

Opere edilizie ante 1967 legittime senza titolo abilitativo: servono prove esaustive

Le prove documentali e fotografiche per la dimostrazione dello stato legittimo di un immobile ante 1° settembre 1967 e quindi non assoggettato al permesso di costruire fuori dal centro abitato sono a carico del privato, ma devono essere certe, esaustive e rigorose per assolvere all'onere richiesto. Se ci sono delle discrepanze, la risalenza a quell'epoca non può essere determinata con certezza e scatta l'abuso edilizio.

di [Matteo Peppucci](#) – 22.01.2025

Se avete intenzione di provare lo stato legittimo di un immobile realizzato prima del 1° settembre 1967 e quindi 'legittimo' anche senza permesso di costruire, se ubicato fuori dal centro abitato, dovete munirvi di [prove certe, rigorose e convincenti](#).

A volte documentazioni e dichiarazioni 'di parte', infatti, non bastano a provare l'effettiva risalenza di un'opera nel periodo in cui ancora **non vigeva l'obbligo esteso 'tout court' dalla legge "Ponte" n.765/1967**, che ha allargato la necessità del titolo abilitativo a tutte le zone comunali.

Le regole: prima e dopo il 1° settembre 1967

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"*.

E' stato quindi introdotto l'obbligo di richiedere e ottenere una preventiva licenza edilizia con riferimento agli immobili situati nei centri abitati (anche per interventi di ampliamento o modifica).

La **Legge Ponte (765/1967)**, in vigore dal **1° settembre 1967**, ha poi allargato il perimetro dell'obbligo di **richiedere e ottenere il permesso di costruire a tutto il territorio comunale**. Ciò significa che prima di quella data, fuori dai centri abitati, non era obbligatorio il titolo abilitativo per realizzare un intervento edilizio.

Il caso: fabbricato su cinque livelli e sottotetto. Le prove fornite

Il caso della sentenza 10435/2024 del Consiglio di Stato si riferisce al diniego di condono edilizio per un fabbricato su cinque livelli e sottotetto annesso.

Il ricorrente fa sapere tra l'altro che:

- il fabbricato, salvo il tetto, è stato realizzato dai suoi genitori, nella medesima consistenza nella quale si presenta oggi, prima del 1967;
- il livello del fabbricato è stato **realizzato prima del 1967, ma solo in seguito accatastato, insieme al sottotetto**;
- agli atti del comune vi era anche un successivo accatastamento del 1998 in cui la parte aveva dato conto dell'edificazione ante 1967;
- **era stato prodotto un copioso corredo fotografico** che dimostrava l'età del manufatto, oltre a quattro dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà che sostengono che i cinque livelli risalgono ai primi anni '60;
- la presenza del quinto piano risulta anche dalla pratica edilizia del controinteressato, risalente al 1977, il che rivela l'inconsistenza dei rilievi.

In definitiva, il ricorrente intende dimostrare che, contrariamente a quanto ritenuto dalla sentenza impugnata, **il terzo piano dell'edificio (quinto fuori terra) pre-esisteva al 1967 e che sul punto, l'amministrazione sarebbe incorsa in un travisamento dei presupposti**.

Per farlo, ci si basa su:

- **documentazione** allegata alla concessione del giugno 1977 rilasciata al proprietario confinante, dalla quale si evincerebbe la presenza del terzo piano di cui alla controversia sin da quell'epoca;
- **fotografie** che riprodurrebbero la **situazione di fatto al 1971**;
- **dichiarazioni testimoniali** sostitutive di atti di notorietà.

Inoltre, in occasione del nuovo accatastamento eseguito nel 1998, **il richiedente aveva nettamente differenziato la data di realizzazione del sottotetto** (anni '80), **da quella del resto del fabbricato** (anni '60), così come al momento della domanda di condono, il suo dante causa avrebbe barrato, quale periodo di realizzazione, quello tra il 1961 ed il 1971. Il che confermerebbe la data di costruzione da lui indicata.

