

Immobili ante 1967: no titolo, no conformità, no rogito

Una data spartiacque effettivamente esiste, che ha valore quando si deve stipulare un rogito, ma che acquista una prospettiva diversa se dobbiamo discutere più propriamente di legittimità edilizia

di **Redazione Tecnica** - 26 luglio 2023

(di M. Campagna) Il **1° settembre del 1967** è una data che ricorre spesso nei discorsi relativi alle compravendite degli immobili: da un punto di vista strettamente legislativo è solamente la data in cui è stata pubblicata la L. 765/67, ma da un punto di vista pratico è **una data** che si è avvolta di **una leggenda**.

Come tutte le leggende, **parte da un qualcosa di vero** ma poi diventa altro: **non tutto ciò che è stato edificato prima** della fatidica data **è da considerarsi legittimo** solo perché precedente.

Esistevano, difatti, già prima del 1967 ampie aree del territorio italiano in cui **una licenza edilizia era già prevista** per edificare ma anche per modificare gli edifici esistenti: erano le città che già si erano dotate di un regolamento edilizio o di uno strumento urbanistico regolamentare, oppure anche semplicemente i nuclei abitati anche preesistenti: sono queste tutte aree di territorio in cui nuove costruzioni e trasformazioni richiedevano l'acquisizione di un titolo.

No titolo, no conformità, no rogito

Appare abbastanza evidente che **in assenza** di un titolo edilizio che ha legittimato costruzioni o trasformazioni non può parlarsi di conformità edilizia, e se **non c'è conformità edilizia non può esserci serenità in un rogito notarile**.

È vero, però, che a contribuire alla leggenda del 1° settembre 1967 vi è proprio il tema della **legittimità dei rogiti notarili**: in effetti, la L. 47/85 ha stabilito che un rogito notarile che autorizza la vendita di un immobile edificato dopo la sempre fatidica data **è efficace solo se nel rogito viene citata la licenza** che ha autorizzato l'originaria costruzione. Dunque **uno spartiacque effettivamente esiste**, che ha valore quando si deve stipulare un rogito, ma che acquista una prospettiva diversa se dobbiamo discutere più propriamente di legittimità edilizia.

Ricerche e dichiarazioni

La legge del 1985 difatti semplicemente **si disinteressa** di ciò che è antecedente al 1967, dunque formalmente in un atto di compravendita tra vivi in questi casi può essere semplicemente riportata la dichiarazione del venditore circa la risalenza dell'edificio ad epoche precedenti.

Da un punto di vista della legittimità dell'atto in sé, dunque, un immobile ante 1967 crea senz'altro meno problemi in termini di ricerche e dichiarazioni – purché chi rende la dichiarazione, cioè il venditore, sia ben consapevole dell'effettiva preesistenza dell'immobile a tale anno, e se non si è sicuri di ciò, **è altamente consigliato di effettuare opportune ricerche** o incaricare un tecnico di sviluppare una relazione di analisi specifica sull'epoca di realizzazione del manufatto – ma ciò non necessariamente significa che si può stare tranquilli dal punto di vista della legittimità edilizia.

Licenza edilizia anche prima del 1967

Come detto più sopra, vi sono aree del nostro Paese che erano assoggettate all'**obbligo di dotarsi di una licenza edilizia anche prima del 1967**: la legge 765 ha semplicemente modificato la precedente L. 1150/42 (tuttora in vigore) specificando che l'obbligo di ottenere una licenza prima di costruire o trasformare gli immobili è esteso all'intero territorio nazionale, annullando le differenze che l'originaria stesura della norma lasciava intendere tra aree urbanizzate e non urbanizzate, e tra porzioni di territorio oggetto di un piano regolatore e quelle invece non pianificate.

La legittimità edilizia è necessaria per poter **eseguire legittimamente nuovi interventi** sull'immobile ed anche per conseguirne l'agibilità, che è quella segnalazione che consente di poter utilizzare l'immobile per

lo scopo per cui è nato o trasformato: comprando un immobile che non si trova in uno stato legittimo si rischia di non poterlo utilizzare, oppure si corre il rischio di doverci investire tempo e risorse per renderlo conforme e quindi agibile.

Un **immobile “ante 1967”** può essere considerato legittimo in assenza di licenza solo se si verificano i seguenti presupposti:

- deve essere stato realizzato fuori da un centro abitato,
- in un area non interessata né da piani regolatori né da regolamenti edilizi,
- prima dell'entrata in vigore della L. 765/67,

in questi casi come detto è opportuno poter dimostrare che questi presupposti convergono nell'immobile di interesse.

Dunque da un lato è vero che un immobile antecedente al 1967 **può essere acquistato senza rischiare che il rogito possa essere annullato** (o, almeno, non si corre il rischio per questo motivo nello specifico), ma è sempre opportuno non solo accertarsi di quale sia lo stato di legittimità urbanistica dell'immobile, ma anche verificare che effettivamente vi siano documenti che possano dimostrare la risalenza dell'edificio ad epoche certamente antecedenti alla data indicata: dichiarare in un rogito che l'immobile risale a prima del 1967 quando invece non lo è può essere una causa di **nullità dell'atto di compravendita**.

Non perderti: [Immobili ante 1967: gli abusi edilizi non sfuggono all'occhio di Google Earth](#)

Leggi anche: [Conformità edilizia immobili ante 1967: ok alla legittimità anche senza documentazione](#)

Potrebbe interessarti: [Edificio ante 1967 ma successivo al 1861: senza licenza edilizia è legittimo?](#)

Articolo tratto da *EdiTecnico*