

Edifici ante 1967: la data non basta, serve una prova certa

Chi invoca la legittimità di un manufatto privo di titolo e quindi regolare se realizzato prima del 1° settembre 1967 fuori dal centro abitato (e senza regolamento comunale ad hoc), deve dimostrare, con elementi certi, oggettivi e convergenti, che l'opera fu ultimata quando e dove l'autorizzazione edilizia non era ancora obbligatoria. Planimetrie catastali e cartografie militari potrebbero non bastare se il comune 'risponde' con rilievi aerofotogrammetrici ufficiali e immagini satellitari.

di [Matteo Peppucci](#) – 14.07.2026

In una recente sentenza, il Tar Campania chiarisce che la qualificazione di un immobile come "ante 1967" non comporta automaticamente la sua legittimità urbanistico-edilizia. Il proprietario deve dimostrare, con prove certe, oggettive e convergenti, che il fabbricato è stato ultimato prima del 1° settembre 1967 in un'area in cui non era richiesto il titolo edilizio. L'articolo analizza l'onere della prova, il valore delle diverse fonti documentali e il ruolo dell'istruttoria comunale, evidenziando che la SCIA alternativa non può legittimare interventi fondati su una preesistenza non adeguatamente dimostrata.

Ante 1967: non è una sanatoria automatica

La questione dell'["ante 1967"](#) è quanto mai attuale: spesso ci si imbatte in edifici realizzati tanti anni fa - prima del 1° settembre 1967, appunto - che teoricamente potrebbero essere [regolari anche senza permesso di costruire](#). Ma quali prove servono per dimostrare che effettivamente l'edificazione è avvenuta prima dell'entrata in vigore della [Legge Ponte](#)? E cosa succede se il comune 'smonta' l'esi del privato fornendo una documentazione più attendibile?

Il tutto viene spiegato molto bene dal Tar Campania nella sentenza 864/2026, dove si evidenzia che **la qualificazione di un immobile come "ante 1967" non equivale a una sanatoria automatica**. Chi invoca la legittimità di un manufatto privo di titolo deve dimostrare, con **elementi certi, oggettivi e convergenti**, che l'opera fu ultimata quando e dove l'autorizzazione edilizia non era ancora obbligatoria.

Il caso: demo-ricostruzione di un vecchio edificio

Un privato aveva presentato una SCIA alternativa al permesso di costruire per **demolire due fabbricati e ricostruire un edificio con sagoma diversa e destinazione residenziale**.

Il Comune ha inibito l'intervento perché **non risultavano provate né la legittima esistenza dei manufatti né la loro risalenza**.

Il TAR ha confermato: non può essere recuperata con demolizione e ricostruzione una volumetria della quale non siano dimostrati origine, consistenza ed epoca.

Cosa significa "ante 1967"

L'espressione indica normalmente un edificio ultimato prima del **1° settembre 1967**, data di entrata in vigore della legge 765/1967, la cosiddetta Legge Ponte. **Prima di allora la legge urbanistica del 1942 richiedeva la licenza edilizia nei centri abitati e, in alcuni casi, nelle zone di espansione**. La Legge Ponte estese l'obbligo a tutto il territorio comunale.

"Ante 1967", quindi, non significa automaticamente "legittimo": occorre verificare che l'immobile fosse esterno al centro abitato e che regolamenti locali o strumenti urbanistici non imponessero già un titolo.

Le prove del privato

A supporto della tesi del ricorrente, erano state prodotte una **planimetria catastale del 1940, una cartografia militare del 1943 e la planimetria del programma di fabbricazione del 1972**. Secondo il proprietario, mostravano **sagome compatibili con antichi fabbricati rurali**. Erano state inoltre richieste dichiarazioni e testimonianze sull'uso agricolo e sul successivo abbandono.

Il TAR ha ritenuto questi elementi **non univoci e incapaci di attestare che i manufatti, nella consistenza considerata dalla SCIA, fossero già ultimati prima del 1967**.

Le risultanze catastali, in particolare, hanno una funzione prevalentemente fiscale e descrittiva e non provano, da sole, né la conformità urbanistica né la data certa di costruzione.

Le controprove del Comune

L'istruttoria comunale, invece, si fondava su **cartografie storiche, rilievi aerofotogrammetrici ufficiali IGM del 1990 e 1996, immagini satellitari e serie storiche digitali dal 2004.**

Da queste fonti emergeva che **l'area era priva di edificazioni e che i manufatti comparivano soltanto in epoca recente.** Il quadro comunale è stato quindi giudicato coerente, plurimo e convergente, oltre che idoneo a smentire la ricostruzione proposta dal privato.

