

# Opere edilizie ante 1967: occhio ai vecchi regolamenti comunali che richiedevano la licenza

*L'antiorità di un'opera edilizia al 1° settembre 1967 non costituisce esenzione generalizzata dall'obbligo del titolo abilitativo nei comuni che avevano già adottato un proprio regolamento edilizio. Laddove tale regolamento imponesse la licenza preventiva del Sindaco per qualsiasi nuova costruzione, l'assenza del titolo integra in ogni caso il presupposto per l'adozione dell'ordine di demolizione.*

di [Matteo Peppucci](#) – 11.03.2026

La sanatoria speciale per le opere edilizie realizzate [prima del 1° settembre 1967](#) non è un salvacondotto generalizzato, ma opera solamente per interventi realizzati fuori dai centri urbani e nel caso in cui non ci fosse, all'epoca, un regolamento comunale che richiedeva la licenza edilizia.

E' molto importante sottolineare questo aspetto perché spesso si pensa che solamente il fatto che un'opera edilizia risalga a svariati anni addietro nel tempo, ne comporti automaticamente la legittimità pur senza titolo abilitativo. Invece, come sottolinea il Consiglio di Stato nella sentenza 1421/2026, non è affatto così.

## Abusi edilizi ante 1967: le indicazioni di Palazzo Spada

*L'antiorità di un'opera edilizia al 1° settembre 1967 non costituisce esimente dall'obbligo del titolo abilitativo nei Comuni che avevano già adottato un proprio regolamento edilizio. Laddove tale regolamento imponesse la licenza preventiva del Sindaco per qualsiasi nuova costruzione, l'assenza del titolo integra in ogni caso il presupposto per l'adozione dell'ordine di demolizione ex art. 31 d.P.R. n. 380/2001, indipendentemente dall'epoca di realizzazione del manufatto.*

## Legge Ponte: le regole 'nazionali'

Sappiamo che in virtù dei dettami della [Legge Ponte \(765/1967\)](#), le opere realizzate prima del **1° settembre 1967 non necessitavano della licenza edilizia se edificate fuori dai centri urbani**, sempre che i comuni non disponessero di un regolamento comunale che obbligava comunque a richiedere una concessione.

Da quella data in poi, invece, scattò l'obbligo generalizzato del permesso di costruire per tutte le opere, dentro e fuori i centri urbani.

## Il caso: opera edilizia sul terrazzo

Si disquisisce sul ricorso contro l'ordinanza di demolizione comunale comminata per un corpo di fabbrica di circa 30 mq realizzato sul terrazzo di copertura di un edificio di proprietà, in aderenza al torrino scala, in quanto integrante una nuova costruzione edificata in assenza del necessario titolo edilizio.

## L'antiorità al 1967 non tiene?

Quanto alla censura relativa all'epoca di realizzazione del manufatto, il primo giudice ha ritenuto dirimente la deduzione formulata dal Comune, osservando che nel territorio comunale di Napoli l'obbligo di munirsi di preventiva licenza edilizia sussisteva già dal 1935, in forza del regolamento edilizio comunale approvato con le deliberazioni del Commissario straordinario nn. 2372 e 2584 del 1935 e con la deliberazione della Giunta provinciale n. 93080/1935, previa omologazione ministeriale; ciò con la conseguenza che, **anche a voler ritenere l'opera anteriore al 1967, la stessa risulterebbe comunque abusiva in difetto della licenza edilizia** richiesta dalla normativa comunale all'epoca vigente.

## Il contesto normativo locale ante 1967

Riassumendo: il Comune di Napoli aveva adottato, **fin dal 1935, un regolamento edilizio che subordinava a preventiva licenza sindacale la realizzazione di qualunque nuova costruzione, sopralzo o ampliamento** nel territorio comunale.

L'unica eccezione riguardava i lavori di ordinaria manutenzione senza variazioni allo stato originario.

Tale disciplina **anticipò di oltre trent'anni l'obbligo generalizzato** introdotto a livello statale nel 1967, e **non fu mai abrogata** dalla normativa nazionale successiva.

Nella fattispecie, dunque, venendo in rilievo un intervento di nuova costruzione, correttamente la sentenza appellata ha ritenuto irrilevante, ai fini della legittimità dell'ordine di demolizione, la dedotta anteriorità dell'opera al 1° settembre 1967, giacché l'assenza di un titolo edilizio valido al momento della realizzazione del manufatto integra, in ogni caso, il presupposto oggettivo per l'esercizio del potere repressivo di cui all'art. 31 del d.P.R. n. 380 del 2001.

