



DIRITTO E FISCO | ARTICOLI

Terreno sporco, paga il proprietario: la stangata per chi non vigila

2 Novembre 2025 | Autore: Paolo Florio



DIRITTO E FISCO

CASA E CONDOMINIO

LAVORO E CONCORSI

RICERCHE DI
GIURISPRUDENZA

NEWSLETTER

Iscriviti per rimanere sempre informato e aggiornato.

inserisci la tua email

ISCRIVITI

☐ Informativa sulla privacy

CERCA ARTICOLI

cerca nel portale

SUBMIT

RICERCA AVANZATA

CERCA CODICI ANNOTATI

230-bis

Scegli fonte

SUBMIT

CERCA SENTENZA

cerca sentenza

SUBMIT



RICHIEDI UNA CONSULENZA AI NOSTRI PROFESSIONISTI

Il TAR Veneto (sentenza 1739/2025) condanna i proprietari di un terreno a rimuovere i rifiuti abbandonati da terzi. La colpa? Omissione di custodia e totale disinteresse.

Un incubo che può diventare realtà per chiunque possieda un appezzamento di terra: scoprire che ignoti lo hanno trasformato in una discarica e, subito dopo, ricevere un'ordinanza dal Comune che obbliga voi, i proprietari, a ripulire tutto a vostre spese. È la situazione paradossale affrontata da due privati che, dopo aver ricevuto un'ingiunzione dal sindaco per la **caratterizzazione** e la **rimozione dei rifiuti abbandonati** sul loro fondo, si sono visti respingere il ricorso dalla giustizia amministrativa. Con una sentenza destinata a fare

giurisprudenza e a scuotere i proprietari immobiliari, il **Tar del Veneto** (con la **sentenza 7 ottobre 2025, n. 1739**) ha stabilito un principio durissimo: anche se l'**inquinamento** è prodotto da terzi, il proprietario che non ha vigilato ne risponde. Non si tratta, attenzione, di una "responsabilità oggettiva" (ovvero automatica), come confermato anche dal Consiglio di Stato (sentenza 7236/2024): non si paga solo perché si è proprietari. Si paga perché si è stati negligenti. I giudici hanno introdotto il concetto, pesantissimo, di **colpa omissiva**: la responsabilità non scatta per ciò che si è fatto, ma per ciò che si è *omesso* di fare per proteggere quel terreno.

Indice

1. La colpa di non aver fatto nulla
2. Il totale disinteresse che costa caro

La colpa di non aver fatto nulla

Il punto focale della decisione del Tar è impietoso. I giudici amministrativi hanno confermato che la responsabilità del proprietario deve fondarsi su un accertamento di **dolo** o **colpa**. Ma, ed è qui la svolta, i ricorrenti avevano sottovalutato un dettaglio fondamentale: la responsabilità può derivare da una semplice "colpa omissiva".

Cosa significa in termini pratici? Significa che il proprietario ha un dovere di custodia e protezione della sua area. Se omette di adottare le cautele e gli accorgimenti che "l'ordinaria diligenza" suggerisce per impedire che terzi usino il terreno come discarica, allora scatta la responsabilità solidale per l'inquinamento. La sentenza richiama una giurisprudenza ormai pacifica (tra cui la **Consiglio di Stato, 6885/2025**) che imputa al proprietario l'omissione di quei controlli basilari necessari per impedire il deposito incontrollato e l'abbandono di rifiuti (principio già affermato dallo stesso **Tar Veneto** nelle pronunce **1087/2020** e **2196/2024**).

Il totale disinteresse che costa caro

Come ha fatto il Comune a dimostrare questa "colpa omissiva"? È qui che la sentenza colpisce più duramente. L'amministrazione non deve

necessariamente cogliere i colpevoli sul fatto. L'accertamento della responsabilità, hanno spiegato i giudici, può fondarsi "anche su ragionevoli presunzioni" o "condivisibili massime d'esperienza" (come indicato da precedenti sentenze, quali **Consiglio di Stato 781/2019** e **Tar Campania 5938/2019**).

Nel caso specifico, l'istruttoria comunale ha fatto emergere un quadro disarmante: i proprietari avevano mostrato un "completo disinteresse" per la sorte del loro terreno. Non effettuavano ispezioni periodiche, non avevano installato la benché minima **recinzione** e non avevano apposto nemmeno un cartello per intimare il divieto di scarico. Questa assenza totale di vigilanza, secondo il Tribunale, ha "favorito senza dubbio" lo sversamento incontrollato di rifiuti. I due proprietari, pur avendo spontaneamente adempiuto all'ordine di bonifica (per non aggravare la loro posizione) e avendo poi chiesto un risarcimento al Tar, si sono visti dare torto: la loro negligenza è costata loro l'intero importo della bonifica.

CONDIVIDI



DOWNLOAD PDF ARTICOLO

RICHIEDI UNA CONSULENZA AI NOSTRI PROFESSIONISTI



L'AUTORE: [Paolo Florio](#)



LEGGI TUTTI GLI ARTICOLI DELL'AUTORE

Sostieni laleggepertutti.it

Non dare per scontata la nostra esistenza. Se puoi accedere gratuitamente a queste informazioni è perché ci sono uomini, non macchine, che lavorano per te ogni giorno. Le recenti crisi hanno tuttavia affossato l'editoria online. Anche noi, con grossi sacrifici, portiamo avanti questo progetto per garantire a tutti un'informazione giuridica indipendente e trasparente. Ti chiediamo un sostegno, una piccola donazione che ci consenta di andare avanti e non chiudere come stanno facendo già numerosi siti. Se ci troverai domani online sarà anche merito tuo.

DIVENTA SOSTENITORE CLICCA QUI