

Opere edilizie ante 1967: come si assolve l'onere della prova?

In presenza di un ordine di demolizione, l'onere di dimostrare che le opere sono legittime in quanto eseguite senza titolo in data antecedente al 1967, incombe sul privato a ciò interessato, unico soggetto a essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto.

di [Matteo Peppucci](#) – 15.05.2024

Le prove per dimostrare che un abuso edilizio esisteva già prima del 1967 **devono essere molto forti, convincenti e circostanziate e vanno fornite dal responsabile dell'abuso stesso.**

Lo ribadisce ancora una volta il Consiglio di Stato, nella sentenza 4283/2024 del 13 maggio, inerente un'ingiunzione di demolizione recapitata ad un privato per la realizzazione, tra l'altro, di:

- un locale deposito, avente altezza di circa mt. 2,70, con copertura latero-cementizia, realizzato chiudendo con una parete di cm 10,00 il lato sud del "portico" riportato sulla planimetria catastale;
- un locale, ingresso dal lato est, delle dimensioni di circa mt 8,00 x 4,10 (circa mq. 32,80) dell'altezza di circa mt. 2,85.

Opere edilizie ante 1967: per gli appellanti si è assolto l'onere probatorio

In particolare, i ricorrenti deducono che gli interventi eseguiti comportano unicamente la trasformazione di un organismo edilizio già esistente così contribuendo al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Il portico, già preesistente al 1967, sarebbe stato interessato da un intervento di chiusura che ha determinato un ampliamento della superficie, coerente con gli interventi di ristrutturazione; il locale ingresso, invece, non rientrerebbe nell'alveo delle nuove costruzioni in quanto si tratterebbe di un manufatto preesistente interessato da lavori di ristrutturazione che non hanno alterato i muri portanti del manufatto e da lavori di pavimentazione.

Inoltre, si censura la sentenza nella parte in cui essa **ha ritenuto non assolto da parte dei ricorrenti di primo grado l'onere probatorio circa la preesistenza al 1967 degli interventi sanzionati**, risultando tale dato smentito dalle **risultanze aerofotogrammetriche del 1976, del 1995 e del 1997** in cui non sono riportati i locali sanzionati, né potendo acquisire tale efficacia probatoria la dichiarazione dirigenziale del 23 maggio 2016 in quanto generica e non accompagnata dalla necessaria documentazione tecnica.

In definitiva, gli appellanti ritengono di **aver adempiuto all'onere probatorio** di cui agli artt. 63, comma 1 e 64, comma 1 c.p.a., in quanto la dichiarazione prodotta in giudizio, che farebbe fede fino a querela di falso, non sarebbe generica ma **si riferirebbe all'intero manufatto e dunque anche ai locali contestati.**

Inoltre, a supporto della preesistenza dei locali, le stesse deducono di aver altresì depositato le mappe catastali del 1976, gli atti catastali del 1992 ed alcune testimonianze (invero non versate in atti) da cui emergerebbe l'epoca di realizzazione delle opere.

I locali aggiuntivi integrano una nuova costruzione abusiva

In primis, Palazzo Spada inquadra l'intervento edilizio: non si tratta di ristrutturazione edilizia, nè di manutenzione straordinaria, in quanto le opere hanno determinato una stabile modificazione del territorio (in zona sottoposto a vincolo paesaggistico), con la creazione di nuovi volumi anche su un'area diversa e ulteriore rispetto a quella già occupata dal preesistente edificio principale.

Si tratta quindi di nuova costruzione, abusiva senza permesso, e giustamente 'punita' con l'ordinanza di demolizione che *"ha natura di atto dovuto e rigorosamente vincolato, con la conseguenza che essa è dotata di un'adequata e sufficiente motivazione se contiene la descrizione delle opere abusive e le ragioni della loro abusività"*.

Abusi edilizi ante 1967: le prove sono deboli e non reggono

Arrivando al 'fulcro' della sentenza, il Consiglio di Stato afferma che in questo caso l'onere probatorio non è stato assolto.

Ma perchè?

Prima di tutto si ribadisce che alla luce del sedimentato insegnamento pretorio che riposa sugli artt. 61, comma 1 e 64, comma 1, c.p.a., in presenza di un ordine di demolizione, **l'onere di dimostrare che le opere sono legittime in quanto eseguite senza titolo in data antecedente al 1967, incombe sul privato a ciò interessato**, unico soggetto a essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto (ex multis Cons. Stato , sez. VI , 27 gennaio 2022 , n. 570).

Nel caso di specie, gli elementi offerti dall'appellante appaiono deboli oltre che smentiti dalle altre emergenze probatorie.

Nel dettaglio non assume rilievo decisivo l'attestazione dirigenziale del 23 maggio 2016 atteso che:

- ha **carattere generico non specificando neppure gli accertamenti compiuti per accertare l'anteriorità al 1967 dei manufatti** (tanto da essere stata resa, testualmente, "per quanto è stato possibile accertare");
- **non ha**, secondo la disciplina generale in tema di atti pubblici (art. 2699-2700 c.c.), **valore fidefacente** rispetto al suo contenuto intrinseco.

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 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 aerofotogrammetrie non mentono: i locali abusivi non c'erano nel 1967

Questa attestazione si pone in frontale contrasto con elementi di ben altra consistenza quali la **planimetria catastale versata in atti e le planimetrie aerofotogrammetriche del 1976, del 1988 e del 1998** acquisite ed esaminate dal Comune da cui è possibile **rilevare la presenza del fabbricato ma non la presenza dei locali in questione**.

Insomma, non c'è la prova della risalenza di quei manufatti a prima del 1967, anzi semmai l'opposto, e quindi l'ordinanza di demolizione è legittima.

Leggi anche

[Abusi edilizi ante 1967 senza permesso: per la legittimità urbanistica servono prove convincenti](#)

[Opere edilizie ante 1967: per lo stato legittimo l'immobile deve essere stato realizzato completamente prima della data limite](#)

[Opere edilizie ante 1967: servono prove inconfutabili per dimostrare la data di realizzazione](#)

[Abusi edilizi ante 1967, accertamento di conformità e stato legittimo dell'opera: le regole](#)

[Opere edilizie ante 1967: se l'immobile è in centro abitato le prove sull'epoca di realizzazione non servono a nulla](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*