

Abusi ante 1967: controllare sempre se esiste un Regolamento comunale previgente!

La legittimità edilizia e urbanistica ante 1967 per opere realizzate in assenza del permesso di costruire fuori dai centri abitati vale solamente nel caso in cui non siano presenti Regolamenti comunali ad hoc, previgenti alla Legge Ponte, che già richiedevano il titolo abilitativo per ogni intervento in qualsiasi zona della città.

di [Matteo Peppucci](#) – 29.09.2026

Per gli immobili ante 1967, l'assenza del permesso di costruire non dimostra automaticamente la legittimità edilizia. In una recente sentenza, il TAR Lazio chiarisce che, per ricostruire lo stato legittimo, il Comune deve verificare la disciplina vigente all'epoca della costruzione, compresi gli eventuali regolamenti edilizi comunali anteriori alla legge n. 765/1967. Se un regolamento già imponeva la licenza edilizia sull'intero territorio comunale, l'opera realizzata senza titolo resta abusiva.

Ante 1967: il grande dilemma

E' sufficiente, per dimostrare la legittimità urbanistica ed edilizia di un immobile realizzato senza permesso di costruire, provare che risale a [prima della Legge Ponte \(765/1967\)?](#)

Bisogna stare molto attenti quando si parla di 'ante 1967': se è vero che, **prima del 1° settembre di quell'anno, non ricorreva l'obbligo di munirsi di titolo abilitativo per opere realizzate al di fuori dei centri abitati**, è altrettanto vero che questa regola non prescinde dai regolamenti comunali che, già prima di quell'epoca, richiedevano una licenza edilizia ad hoc per immobili ed edifici situati in qualsiasi zona.

Lo abbiamo già visto di recente ma evidentemente questo particolare sfugge in maniera ricorrente, se la stessa problematica viene riproposta nella sentenza 4542/2026 del Tar Lazio.

Ante 1967: occhio ai Regolamenti vigenti molto prima della Legge Ponte

Anche in questo caso ci imbattiamo in un edificio realizzato tanti anni fa - prima del 1° settembre 1967, entrata in vigore della cd. Legge Ponte (765/1967) - che teoricamente potrebbe essere [regolare anche senza permesso di costruire](#).

Ma cosa succede se c'era già un [Regolamento comunale ad hoc](#) che prescriveva, per tutte le opere edilizie e in qualsiasi zona (quindi anche fuori dai centri abitati), la richiesta del permesso di costruire?

Ovviamente, in tal caso questa sorta di 'sanatoria' (che in realtà è una legittimità urbanistica senza permesso) non sussiste e, in assenza di titolo abilitativo, l'opera è da considerarsi abusiva. Per questo bisogna prestare molta attenzione perché, soprattutto nelle grandi città, la regolamentazione edilizia risale molto spesso a svariati anni prima del 1967, come ad esempio per Roma Capitale.

Il caso: opere abusive su un edificio 'datato'

Si disquisisce su un ordinanza di demolizione impartita dal comune per la realizzazione di opere abusive realizzate in un appartamento situato al secondo piano di un edificio.

La ricorrente ha eccepito la presunta legittimità urbanistica-edilizia dell'immobile per cui è causa, sul presupposto per il quale parte degli interventi fosse già presente prima dell'accatastamento dell'edificio, in forza di *"ben due progetti approvati sui beni oggetto di contestazione, che hanno modificato parti esterne ed interne dell'edificio: 1. prot. 00279 del 14 gennaio 1909; 2. prot. 1679 del 22 febbraio 1915"*.

Insomma: essendo state realizzate addirittura prima degli anni '20, queste opere sarebbero legittime in virtù del fatto che la Legge Ponte solamente dal 1° settembre 1967 ha richiesto il titolo abilitativo per interventi edilizi realizzati fuori dai centri abitati.

Il Comune di Roma ha un regolamento ad hoc del 1911!

Il Tar smonta questa tesi, affermando come la censura sia infondata nel merito, in quanto, in primo luogo, la **preesistenza dell'abuso, rispetto all'accatastamento, nulla dice circa la legittimità urbanistica del bene**, stante l'**obbligo di munirsi di licenza edilizia, previsto per la città di Roma, a partire dall'anno 1912**.

