Abusi edilizi ante 1967: occhio, le foto Google Earth possono costare la demolizione

Se le fotografie Google Earth prodotte dal comune evidenziano che il fabbricato ante 1967, nella sua attuale consistenza, è solo di recente realizzazione e che per una parte di esso i lavori sono ancora in corso, scatta automaticamente l'abuso edilizio in quanto sarebbe servito un permesso ad hoc per effettuare le modifiche.

di **Matteo Peppucci** – 13.10.2026

Le fotografie aeree e le immagini storiche di Google Earth possono dimostrare l'abusività di un edificio e giustificarne la demolizione, anche quando il proprietario ne sostiene la realizzazione ante 1967. In una recente sentenza, il Consiglio di Stato chiarisce che occorre verificare non soltanto l'epoca originaria del manufatto, ma anche la data di esecuzione delle opere nella consistenza attuale e la validità del titolo edilizio. Se i lavori sono successivi alla decadenza della licenza, la preesistenza dell'edificio non ne garantisce la legittimità.

Ante 1967: all'origine del problema

Le fotografie rientrano tra le prove principali per dimostrare la risalenza al periodo 'pre-1967' di un'opera edilizia: si tratta di un requisito fondamentale, non l'unico, per tentare di regolarizzare, o meglio 'normalizzare', un intervento che, prima del 1° settembre 1967, poteva essere realizzato legittimamente senza permesso, se costruito al di fuori dei centri abitati e in assenza di un regolamento ad hoc che disponesse diversamente.

Ma attenzione perché **le foto possono rivelarsi anche un boomerang**: se provano che l'edificio, all'epoca, non esisteva o che è stato completato in data successiva, allora scatta l'abuso edilizio e si rischia la demolizione. Il comune può infatti legittimamente portare 'sul tavolo' delle prove, anche fotografiche, che dimostrino il contrario di quanto affermato dal privato.

Interventi senza permesso prima del 1° settembre 1967: come funziona?

La legge Ponte (765 del 6 agosto 1967), con l'articolo 10 ha modificato l'articolo 31 della legge 1150/1942, estendendo l'obbligo di previa licenza edilizia alle costruzioni realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano.

Ciò significa che prima del 1° settembre 1967, quindi, ovviamente con svariate eccezioni figlie di appositi regolamenti comunali che potevano disporre già la necessità del previo ottenimento del permesso di costruire anche in zone fuori dal centro urbano, **l'obbligo di licenza edilizia era limitato a zone urbanizzate e centri abitati (nelle aree non regolamentate).**

Ciò significa che, teoricamente, un'opera edilizia realizzata negli anni '50, fuori dal centro urbano, senza titolo abilitativo si potrebbe 'salvare' dalla demolizione, perché all'epoca non serviva la licenza edilizia (sempre che il comune non prevedesse già, con apposito regolamento, la necessità di conseguire un permesso ad hoc).

Il caso: fabbricato a due piani (presunto) ante 1967

Il caso sotto la lente del Consiglio di Stato nella sentenza 7103/2026 è rappresentato da un'ordinanza di demolizione impartita dal comune per:

1. un **fabbricato principale su due livelli**, con un primo piano suddiviso in tre unità immobiliari completamente rifinite ed arredate per uso residenziale e un primo piano allo stato grezzo;
2. un corpo di fabbrica in muratura, adiacente all'immobile principale e destinato a deposito;
3. un movimento di terra e la creazione di una rampa di collegamento tra il piano primo e il piano terra del prospetto sud-est.

Il TAR Campania ha accolto parzialmente il ricorso con riguardo agli abusi indicati ai punti n. 1 (fabbricato principale) e n. 3 (movimento di terra e creazione della rampa di collegamento) del provvedimento impugnato, mentre lo ha respinto con riguardo all'abuso indicato al punto n. 2 (deposito).

Il giudice di primo grado ha evidenziato che:

a) **l'immobile principale è stato assentito con licenza edilizia del 17 febbraio 1967** e la circostanza - dedotta dal Comune - che **l'intero corpo di fabbrica sia stato realizzato tra l'anno 2004 e 2005 non è**

di per sé idonea a condurre alla demolizione del bene in quanto l'asserita decadenza non è mai stata formalizzata in un provvedimento amministrativo espresso;

b) il movimento di terra e la rampa di collegamento sono opere pertinenziali e non necessitano di permesso di costruire.

I rilievi fotografici del comune

Il fabbricato a due piani corrispondeva a una licenza del 1967, ma era stato costruito molto dopo la sua decadenza, come mostrano le **foto aeree** (assenza di costruzioni fino al 2004). Licenza, abitabilità del 1968 e bollette non provano la preesistenza.

Se l'esecuzione avviene in epoca successiva, "siamo spacciati"

Nel caso di specie, la questione relativa alla recente realizzazione del fabbricato e, conseguentemente, alla sua **esecuzione in epoca ampiamente successiva alla decadenza del titolo edilizio rilasciato nel 1967**, è stata posta a fondamento del procedimento sanzionatorio sin dalla comunicazione di avvio notificata il 19 ottobre 2023.