#### **Irrilevanza della data ante 1967: se c'era un regolamento comunale ad hoc, niente sanatoria**

Il Consiglio di Stato conferma che **il discrimine temporale del 1° settembre 1967** - oltre il quale scatta l'obbligo generalizzato di licenza edilizia su tutto il territorio nazionale - **non opera in modo automaticamente favorevole al privato**.

Nei Comuni **già dotati di un regolamento edilizio abilitante, l'obbligo del titolo preventivo esisteva anche prima di tale data**. Ne consegue che un manufatto realizzato prima del 1967 senza la licenza prevista dal regolamento locale è da considerarsi abusivo, e rimane soggetto all'ordine di demolizione.

#### **Onere della prova a carico del privato o si può ribaltare sul comune?**

In ultimo, Palazzo Spada afferma che è infondata la censura con la quale l'appellante ha dedotto una pretesa carenza di istruttoria, assumendo che l'amministrazione non avrebbe adeguatamente accertato né l'effettiva consistenza dell'opera né la sua epoca di realizzazione.

Dalla documentazione versata in atti risulta, infatti, che il Comune **ha svolto un'attività istruttoria congrua e coerente con la natura del potere esercitato**, accertando, in concreto, le caratteristiche dell'intervento, puntualmente descritto. A ciò si aggiunge la verifica dell'assenza di un valido titolo edilizio che ne legittimasse l'esecuzione.

L'onere di dimostrare l'epoca di realizzazione dell'opera - infatti - grava sul **privato**, in applicazione del **principio di vicinanza della prova**: solo il proprietario è normalmente in grado di produrre documenti idonei a radicare la ragionevole certezza della data di edificazione, mentre l'amministrazione non può, di solito, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno dell'intero suo territorio.

La produzione di aerofotogrammetrie o perizie di parte non è sufficiente a rovesciare tale onere né a generare un obbligo istruttorio aggiuntivo in capo all'amministrazione.

Gli elementi allegati dall'appellante non presentano, infatti, carattere di univocità e non sono idonei a comprovare la legittimità originaria del manufatto. Servono, quindi, prove certe e rigorose, per poter 'ribaltare' l'onere della prova sul comune.

#### **Opere edilizie ante 1967: FAQ tecniche**

##### **L'anteriorità di un'opera edilizia al 1° settembre 1967 esclude sempre l'obbligo del titolo abilitativo?**

No. L'anteriorità al 1° settembre 1967 non costituisce un'esenzione automatica dall'obbligo di titolo edilizio. Nei Comuni che, già prima di tale data, avevano adottato un regolamento edilizio che imponeva la licenza preventiva del Sindaco per le nuove costruzioni, l'assenza del titolo rende comunque l'opera abusiva, anche se realizzata prima del 1967.

##### **Quando opera la cosiddetta "sanatoria speciale" per le opere ante 1967?**

La sanatoria ante 1967 opera solo in presenza di condizioni ben precise: l'opera deve essere stata realizzata fuori dai centri urbani e, soprattutto, in un Comune che, all'epoca, non avesse un regolamento edilizio che richiedeva la licenza edilizia. In presenza di un regolamento comunale più restrittivo, la sanatoria non è applicabile.

##### **Che rilievo hanno i regolamenti edilizi comunali precedenti alla Legge Ponte?**

I regolamenti edilizi comunali antecedenti al 1967 assumono un ruolo decisivo. Se tali regolamenti subordinavano qualsiasi nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione al rilascio di una licenza,

l'obbligo del titolo edilizio esisteva già a livello locale e non viene meno per effetto della normativa statale successiva.

### **Perché nel caso esaminato l'opera ante 1967 è stata comunque ritenuta abusiva?**

Nel caso esaminato, il regolamento edilizio del Comune di Napoli, vigente sin dal 1935, imponeva la licenza preventiva per qualunque nuova costruzione. Pertanto, anche ammettendo che l'opera fosse anteriore al 1967, la mancanza del titolo edilizio richiesto dalla normativa comunale integra il presupposto per l'ordine di demolizione.

### **Su chi grava l'onere di provare l'epoca di realizzazione dell'opera edilizia?**

L'onere della prova grava sul privato proprietario. Secondo l'orientamento confermato dal Consiglio di Stato, spetta al privato dimostrare con prove certe e univoche la data di realizzazione e la legittimità originaria dell'opera. Aerofotogrammetrie o perizie di parte, se non conclusive, non sono sufficienti a ribaltare tale onere né a imporre ulteriori accertamenti al Comune.

---

## **Leggi anche**

[Documenti, mappe, dichiarazioni: cosa serve per la legittimità ante 1967 delle opere edilizie?](#)

[Veranda ante 1967: le prove per la sanabilità senza permesso](#)

[Vecchia capanna ante 1967: quando l'onere della prova si ribalta sul comune](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*