

Abusi edilizi ante 1967: è il privato a dover fornire le prove della risaleza nel tempo

L'onere per il privato di dimostrare che l'opera è stata completata entro una data utile, nel caso il 1° settembre 1967, comporta che neanche la dichiarazione sostitutiva di atto notorio è sufficiente a tal fine, essendo necessari inconfutabili atti o documenti che, da soli o unitamente ad altri elementi probatori, offrano la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto.

di [Matteo Peppucci](#) – 10.02.2025

Gli **elementi probatori** della **risaleza di un'opera edilizia a prima del 1° settembre 1967**, quando ancora non era in vigore la cd. Legge Ponte (765/1967) e quindi, fuori dai centri urbani, non era necessario il permesso di costruire per la realizzazione di un intervento, devono essere certi e rigorosi e sono **completamente a carico del privato**.

Se non si dimostra la risaleza del tempo, la demolizione dell'abuso realizzato senza titolo abilitativo, insomma, è inevitabile.

Un'altra, interessante sentenza (n.589/2025 del 23 gennaio) del Tar Campania delimita i confini per gli abusi ante 1967 legittimi senza permesso, ricordando sia su chi ricade l'onere della prova, sia le caratteristiche delle prove che effettivamente possono portare alla 'salvezza' dell'illecito.

L'opera edilizia del contendere e le regole ante 1967

Viene impugnata la legittimità di un'ordinanza di demolizione comunale per un edificio qualificato dal Comune come **nuova opera** e realizzato sulla proprietà delle ricorrenti in "*assenza di titolo abilitativo*".

Secondo il ricorrente, la costruzione sarebbe il frutto dell'intervento di manutenzione straordinaria e ristrutturazione eseguito su di un manufatto esistente da tempo immemore senza incremento di volumetria.

La demolizione quindi sarebbe illegittima in virtù di quanto disposto dalla legge 765/1967: l'opera risalirebbe cioè all'epoca precedente all'entrata in vigore del permesso di costruire 'esteso' a tutte le aree comunali.

Infatti, la legge 1150/1942 ha previsto che "*Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco*".

Ma prima dell'avvento della legge 765/1967 (1° settembre 1967), **l'obbligo di richiedere il permesso di costruire era circoscritto all'area dei centri abitati**. Da quella data in poi, invece, si è allargato l'obbligo di richiedere e ottenere il titolo edilizio pieno a tutto il territorio comunale.

L'indagine aerofotogrammetrica

L'ordinanza di demolizione, secondo il ricorrente, si fonderebbe su di un presupposto del tutto erroneo, avendo omesso di considerare la **preesistenza del manufatto** (dimostrata da un'**indagine storica-aerofotogrammetrica-territoriale** i cui esiti sarebbero riportati, secondo le proprietarie, in una relazione tecnica redatta nel loro interesse che attesterebbe la sua risaleza nel tempo), il quale non avrebbe subito modifiche plano-volumetriche.

In più, sempre secondo il ricorrente, si tratterebbe di un intervento rientrante nel risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria di una legittima preesistente struttura per cui avrebbe dovuto essere presentata una semplice DIA (ovvero una SCIA) e la sanzione, semmai, sarebbe dovuta essere semplicemente pecuniaria.

Senza prove concrete non c'è speranza

Per il TAR, qui non c'è margine di manovra: il ricorso è da respingere in quanto l'onere della prova non è assolto e non è provata in alcun modo la risaleza dell'opera all'epoca ante 1967.

Secondo i giudici, *"Quanto asserito nell'atto introduttivo del gravame appare, infatti, totalmente indimostrato, nonostante la **prova della preesistenza dell'edificio dalla cui ristrutturazione sarebbe derivato il manufatto...gravi sul proprietario dello stesso**".*

La giurisprudenza ha, infatti, chiarito che *"L'onere per il privato di dimostrare che l'opera è stata completata entro la data utile comporta che **neanche la dichiarazione sostitutiva di atto notorio è sufficiente a tal fine**, essendo necessari **inconfutabili atti o documenti che, da soli o unitamente ad altri elementi probatori, offrano la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto**".*

Ma nel caso specifico, non è stato depositato nulla atto a fornire la sopracitata prova e, in particolare, il ricorrente **non ha esibito la relazione tecnica** cui è fatto riferimento nel ricorso e che sarebbe stata **corredata da un'aerofotogrammetria** comprovante l'esistenza dell'edificio prima del 1967.

In definitiva, in virtù della mancata dimostrazione dell'esistenza del presupposto necessario (e cioè l'esistenza dell'edificio da tempo immemore, con una volumetria pari a quella rilevata dall'Amministrazione), il ricorso è da respingere per **carenza della prova**.

Tipi di prove e 'mancanze' del comune

Aggiungiamo, per completezza, che affinché si verifichi la legittimità delle prove, **da una parte il privato deve allegare, a sostegno della tesi** sulla realizzazione dell'intervento prima del 1967, elementi dotati di un alto grado di plausibilità (**aeorofotogrammetrie, dichiarazioni sostitutive di edificazione ante 1 settembre 1967**) e, dall'altro, il **Comune deve fornire elementi incerti in ordine alla presumibile data della realizzazione** del manufatto privo di titolo edilizio, o con variazioni essenziali.

In questo caso mancano entrambi i parametri, una 'revisione' è impossibile.

Leggi anche

[**Opere edilizie ante 1967: come devono essere le prove per lo stato legittimo?**](#)

[**Opere edilizie ante 1967 legittime senza titolo abilitativo: servono prove esaustive**](#)

[**Opere edilizie ante 1967 e onere della prova: come assolverlo per evitare la demolizione**](#)

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

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*