L'amministrazione ha inoltre dato puntuale conto delle ragioni tecniche e logiche per cui le rappresentazioni cartografiche prodotte dalla parte non sono idonee a dimostrare la presenza del fabbricato nel periodo storico rilevante, evidenziando altresì come, anche a seguito delle integrazioni documentali, siano emerse ulteriori lacune e contraddizioni tali da confermare il quadro di incertezza probatoria.

Ma allora quali prove servono?

Sappiamo che **l'onere della prova grava sul proprietario.** Non bastano affermazioni generiche, testimonianze non sostenute da riscontri oggettivi o immagini che non consentano di individuare con precisione posizione, sagoma e consistenza dell'opera.

Servono **elementi temporalmente qualificati e concordanti: aerofotogrammetrie ufficiali, cartografie attendibili, fotografie datate, documenti d'archivio, atti pubblici o privati di provenienza certa e dati catastali di primo impianto.** Tali fonti, considerate anche dall'[art. 9-bis del d.P.R. 380/2001](#), devono permettere una ricostruzione affidabile dello stato dell'immobile nel periodo in cui il titolo non era obbligatorio.

Niente da fare: questi lavori non possono essere eseguiti

In mancanza della prova della legittima preesistenza, il Comune poteva impedire i lavori. La SCIA alternativa non sana i fabbricati originari e non consente di trasferire in una nuova costruzione una volumetria di origine incerta. La denominazione dell'atto come "diniego" è irrilevante: nella sostanza si trattava dell'ordine motivato di non eseguire l'intervento previsto dall'art. 23 del Testo unico edilizia.

FAQ TECNICHE: Prove per gli edifici ante 1967 senza permesso | Ingenio

Un edificio realizzato prima del 1° settembre 1967 è automaticamente legittimo?

No. La data di costruzione, da sola, non è sufficiente. Occorre dimostrare che l'immobile sia stato effettivamente ultimato prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte e che, nel luogo in cui è stato realizzato, non fosse già necessario un titolo edilizio in base alla normativa vigente o agli strumenti urbanistici comunali.

Quali documenti possono dimostrare la preesistenza di un immobile ante 1967?

Sono necessari elementi probatori oggettivi e tra loro coerenti, quali aerofotogrammetrie ufficiali, fotografie storiche datate, cartografie attendibili, documenti d'archivio, atti di provenienza e dati catastali di primo impianto. Le singole planimetrie catastali, considerate isolatamente, non sono normalmente sufficienti a provare la legittimità edilizia.

Quale valore assumono le verifiche tecniche svolte dal Comune?

L'amministrazione può fondare la propria istruttoria su rilievi aerofotogrammetrici, immagini satellitari, cartografie storiche e altre fonti documentali ufficiali. Se tali elementi risultano coerenti e convergenti nel dimostrare l'assenza del fabbricato nel periodo rilevante, possono prevalere sulla documentazione prodotta dal privato.

La SCIA alternativa al permesso di costruire può regolarizzare una volumetria di origine incerta?

No. La SCIA alternativa costituisce un titolo per eseguire specifici interventi edilizi, ma non sana eventuali abusi preesistenti. Se non viene dimostrata la legittima esistenza del fabbricato originario, il Comune può impedire la demolizione e ricostruzione e inibire l'intervento.

Su chi grava l'onere di dimostrare che un edificio è ante 1967?

L'onere della prova ricade sul proprietario o sul soggetto che invoca la legittimità dell'immobile. Non sono sufficienti dichiarazioni o ricostruzioni ipotetiche: è necessario fornire un quadro probatorio completo, attendibile e temporalmente qualificato, idoneo a dimostrare sia l'epoca di realizzazione sia la consistenza dell'edificio.

Leggi anche

[Abusi edilizi ante 1967: il progetto del 1958 prevale su catasto e atti civilistici](#)

[Opere edilizie ante 1967 senza permesso: tutto su foto, dichiarazioni e documenti utili](#)

[Abusi edilizi ante 1967: tra prove necessarie e centri storici o abitati](#)

[Abusi edilizi ante 1967: battaglia di prove tra privato e comune. Quali prevalgono?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*