

Abusi edilizi ante 1967: l'onere della prova per lo stato legittimo ricade sul privato

Va posto in capo al proprietario (o al responsabile dell'abuso) assoggettato a ingiunzione di demolizione l'onere di provare il carattere risalente del manufatto, collocandone la realizzazione in epoca anteriore alla c.d. legge Ponte 761/1967, quando non era richiesto il permesso di costruire fuori dai centri abitati.

di [Matteo Peppucci](#) – 04.12.2024

Per edifici piuttosto datati, è possibile beneficiare di regole diverse a livello urbanistico: sappiamo infatti che le **opere realizzate, fuori dai centri storici, prima del 1° settembre 1967** (data di entrata in vigore dell'art. 10 della legge n. 765 del 1967, che ha sostituito l'art. 31 della legge n. 1150 del 1942, introducendo l'obbligo del rilascio della licenza edilizia per tutte le costruzioni, anche realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano), **potevano essere realizzate senza la previa richiesta del permesso di costruire**.

In ogni caso, per dimostrare la risalenza a quel periodo e quindi la non necessità del titolo abilitativo, il privato dovrà presentare prove rigorose e certe, in assenza delle quali le opere saranno considerate abusive.

Opere edilizie ante 1967: servono prove inconfutabili per dimostrare la data di realizzazione

Va posto in capo al proprietario (o al responsabile dell'abuso edilizio) assoggettato a ingiunzione di demolizione l'onere di provare il carattere risalente del manufatto, collocandone la realizzazione in epoca anteriore alla c.d. legge ponte 761/1967. Solo il proprietario, infatti, può fornire, in quanto ordinariamente ne dispone, inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Le opere abusive 'datate' e le aerofotogrammetrie

Di un caso simile si occupa il Tar Salerno nella sentenza 2170/2024 del 14 novembre, relativa al ricorso contro un'ordinanza di demolizione emanata da un comune per svariati manufatti, tra i quali una tettoia/portico, un'unità abitativa con strutture in muratura, una pertinenza adibita a deposito.

Il ricorrente ha innanzitutto affermato che le opere realizzate sarebbero in parte **preesistenti all'entrata in vigore della L. 220/1957**, istitutiva di un vincolo puntuale all'interno dell'area interessata dalle vicende di causa; per altre opere successive, ed in particolare per la tettoia e per il vano deposito ha invece lamentato che si sarebbe trattato di **opere a suo dire pertinentziali**, che non abbisognavano, per la loro realizzazione, del permesso di costruire.

A supporto delle proprie doglianze il ricorrente ha affermato di aver prodotto **rilevi aerofotogrammetrici, riproduzioni fotografiche e dichiarazioni sostitutive di edificazione ante 1957** di cui tuttavia non v'è alcuna traccia in atti.

Anzi, secondo i rilievi effettuati e i verbali di accertamento, sono emerse ulteriori opere prive di titolo legittimante, di più recente realizzazione o addirittura in corso di edificazione consistenti in *“massetti pavimentati, vasca pavimentata, pergolato ed ampliamento al lato sud a comporre un insieme di opere prive di legittimità”*.

Insomma, l'amministrazione ha rilevato che *“Il fabbricato originario..., con ragionevole certezza distinguibile per le sue caratteristiche costruttive e architettoniche è stato progressivamente oggetto di ampliamenti planovolumetrici senza titolo appresso elencati”*.

L'onere della prova ricade sul privato

In definitiva, il ricorrente **non ha fornito alcun principio di prova** in ordine alla propria affermazione sulla risalenza delle opere contestate.

Il TAR evidenzia che il **carico dell'onere della prova necessario per evitare le sanzioni demolitorie grava sul soggetto destinatario** della sanzione.

E ciò conduce a ritenere infondato il motivo, anche richiamando il costante orientamento della giurisprudenza in base al quale *“Spetta a colui che ha commesso l'abuso, l'onere di provare la data di realizzazione dell'immobile abusivo; non può quest'ultimo limitarsi a sole allegazioni documentali a sostegno delle proprie affermazioni, trasferendo il suddetto onere di prova contraria in capo all'amministrazione”* (Consiglio di Stato sez. VI, n.588/2020).

