

## Vecchi abusi edilizi, occhio: il comune poteva richiedere il permesso anche prima del 1967

*L'obbligo di munirsi di licenza edilizia, imposto dal regolamento edilizio adottato anteriormente alla legge urbanistica del 1967 è da considerare legittimo, valido e cogente, atteso che la previsione di una pianificazione e di un controllo obbligatori limitata ai centri abitati, come prevista dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, non impediva ai comuni di estendere all'intero territorio comunale il potere di pianificazione e controllo dell'attività edilizia, trattandosi di una tipica prerogativa degli enti locali.*

di [Matteo Peppucci](#) – 31.03.2026

La giurisprudenza amministrativa ribadisce che gli abusi edilizi anteriori al 1° settembre 1967 non sono automaticamente legittimi. La sentenza richiamata del Consiglio di Stato chiarisce che, anche prima della legge Ponte n. 765/1967, i Comuni potevano imporre l'obbligo di licenza edilizia sull'intero territorio comunale mediante regolamenti o programmi di fabbricazione. In tali casi, le opere realizzate senza titolo restano abusive e non sanabili. L'onere di dimostrare la data di realizzazione antecedente all'obbligo edilizio grava integralmente sul privato, in applicazione del principio di vicinanza della prova.

---

Bisogna fare molta attenzione quando si parla di [abusi edilizi ante 1967](#) e si da per scontato che, in virtù dei dettami della cd. Legge Ponte (765/1967), prima del 1° settembre 1967, fuori dai centri abitati, si era in regola anche senza permesso di costruire.

L'automatismo non è infatti garantito, visto che ci sono moltissime zone d'Italia in cui, sin dagli anni '30, [il comune richiedeva apposite licenze edilizie](#), in tutte le zone (periferiche e urbane). In questo caso, **non ci si poteva esimere dalla richiesta del permesso** e quindi oggi, se si va a presentare istanza di sanatoria per questi tipi di illeciti, non si avrà mai una risposta positiva da parte della giurisprudenza amministrativa.

### Il caso: richiesta di regolarizzazione per immobile ante 1967

Si discute su una costruzione abusiva per cui veniva formulata istanza di sanatoria. L'istanza veniva rigettata dal comune e in seconda istanza dal TAR competente, che diceva 'no' alla richiesta sia perché il comune **era dotato di Piano di Fabbricazione sin dal 1958 (di qui l'obbligo di ottenere la licenza edilizia)**, sia perché la ricorrente non aveva dimostrato il requisito della c.d. "doppia conformità" edilizia (ossia al momento della realizzazione e al momento della domanda di sanatoria).

Secondo i ricorrenti, sussisteva violazione degli artt. [36](#) e [37](#) del DPR n. 380 del 2001 vuoi perché **il manufatto sarebbe stato legittimamente realizzato ante 1967 (di qui la non necessità di acquisire la licenza edilizia)**, vuoi perché **l'aerofotogrammetria del 1998 prodotta dall'amministrazione comunale avrebbe impedito di verificare l'effettiva consistenza del manufatto**: di qui l'esigenza di svolgere un approfondimento istruttorio che tuttavia non è stato effettuato.

### Abusi edilizia ante 1967: cosa sappiamo? Lo spartiacque della Legge Ponte

In virtù di quanto disposto dalla 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.

C'è quindi una sorte di data 'spartiacque', sempre considerando, però, una discriminante principale rappresentata dall'assenza di un regolamento comunale che richiedesse già una licenza edilizia.

## Se il comune richiedeva il permesso, 'addio' sanatoria ante '67

Palazzo Spada risolve la questione abbastanza in fretta. Il comune era infatti dotato di programma di fabbricazione del 1958. Dunque da quella data era necessario il permesso edilizio.

