

Ante 67: quando le prove non bastano e quando l'impossibilità di fornirle tutela i proprietari

Due sentenze del Consiglio di Stato affrontano il tema dei manufatti che i proprietari sostengono essere stati realizzati prima del 1° settembre 1967, confermando principi ormai consolidati e di fatto ineludibili.

di [Antonella Donati](#) – 03.02.26

Le **semplici dichiarazioni di costruzione ante 1967 in assenza di altre prove certe non sono sufficienti** per salvare dalla demolizione un immobile, e quando il Comune accerta l'assenza di un titolo edilizio per successivi lavori ha il dovere di intervenire contro l'abuso. Diversamente **quando esiste una perizia che attesta che è "oggettivamente impossibile" risalire all'età del manufatto, non si può presumere che l'immobile sia abusivo** e quindi correttamente il Comune può autorizzare altri lavori.

Due sentenze del Consiglio di Stato pubblicate a distanza di 24 ore – la **394/2026 del 19 gennaio** e la **418/2026 del 20 gennaio** – affrontano il tema dei manufatti che i proprietari sostengono essere stati realizzati prima del 1° settembre 1967, confermando principi ormai consolidati e di fatto ineludibili.

L'onere della prova e gli elementi probatori

L'art. 9-bis del TUIR stabilisce che per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ossia quelli realizzati **al di fuori dei centri urbani prima della legge Ponte del 1° settembre 1967**), lo **stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto**, o da **altri documenti probanti**, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio.

La regola consolidata nella giurisprudenza amministrativa attribuisce **al proprietario l'onere di dimostrare che un manufatto è stato realizzato prima del 1967**, mentre **in assenza di prove il Comune può considerare l'immobile abusivo**.

Un principio chiaro che, in base alla giurisprudenza, può essere **derogato in favore del proprietario esclusivamente quando ci sono dimostrazioni oggettive dell'impossibilità di ottenere prove certe**.

Dichiarazioni insufficienti e nuovi abusi

Il primo caso affrontato riguarda un'ordinanza di demolizione di un immobile a Manduria, a seguito di un sopralluogo del Comune che lo aveva dichiarato abusivo. La proprietaria aveva impugnato l'atto dichiarando che l'immobile principale (al quale successivamente era stato aggiunto un vano tecnico e un pergolato come risulta dal sopralluogo) risultava ante 1967, allegando per questo **atti di compravendita del 2012 e del 2021 con dichiarazioni di anteriorità al 1967**, l'accatastamento in **categoria A/5**, due **perizie tecniche** di cui **una con una foto aerea del 10 agosto 1968**.

Il Consiglio di Stato ha rilevato che **nessuno di questi elementi raggiungeva il livello di prova richiesto**, in quanto: gli atti notarili contenevano dichiarazioni "doppiamente de relato" poiché il venditore non era chi aveva costruito l'immobile ma un erede; la categoria A/5 non provava nulla essendo rimasta in uso fino al 1992; la foto era di qualità così scarsa da non consentire di rilevare alcuna edificazione nell'area, e anche l'altra perizia si limita a riportare dichiarazioni di terzi. Inoltre l'atto di compravendita del 2021 era riferito a una "abitazione al piano terra composta di cinque vani catastali con annessa retrostante chiostrina accatastata unitamente all'abitazione e con la proprietà esclusiva del lastrico solare", mentre il rogito del 2012 riguardava un'abitazione di soli due vani, senza menzione né della chiostrina né del lastrico solare.

"Ne discende – si legge nella sentenza – che **il fabbricato principale, nella consistenza accertata in sede di sopralluogo del 5 maggio 2022, non può che essere successivo al primo atto notarile del 2012**", e questo a prescindere dal fatto che potesse esserci qualche costruzione precedente. Quindi il Comune, che non è tenuto ad "alcuna valutazione in ordine all'astratta sanabilità del manufatto, che è in facoltà del privato richiedere ai sensi dell'art. 36 d.P.r. 380/2001, sussistendone i presupposti" ha agito correttamente. **Ricorso respinto e demolizione confermata**.

Quando la ricerca non trova elementi oggettivi

Anche nel secondo caso **la decisione del CdS conferma il corretto comportamento dell'ente locale**, che si era espresso questa volta **in favore del proprietario**, al quale aveva dato il via libera per una ristrutturazione. La controversia affrontata con la sentenza 418/2026 era scaturita dalla **contestazione di un vicino** in merito ad una DIA, richiesta nel 2005, per demolire e ricostruire un manufatto in legno e lamiera che il proprietario dichiarava esistente ante 1967. Il vicino aveva fatto ricorso al TAR sostenendo che l'immobile fosse stato realizzato intorno al 1975. Il TAR aveva ordinato una **verificazione**, ossia un **accertamento volto a stabilire l'epoca di costruzione attraverso l'analisi incrociata di diverse fonti**.

Il tecnico incaricato aveva dichiarato che **risultava impossibile formulare un giudizio certo**, precisando che l'astensione dal giudizio non era manifestazione di incertezza ma la "necessaria conseguenza" della **mancata disponibilità di informazioni**, attitudini grafiche, orto-fotogrammetriche o di altro genere tali da poter attestare inconfutabilmente la data di realizzazione. Il ricorso era poi arrivato di fronte al Consiglio di Stato che, sulla base della "oggettiva impossibilità di ricostruzione dello stato legittimo", ha rigettato il ricorso.

In sostanza, si legge nella sentenza, **se nemmeno una verificazione riesce a datare il manufatto, non è ragionevole che il proprietario subisca conseguenze negative**, a maggior ragione quando si tratta, come in questo caso, di **manufatti di limitate dimensioni** per i quali non si può pretendere la conservazione di documentazione probatoria risalente a sessant'anni prima. Quindi, correttamente, il Comune aveva dato **il via libera ai nuovi lavori nel rispetto del principio in base al quale a fronte di una verifica tecnica l'assenza di prove certe non equivale ad automatica abusività dell'opera**.

Quindi, **se vengono fatti tutti i tentativi possibili per ricostruire lo stato legittimo ma la documentazione non esiste, è possibile presentare una pratica al Comune per effettuare interventi edilizi** e attendersi ragionevolmente di ottenere il via libera. Diverso il caso in cui gli interventi vengono effettuati senza aver presentato alcuna pratica al Comune, in quanto in questo caso, a prescindere dall'eventuale impossibilità di accertare l'epoca di costruzione originaria, i lavori effettuati successivamente danno comunque origine ad un abuso.

Ti potrebbe interessare anche

Stato legittimo: rappresentare un abuso in una pratica edilizia non equivale a sanarlo [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*