

# Ante '67 e annullamento d'ufficio: gli obblighi del Comune

*L'onere della prova della datazione dell'opera realizzata sine titulo incombe sul privato. La prova deve essere rigorosa e fondarsi su documentazione certa e univoca e comunque su elementi oggettivi*

di [Redazione tecnica](#) – 15.01.2025

Spetta sempre al privato l'onere di dimostrare che un'opera dichiarata abusiva sia in realtà stata realizzata in **epoca ante '67**, mediante la presentazione di prove rigorose ed elementi oggettivi.

Qualora il soggetto fosse in grado di fornire tali dimostrazioni, il Comune è tenuto a compiere in merito un'adeguata istruttoria, non potendosi limitare a fornire elementi incerti in ordine alla presumibile data di realizzazione al fine di **giustificare l'adozione dell'ordine di demolizione**.

L'Amministrazione, allo stesso modo, è anche tenuta al rispetto delle condizioni stabilite dalla legge per poter esercitare **l'annullamento d'ufficio di un permesso di costruire in sanatoria**, sia in merito alle tempistiche concesse che all'obbligo di comparare correttamente l'interesse pubblico con quello del privato alla conservazione del titolo.

## Opere ante '67: prove congrue annullano la demolizione

A ribadirlo è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza n. 9582 del 29 novembre 2024**, che, in parte, dispone la riforma della sentenza del TAR, accogliendo il ricorso per **l'annullamento dell'ordine demolitorio** relativo ad un manufatto ante '67 e, in parte, conferma quanto stabilito dai giudici di primo grado in relazione all'**illegittimità dell'annullamento d'ufficio** del permesso in sanatoria disposto dal Comune.

In quanto alle **opere ante '67** - ovvero realizzate prima della Legge n. 765/1967 (**Legge Ponte**), che ha modificato la Legge n. 1150/1942 (**Legge urbanistica**) e introdotto l'obbligo dei titoli edilizi - qualora venissero contestate come abusive, spetta al privato dimostrare che l'epoca di realizzazione è stata antecedente all'introduzione dell'obbligo, e quindi che l'opera è stata **realizzata lecitamente sine titulo**.

Il soggetto, in particolare, deve fornire prove rigorose, che si basano su documentazione certa e univoca e, comunque, su **elementi oggettivi**, come ad esempio aerofotogrammetrie, dichiarazioni sostitutive di edificazione o altre certificazioni attestanti fatti che costituiscono circostanze importanti.

Qualora l'interessato riuscisse a fornire tali prove certe e inequivoche, **l'Amministrazione avrebbe l'obbligo di valutarle** ai fini della verifica dell'efficacia dell'ordine di demolizione disposto.

Nel caso in esame, il proprietario dell'immobile risulta aver correttamente presentato una serie di documenti validi a comprovare che il manufatto ad uso deposito contestato è un'opera ante '67, e pertanto **non necessitava di alcun titolo edilizio** per essere realizzata.

Nello specifico, è stato dimostrato che il deposito era esistente, con basi in muratura e sostegni in legno, almeno dal 1936, ed è stato ricostruito, a seguito di crollo, nel 1979, con volumetria leggermente inferiore e con sostegni in muratura, invece che in legno.

Si evidenzia in proposito che l'intervento di **ricostruzione dei sostegni crollati**, ai sensi dell'**art. 31, lett. b)** della Legge n. 457/1978 (**Norme per l'edilizia residenziale**), rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria e, ai sensi dell'**art. 48** della stessa norma, rientra tra gli interventi che possono essere autorizzati mediante **silenzio-assenso**, come è avvenuto in questo caso.

Risulta evidente, in generale, *"il difetto di istruttoria e di motivazione dell'ordinanza di demolizione con riferimento sia all'accertamento dell'epoca di realizzazione del manufatto e sia alla sussistenza di idoneo titolo edilizio ai sensi della l. 457/1978"*; ordinanza di demolizione che, quindi, dev'essere annullata.

## Annullamento d'ufficio: illecito per tempistiche e motivazione

L'operato dell'Amministrazione viene giudicato inadeguato anche per ciò che concerne **l'annullamento d'ufficio del Permesso di Costruire in sanatoria** inizialmente rilasciato ai sensi della Legge n. 47/1985 (**Primo Condono Edilizio**) relativo all'ampliamento dell'edificio residenziale in cui insiste il manufatto adibito a deposito. Il provvedimento difatti risulta illegittimo sia per tempistiche che per motivazioni.

L'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990 (**Norme in materia di procedimento amministrativo**) dispone chiaramente che l'Amministrazione possa provvedere all'annullamento d'ufficio di un titolo edilizio entro un **tempo massimo di 12 mesi** dal suo rilascio, con possibilità di estensione del termine solo per quanto riguarda i **casi previsti al comma 2-bis** dello stesso articolo (*"provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato"*).

Nel caso qui trattato, il Comune ha disposto il provvedimento **oltre il termine concesso**, e non risultano applicabili le disposizioni di cui al comma 2-bis.

In ogni caso, non è condivisibile neanche la motivazione dell'annullamento d'ufficio, disposto in virtù dell'**assenza del Certificato di Idoneità Statica** del fabbricato, obbligatorio per gli interventi che ricadono in zone sottoposte a vincolo sismico e per le opere abusive che superino i 450 mc, a tenore di quanto disposto dalla **circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3357/25 del 30 luglio 1985**.

Si spiega infatti che, a prescindere dalla portata del volume abusivo - che comunque nel caso in esame è pari a 420 mc - l'immobile oggetto del condono è stato **realizzato nel 1975**, ovvero molto prima che il Comune in questione venisse classificato come zona sismica nel 1981, pertanto non risulta applicabile **l'obbligo di presentazione del certificato** di idoneità statica previsto dall'**art. 35, comma 9**, della Legge sul Primo Condono.

Per i motivi suddetti, si dispone la riforma parziale della sentenza del TAR, con l'accoglimento integrale del ricorso di primo grado e l'**annullamento del provvedimento** disposto dal Comune.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*