi dei magistrati].