Opere edilizie prima del 1967, quali prove? Ok alle dichiarazioni sostitutive e alle mappe catastali

L'onere di provare la data di realizzazione (e la consistenza dell'immobile abusivo) spetta a colui che ha commesso l'abuso, mentre solo la deduzione da parte di quest'ultimo di concreti elementi di riscontro trasferisce il suddetto onere di prova contraria in capo all'amministrazione pubblica.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Abusi edilizi ante 1967: per lo stato legittimo servono prove inconfutabili

E ancora: *“Va posto in capo al proprietario (o al responsabile dell'abuso) assoggettato a ingiunzione di demolizione l'onere di provare il carattere risalente del manufatto, collocandone la realizzazione in epoca anteriore alla c.d. legge ponte n. 761 del 1967 che con l'art. 10, novellando l'art. 31, l. n. 1150 del 1942, ha esteso l'obbligo di previa licenza edilizia alle costruzioni realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano; tale conclusione vale non solo per l'ipotesi in cui si chiede di fruire del beneficio del condono edilizio, ma anche - in generale - **per potere escludere la necessità del previo rilascio del titolo abilitativo**, ove si faccia questione, appunto, di opera risalente ad epoca anteriore all'introduzione del regime amministrativo autorizzatorio dello ius aedificandi; tale criterio di riparto dell'onere probatorio tra privato e amministrazione discende dall'applicazione alla specifica materia della repressione degli abusi edilizi del principio di vicinanza della prova poiché solo il privato può fornire, in quanto ordinariamente ne dispone, **inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto**, mentre l'amministrazione non può, di solito, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno dell'intero suo territorio* (TAR Campania, Salerno, sez. II, n. 1937/2024 che ha richiamato Consiglio di Stato, sez. II, n.858/2024).

In definitiva, servono **aerofotogrammetrie, foto, risultanze catastali e altro che possano fondatamente e rigorosamente** collocare l'opera al periodo precedente la Legge Ponte.

Immobile non ancora ereditato e responsabilità dell'abuso edilizio

Infine, una segnalazione sul motivo di ricorso che vede il destinatario dell'ordine di demolizione ancora non in possesso giuridico dell'immobile, in quanto appartenente al padre deceduto.

Egli infatti, ancorchè beneficiario di un testamento olografo avente ad oggetto proprio l'area ed i manufatti in questione, non avrebbe ancora accettato l'eredità: di conseguenza, a suo dire, non sarebbe legittimato passivamente rispetto all'ordine demolitorio.

Al di là della qualità di erede del ricorrente, infatti, **risulta incontroverso che lo stesso abbia la piena disponibilità dei manufatti** e delle realizzazioni attinte dall'ordinanza di demolizione, essendone il possessore, indipendentemente dal titolo in base al quale occupa il terreno ed i sovrastanti immobili.

Ciò posto egli **rientra a pieno titolo tra i legittimati passivi dell'ordine demolitorio**. Del resto, secondo il

costante insegnamento del Consiglio di Stato *“Gli ordini di demolizione di costruzioni abusive, avendo carattere reale, **prescindono dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile**, applicandosi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento dell'irrogazione in un rapporto con la res tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato”* (Adunanza Plenaria n. 9/2017).

In altri termini l'ordinanza di ripristino *“**produce effetti sul soggetto che si trova in rapporto con il bene, anche se non è l'autore dell'abuso**; può essere revocato solo nel caso in cui siano emanati, dall'ente pubblico cui è affidato il governo del territorio, provvedimenti amministrativi con esso assolutamente incompatibili; in assenza di provvedimenti amministrativi sopravvenuti con esso incompatibili, conserva la sua efficacia anche nei confronti dell'erede o di chiunque vanti sul manufatto abusivo un diritto reale o personale di godimento”*.

Leggi anche

[Opere edilizie ante 1967: come ribaltare l'onere della prova sul comune](#)

[Abusi edilizi ante 1967 e principio di vicinanza della prova: come evitare la demolizione](#)

[Opere edilizie ante 1967: tutto sulle prove a carico del privato per dimostrare lo stato legittimo](#)

[Abusi edilizi ante 1967 e onere della prova: quando è ribaltabile sul comune](#)

[Edifici ante 1967: quali prove servono per la legittimità senza titolo abilitativo](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*