Infatti, in attuazione dell'art. 16 L. n. 502/1907 (che sanciva che *“con decreto Reale, promosso dal ministro dei lavori pubblici, su parere del Consiglio di Stato, il comune di Roma dovrà essere autorizzato ad adottare uno speciale regolamento edilizio per disciplinare la costruzione di nuovi quartieri e di nuove abitazioni così dentro come fuori il perimetro del nuovo piano regolatore”*), gli **artt. 3 e 5 del regolamento edilizio del Comune di Roma, R.D. 1522/1911** avevano sancito l'obbligo, in capo al privato interessato, di dotarsi di **precipua autorizzazione edilizia** per le **nuove costruzioni, in riferimento all'intero territorio comunale**, senza quindi più distinguere, come invece avveniva nei regolamenti precedenti, tra centro abitato e zone di espansione.

L'abuso edilizio va valutato nella sua interezza

In secondo luogo, per costante orientamento giurisprudenziale (CDS, nn. 8032/2024, 8313/2021), *“la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una **visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate** e non si può scomporre una parte per affermarne la sanabilità, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni, per cui l'opera edilizia abusiva deve essere identificata con l'intero complesso immobiliare, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere in modo adeguato l'impatto effettivo degli interventi compiuti ed essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato”*.

Pertanto, **anche ove una parte di esso fosse risultata legittima** ai sensi dell'[art. 9 bis TUED](#), ma così non è, ciò **non avrebbe minimamente scalfito il provvedimento gravato**.

La regola da applicare agli immobili "ante 1967"

Quali sono gli 'insegnamenti' che possiamo trarre da questo caso? Di sicuro che l'espressione **“ante 1967” non equivale a “libero da titolo edilizio”**. Per stabilire lo stato legittimo occorre ricostruire la normativa vigente al momento della costruzione e verificare non solo la legge nazionale, ma anche gli eventuali regolamenti edilizi comunali.

Se il Comune aveva già imposto il titolo anche nelle zone esterne al centro abitato, la costruzione priva di autorizzazione resta illegittima. In questo caso, nemmeno le fotografie aeree attestanti l'esistenza dell'edificio dal 1915 potevano dimostrare lo stato legittimo, perché quella data era comunque successiva all'introduzione dell'obbligo comunale del 1911.

FAQ TECNICHE: Abusi edilizi ante 1967 e Regolamento comunale del 1911 | Ingenio

Un immobile realizzato prima del 1° settembre 1967 è automaticamente legittimo senza permesso?

No. La regola sull'assenza dell'obbligo di titolo fuori dai centri abitati va verificata alla luce della normativa allora vigente. In particolare, occorre controllare se il Comune avesse già previsto, con proprie disposizioni, l'obbligo di licenza edilizia anche al di fuori del centro abitato.

Perché è importante verificare i vecchi regolamenti edilizi comunali?

Perché un regolamento anteriore alla legge Ponte poteva imporre il titolo edilizio in modo più esteso rispetto alla disciplina nazionale dell'epoca. Se questa prescrizione era già vigente quando l'opera fu realizzata, l'assenza della licenza comporta l'illegittimità dell'intervento.

La data di accatastamento o le fotografie storiche possono provare la legittimità dell'immobile?

Possono dimostrare l'esistenza materiale dell'edificio in una determinata epoca, ma non la sua conformità urbanistico-edilizia. La prova della preesistenza deve essere accompagnata dalla verifica delle norme applicabili quando l'opera è stata realizzata.

Come deve procedere il Comune per accertare lo stato legittimo di un immobile ante 1967?

L'ufficio deve ricostruire la disciplina urbanistico-edilizia vigente alla data di realizzazione, verificando leggi, regolamenti comunali e titoli eventualmente rilasciati. Non è quindi sufficiente applicare automaticamente il regime entrato in vigore con la legge n. 765/1967.

Se una parte dell'edificio è ante 1967, può essere valutata separatamente dalle altre opere abusive?
Non sempre. La giurisprudenza richiede una valutazione complessiva dell'intervento, considerando l'impatto dell'insieme delle opere sull'assetto edilizio. Non è quindi possibile scomporre artificialmente l'abuso per isolare singole parti e sostenerne autonomamente la legittimità.

Leggi anche

[Come dimostrare che un immobile è ante 1967? Ecco cosa serve](#)

[Abusi ante 1967, quando la data non basta: occhio ai regolamenti edilizi previgenti](#)

[Ante 1967: le fotografie battono le mappe catastali e possono costare la demolizione](#)

[Ante 1967, come funziona l'esenzione dal permesso: datazione da provare, altrimenti demolizione](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*