Tale profilo è stato, pertanto, tempestivamente sottoposto al contraddittorio dell'interessato, il quale ha avuto modo di svolgere le proprie difese mediante le osservazioni presentate nel corso del procedimento

La documentazione prodotta dal Comune (cfr. le foto *Google Earth* e le foto dell'I.G.M. datate 1974, i **rilievi fotografici** allegati al verbale di sopralluogo del 16 ottobre 2023, all. 4 e 6 produzione primo grado Comune) evidenzia che il **fabbricato, nella sua attuale consistenza, è solo di recente realizzazione e che per una parte di esso i lavori sono ancora in corso**.

Fabbricato ante 1967 ma concluso successivamente: niente legittimità senza permesso

Poiché l'ordine di demolizione ha ad oggetto il fabbricato avente le caratteristiche plano-volumetriche corrispondenti a quelle previste dalla licenza edilizia del 17 febbraio 1967, vale a dire una costruzione articolata su due piani, realizzata dopo la scadenza del relativo titolo, **risulta del tutto irrilevante accertare se il manufatto, nella sua originaria consistenza, fosse o meno antecedente al 1967**.

Ciò che assume rilievo ai fini della legittimità dell'ordinanza impugnata è, infatti, che **le opere sanzionate siano state eseguite successivamente alla decadenza della licenza edilizia** per decorso del termine di efficacia. Tali opere risultano, inoltre, insistenti in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, a rischio idraulico molto elevato e a vincolo idrogeologico.

La costruzione di un manufatto privo di titolo edilizio e le modifiche sostanziali apportate successivamente **rendono l'opera abusiva, anche se originariamente edificata in un periodo antecedente all'obbligo di rilascio del titolo**.

Fermo quanto appena osservato, **l'asserita realizzazione *ante* 1967** del fabbricato nella sua originaria consistenza (una costruzione a un piano) è chiaramente **smentita dalle foto aeree prodotte dal Comune**, da cui emerge che prima del 2004 nell'area in questione non era presente alcuna costruzione.

Le sopra richiamate evidenze documentali non sono smentite dalla documentazione prodotta dall'appellato (foto estratta dal portale SIAN del 2003 che non identifica in modo univoco la particella, il progetto allegato alla licenza edilizia del 1967, la licenza di abitabilità del 1968, una bolletta ENEL per uso non domestico intestata a soggetto diverso dall'originario ricorrente) poiché esse **sono equivoche sul piano probatorio**, laddove le **foto di volo attestato invece visivamente ed inequivocabilmente che fino al 2004 il fabbricato non esisteva**.

In definitiva: il comune ha vinto l'appello, il fabbricato va demolito.

FAQ TECNICHE: Ante 1967 alla prova delle foto Google Earth | Ingenio

1. Quando un edificio realizzato ante 1967 può essere considerato legittimo senza titolo edilizio?

Prima del 1° settembre 1967, nelle aree esterne ai centri abitati e non soggette a specifiche disposizioni comunali, la licenza edilizia poteva non essere necessaria. Per riconoscere la legittimità dell'immobile occorre, tuttavia, verificare la normativa vigente all'epoca, la localizzazione e le caratteristiche originarie della costruzione.

2. Le immagini di Google Earth possono giustificare un ordine di demolizione?

Sì. Le fotografie aeree e i rilievi storici possono costituire prove decisive per dimostrare che un edificio è stato realizzato in epoca successiva a quella dichiarata dal proprietario. Se le immagini sono attendibili e identificano chiaramente l'area interessata, possono prevalere su documenti ambigui o non riferibili con certezza all'immobile.

3. Un edificio originariamente ante 1967 resta legittimo se viene ricostruito o modificato successivamente?

Non necessariamente. La legittimità della consistenza originaria non copre automaticamente gli interventi realizzati in epoca successiva. Se le opere sostanziali sono state eseguite dopo la scadenza del titolo edilizio e senza un nuovo permesso, possono configurare un abuso edilizio sanzionabile, anche con la demolizione.

4. Una licenza edilizia del 1967 e un certificato di abitabilità del 1968 sono sufficienti a dimostrare la legittimità?

Non sempre. Questi documenti devono essere valutati insieme agli altri elementi disponibili e non dimostrano necessariamente che l'edificio sia stato effettivamente realizzato nei tempi autorizzati. Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato, le fotografie aeree hanno dimostrato che il fabbricato, nella consistenza contestata, non esisteva prima del 2004.

5. Quali verifiche deve svolgere il Comune prima di ordinare la demolizione di un immobile dichiarato ante 1967?

L'ufficio tecnico deve ricostruire la storia edilizia del fabbricato, verificare l'efficacia dei titoli rilasciati e confrontare lo stato dei luoghi con le fotografie storiche e la documentazione prodotta. È importante contestare tempestivamente gli abusi e consentire al proprietario di presentare osservazioni. La presenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici o di rischio idraulico può incidere ulteriormente sulla valutazione.

Leggi anche

Baracca ante 1967: per trasformarla in abitazione non basta usarla per le vacanze

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

Ante 1967: le fotografie battono le mappe catastali e possono costare la demolizione

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*