

Opere edilizie ante 1967 e onere della prova: come assolverlo per evitare la demolizione

Per provare la risalenza di un'opera edilizia a prima del 1967, con contestuale legittimità - fuori dai centri abitati - anche se realizzata senza permesso di costruire, servono prove certe e rigorose, come ad esempio aerofotogrammetrie, foto, risultanze catastali e altro che possano fondatamente e rigorosamente collocare l'opera nel periodo precedente all'entrata in vigore della Legge Ponte.

di [Matteo Peppucci](#) – 17.12.2024

Sappiamo che l'obbligo di richiedere la [licenza edilizia](#) per nuove costruzioni ex art. 31 legge urbanistica 150/1942 riguardava, prima del 1° settembre 1967, esclusivamente gli **immobili situati nei centri urbani**, mentre solo a seguito della c.d. legge ponte n. 765/1967 la **necessità del titolo abilitativo è stata estesa all'intero territorio comunale**.

Quindi, in caso di contestazioni e presunti abusi edilizi, cioè realizzazione - anche di case - prima del 1° settembre 1967 senza permesso di costruire fuori dai centri urbani, è possibile **evitare di incorrere in sanzioni se si riesce a provare la risalenza del manufatto in data antecedente** a quella indicata.

La domanda è: come si fa? Chi deve fornire le prove? Quale documentazione serve? E come si comporta il comune in questi casi?

Due recenti sentenze del Tar Napoli si occupano del caso: la n.6710 e la n.6398, pronunce diverse ma che si possono ricollegare allo stesso, medesimo finale. Senza prove rigorose e certe, l'abuso edilizio non può salvarsi dalla demolizione.

L'onere della prova incombe sul privato

In entrambi i casi, si tratta di abusi edilizi per i quali è stato ingiunto un ordine di demolizione in quanto realizzati senza permesso di costruire.

Il TAR evidenzia che **l'onere della prova** dell'epoca di ultimazione di opere edilizie, allo scopo di dimostrare che esse rientrino fra quelle per cui **non era richiesto un titolo** e quindi realizzate legittimamente senza titolo, **incombe sul privato** a ciò interessato, risultando tale principio espressione della regola generale in materia di riparto dell'onere della prova.

Infatti, solo il proprietario **"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"**.

Quali prove servono? Se il comune 'batte' il privato

Nel caso della sentenza 6398/2024, il ricorrente si limita a citare un atto di divisione del 31.12.1972 in cui **"gli interventi edilizi strutturali di realizzazione dell'edificio, ricadenti in zona agricola al di fuori del centro abitato", sarebbero esistenti già nel 1947**; trattasi di **documentazione generica e assertiva senza alcuna prova o principio di prova** che la dichiarazione in questione si riferisca a manufatti di stretta corrispondenza strutturale con quelli qui sanzionati.

Il Comune ha invece prodotto cartografie aerofotogrammetriche del 1968 da cui risulta l'assenza in loco di edifici anche se di tipo rurale antecedentemente al 1967; peraltro le opere in questione non risultano presenti neanche negli aerofotogrammetrici del 1990 e 2004/2005, mentre dalla visione delle immagini storiche di google emerge che nessuna opera edilizia era presente fino a maggio 2004, con una parte della loro edificazione avvenuta tra maggio 2004 e settembre 2007.

Nel caso di specie, quindi, l'onere della prova è stato direttamente assolto dal Comune resistente.

Nel caso della sentenza 6710/2024, invece, la ricorrente ritiene di aver assolto nel caso di specie a tale onere probatorio, richiamando l'attività di coltivatore diretto svolta dal 1.8.1960 da sua madre all'interno del fondo agricolo ove sorgono i manufatti edilizi. Ma - evidenzia il Tar Campania - **tale circostanza non può**

infatti costituire prova alcuna sul fatto che i manufatti sanzionati siano stati effettivamente realizzati prima del 1967, solo perché **presenterebbero una destinazione agricola compatibile con l'attività della dante causa**.

Sono infatti opere prive di alcun riscontro negli atti di proprietà (come ammesso dalla stessa ricorrente), per le quali il semplice collegamento storico con la risalente professione contadina della genitrice non può ovviamente costituire valida espressione della prova richiesta dalla citata giurisprudenza.

Tra l'altro, a prescindere, **risulterebbe incerta la data** - o quanto meno l'anno - **di realizzazione** dei manufatti da parte della ricorrente, visto che quest'ultima, sempre a detta dell'avente causa, **avrebbe appunto svolto la sua attività anche in periodi successivi al 1967**, così da **non poter escludere che quelle opere siano state realizzate dopo l'entrata in vigore della legge-ponte**, sempre nel corso di quella conduzione agricola del fondo.

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!](#)

Prove certe e rigorose: la documentazione che certifica lo stato legittimo

Che tipo di prove avrebbe dovuto presentare il privato per 'salvarsi' dalla demolizione dimostrando lo stato legittimo?

Ad esempio, aerofotogrammetrie, foto, risultanze catastali e altro che possano fondatamente e rigorosamente collocare l'opera al periodo precedente la Legge Ponte.

Nulla di tutto ciò è stato prodotto, tanto che in uno dei due casi è addirittura il comune - che di norma "*non può, di solito, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno dell'intero suo territorio*" a fornire le prove che il manufatto, al 1° settembre 1967, non era stato ancora realizzato o comunque ultimato.

Leggi anche

[Abusi edilizi ante 1967: quando le prove evitano la demolizione](#)

[Abusi edilizi ante 1967: l'onere della prova per lo stato legittimo ricade sul privato](#)

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

[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](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*