Si richiama, in merito, la sentenza del Cons. Stato 1297/2024 secondo cui, in particolare: *“l'obbligo di munirsi di licenza edilizia, imposto dal regolamento edilizio adottato anteriormente alla legge urbanistica del 1967 (come è nella specie) è da considerare legittimo, valido e cogente, atteso che la previsione di una pianificazione e di un controllo obbligatori limitata ai centri abitati, come prevista dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, non impediva ai comuni di estendere all'intero territorio comunale il potere di pianificazione e controllo dell'attività edilizia, trattandosi di una tipica prerogativa degli enti locali, che come tale non poteva e non può integrare alcuna violazione del principio di eguaglianza sostanziale tra cittadini o di ingiustificata disparità di trattamento dei medesimi, come prospettato dagli appellanti”*. Ed ancora: *“Del resto l'accoglimento di una siffatta prospettazione condurrebbe ad una irragionevole ed illogica rimozione di una legittima attribuzione municipale, qual'è proprio quella della ordinata pianificazione urbanistica, per tutti quei comuni che, per ragioni di sensibilità culturale o per tutelare adeguatamente il particolare pregio dei propri territori, avessero avvertito l'esigenza di subordinare il legittimo esercizio del diritto di edificazione al rilascio della licenza edilizia ancor prima che la legge nazionale la imponesse in via generalizzata”*.

## Prove della risalenza pre 1958: grava tutto sul privato

L'unica speranza, allora, sarebbe stata quella di un abuso risalente a prima del 1958. Ma, come evidenzia Palazzo Spada, la ricorrente **non ha allegato elementi sufficienti a dimostrare la risalenza a prima che scattasse in quel comune l'obbligo di munirsi di licenza edilizia**.

La **prova piena è infatti a carico del privato** per giurisprudenza costante.

Come già enunciato dal Consiglio di Stato: *“grava sul proprietario l'onere di provare il carattere risalente del manufatto ... Tale onere incombe sul privato a ciò interessato in applicazione del principio di vicinanza della prova, poiché egli è l'unico soggetto a essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova, in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto”*.

Niente sanatoria, la costruzione è abusiva e andrà presumibilmente demolita.

## Abusi edilizi ante 1967 e regolamenti previgenti: FAQ

### Gli immobili costruiti prima del 1967 sono sempre regolari se fuori dal centro abitato?

No. La regolarità automatica vale solo in assenza di regolamenti comunali che imponessero già l'obbligo di licenza edilizia. Se il Comune aveva esteso il controllo edilizio all'intero territorio, il titolo era comunque necessario.

### Perché la legge Ponte del 1967 non garantisce sempre la sanatoria degli abusi precedenti?

La legge n. 765/1967 ha generalizzato l'obbligo del permesso di costruire, ma non ha annullato le prerogative pianificatorie esercitate dai Comuni prima della sua entrata in vigore.

### Cosa succede se il Comune aveva un Piano o Programma di Fabbricazione ante 1967?

In presenza di uno strumento urbanistico comunale vigente prima del 1967, l'obbligo di licenza edilizia era già operante e le costruzioni prive di titolo sono considerate abusive.

### Chi deve provare che l'immobile è stato costruito prima dell'obbligo edilizio?

La prova spetta esclusivamente al proprietario, che deve dimostrare con elementi certi e documentati l'epoca di realizzazione del manufatto.

### **È possibile sanare oggi un abuso edilizio ante 1967 privo di titolo?**

No, se l'opera è stata realizzata quando nel Comune era già richiesto il permesso edilizio. In tal caso manca il requisito della doppia conformità e la sanatoria non è ammissibile, con conseguente legittimità dell'ordine di demolizione.

---

#### **Leggi anche**

[Opere abusive ante 1967: chiarimenti su responsabilità del proprietario e su onere della prova della preesistenza](#)

[Opere edilizie ante 1967: occhio ai vecchi regolamenti comunali che richiedevano la licenza](#)

[Vecchi abusi edilizi: quali prove per lo stato legittimo senza permesso di costruire?](#)

[Vecchi abusi edilizi: come si prova la datazione delle opere?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*