Le foto non provano con certezza la datazione dell'opera

Per il comune, le prove non 'tengono'.

Infatti, **né i documenti allegati alla concessione del 1977 né la documentazione fotografica dimostrano**, con accettabile grado di verosimiglianza, **che il terzo piano fosse già stato eretto alle date indicate**.

A tutto concedere, infatti, non attesterebbero la risalenza dell'intervento al 1967, che sarebbe l'unica dimostrazione utile alla tesi di controparte, dal momento che si tratta di un immobile privo di licenza edilizia.

In una delle foto c'è peraltro un evidente discrepanza, evidenziata dalla parte appellata, che **fa dubitare della veridicità delle affermazioni** attoree sul punto, perché in essa **compare, tra gli altri, anche un immobile che è stato realizzato solo nel 1986**, e dunque non può riferirsi allo stato dei luoghi esistente nel 1971.

Il sopralluogo impossibile

Non solo.

A rinforzo della tesi del comune c'è anche il rifiuto del privato al sopralluogo richiesto dal comune per accertare la probatorietà dei reperti fotografici.

Tale sopralluogo non è stato possibile, appunto, per per il **rifiuto opposto dalla parte ad accedere sul tetto dell'immobile oggetto del provvedimento**, fatto che depone in senso non favorevole a quest'ultima.

Le prove testimoniali non aggiungono nulla

Inoltre, le stesse dichiarazioni testimoniali acquisite, che provengono da persone a conoscenza dei fatti, ma non da tecnici, risultano solo **genericamente confermate delle deduzioni della parte appellante**, senza apportare elementi di prova maggiormente significativi in tal senso.

Ne deriva che **nessuno dei mezzi offerti, sia valutati di per sé che nel loro complesso, può dirsi sufficiente ed esaustivo** nel senso preteso dai motivi di appello.

L'accatastamento nel 1980 'condanna' il privato

Infine, si evidenzia come esiste una **prova documentale** che contraddice tutte le deduzioni del privato: si tratta dell'**istanza di accatastamento** presentata, all'epoca, nel 1980 dal dante causa della parte appellante.

Quest'ultimo in quell'atto, indicando le variazioni planimetriche per sopra-elevazione apportate all'immobile, tra cui la realizzazione del terzo piano, **referiva quale data di realizzazione quella prossima alla presentazione della domanda, dunque l'anno 1980**.

Trattandosi di dichiarazione auto-confessoria, si configura come un **elemento di prova di particolare significatività**, che non è agevolmente scalfibile, anche tenendo conto della evidenziata debolezza degli elementi indicati dalla parte.

Prove per lo stato legittimo ante 1967: specchio riepilogativo

In definitiva, la sentenza è utile per ribadire che:

- in caso di opera edilizia ante 1967, la **prova** della risalenza a prima dell'obbligo del titolo abilitativo (fuori dai centri urbani) **spetta al privato**, che può disporre di documenti, fotografie e mappe a sostegno della sua tesi;
- l'**onere della prova**, qualora vengano forniti dal privato elementi certi, rigorosi e convincenti sulla risalenza a prima del 1° settembre 1967, [viene ribaltato sul comune](#) che dovrà a sua volta dimostrare l'inattendibilità delle prove del privato;
- **se le prove 'reggono', in privato avrà dimostrato lo stato legittimo** dell'opera e la sua regolarità anche in assenza di titolo abilitativo, ma se non reggono l'opera sarà considerata abusiva e quindi sottoposta alle conseguenze del caso (demolizione, multa, acquisizione al patrimonio comunale).

E' utile ribadire che le prove devono essere certe, rigorose, esaustive.

Leggi anche

[Abusi edilizi ante 1967, privato contro comune: come si prova lo stato legittimo](#)

[Abusi edilizi ante 1967: servono prove certe e rigorose per dimostrare lo stato legittimo](#)

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

[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](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*