

Ante '67: il TAR sull'onere della prova

Spetta al proprietario del manufatto dimostrare che la realizzazione di un immobile senza permesso di costruire sia avvenuta prima della Legge Ponte

di [Redazione tecnica](#) – 02.04.2025

L'espressione "ante '67", con cui si definiscono gli edifici costruiti **prima del 1° settembre 1967**, fa riferimento a una data spartiacque in Italia, ovvero l'entrata in vigore della c.d. "**Legge Ponte**" n. 765/1967, che ha introdotto l'obbligo del permesso di costruire per tutti gli edifici realizzati nei Comuni dotati di un piano regolatore generale.

Ante '67: l'onere della prova della data di costruzione

Fino a quel momento, in molti Comuni italiani non era necessario un titolo edilizio per costruire, e spesso gli edifici venivano realizzati senza autorizzazioni specifiche. Per questo motivo, gli immobili "ante '67" sono spesso considerati legittimi anche in assenza di un formale titolo abilitativo, a meno che non emergano violazioni rispetto alle norme edilizie dell'epoca.

Ciò non toglie che se un immobile è ante '67, la sua regolarità edilizia può essere presunta, ma è comunque necessario verificare:

- la presenza di eventuali vincoli (paesaggistici, sismici, idrogeologici);
- la realizzazione di modifiche successive che potrebbero essere abusive;
- la normativa urbanistica vigente, che potrebbe richiedere sanatorie o adeguamenti.

Se quindi "ante 67" può rappresentare un alibi per giustificare eventuali abusi edilizi, la legge vuole che sul proprietario dell'immobile incomba l'onere di provare che quanto realizzato sia in realtà lecito.

Sull'argomento la giurisprudenza è intervenuta tante volte, anche di recente, come ad esempio nel caso affrontato dal **TAR Campania**, con la **sentenza del 25 marzo 2025, n. 1537**, con cui ha confermato la legittimità dell'ordine di demolizione di due manufatti realizzati in assenza di **permesso di costruire**. Vediamo il perché della decisione del giudice amministrativo.

Onere della prova: spetta al privato dimostrare la preesistenza del manufatto

La questione riguarda un ricorso contro l'ordine di demolizione impartito per due opere realizzate abusivamente:

- un primo manufatto di circa 55 mq, ottenuto chiudendo tre lati di una tamponatura preesistente;
- un secondo manufatto di circa 100 mq, configurato come un'unità abitativa completa di ogni finitura e arredata.

Mentre il primo era stato già demolito dalla ricorrente, per il secondo ha sostenuto che i lavori effettuati sul secondo manufatto fossero riconducibili a un intervento di **risanamento conservativo** su un fabbricato rurale preesistente da "*tempo immemore*" e, quindi, non necessitassero di permesso di costruire. Tuttavia, secondo il Comune, l'immobile ricade in **zona agricola semplice**, in cui sono consentiti solo interventi edilizi legati alla coltivazione del fondo, mentre le opere realizzate risultavano incompatibili con tale destinazione d'uso.

Sulla questione, il giudice amministrativo ha ribadito come spetti al proprietario fornire elementi certi sulla **data di realizzazione del fabbricato** e sulla **consistenza originaria dell'immobile abusivo**, in quanto «*Non incombe sul Comune alcun onere istruttorio in merito alla preesistenza dell'immobile, essendo onere del privato fornire inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione degli interventi*».

Nel caso specifico, la ricorrente ha prodotto una relazione del proprio consulente tecnico basata su **rilievi aerofotogrammetrici** e un'**indagine storico-territoriale**. Tuttavia, il TAR ha ritenuto che tale documentazione non fosse sufficiente a superare l'istruttoria condotta dall'amministrazione.

Non solo: il privato avrebbe dovuto dimostrare non solo l'epoca di realizzazione del manufatto, ma anche la sua **consistenza originaria**. Il principio affermato dal TAR è chiaro: «*Qualora un soggetto demolisca un immobile e proceda alla fedele ricostruzione dello stesso, senza alterarne posizione, orientamento, sagoma,*

volume ed ingombro, è logico e ragionevole che egli si munisca di prove in ordine alla primigenia consistenza del manufatto preesistente, al fine di documentare che la ricostruzione sia stata fedele. Ove ciò non faccia, imputet sibi».

In assenza di adeguate prove, il TAR ha concluso che l'**immobile non fosse ante '67, sia stato realizzato abusivamente** in zona con diversa destinazione d'uso e che quindi il Comune abbia correttamente ricondotto la fattispecie all'**art. 31 del Testo Unico dell'Edilizia**, disponendo la demolizione delle opere.

Legittimità dell'ordine di demolizione e irrilevanza del decorso del tempo

Un altro aspetto affrontato dalla sentenza riguarda il **decorso del tempo** tra la realizzazione dell'abuso e l'adozione del provvedimento repressivo. La ricorrente ha invocato il **legittimo affidamento**, sostenendo che la lunga inerzia del Comune avrebbe dovuto impedire l'adozione dell'ordine di demolizione.

Anche su questo punto il TAR è stato netto, richiamando un consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui *"La mera inerzia dell'amministrazione nell'esercizio di un potere/dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è idonea a far divenire legittimo ciò che è sin dall'origine illegittimo"*.

Un abuso edilizio non può diventare legittimo **solo perché l'amministrazione non è intervenuta tempestivamente**, né si può applicare il ripensamento dell'azione amministrativa in **autotutela**, poiché qui si tratta di un atto vincolato e non discrezionale.

Il Comune, infatti, non ha mai assunto comportamenti tali da ingenerare un'aspettativa giuridicamente tutelabile in capo alla ricorrente. Il semplice trascorrere del tempo senza un'azione repressiva non può costituire una forma di **sanatoria implicita**.

Acquisizione gratuita e individuazione dell'area di sedime

Infine, la ricorrente ha contestato l'ordine di demolizione anche sotto il profilo della **mancata o erronea individuazione dell'area di sedime** da acquisire gratuitamente al patrimonio comunale, sostenendo che ciò avrebbe reso illegittimo il provvedimento. Anche su questo punto il TAR ha rigettato il ricorso, chiarendo che *"l'acquisizione gratuita delle opere e della relativa area di sedime costituisce una conseguenza ex lege della inottemperanza all'ordine impartito e, quindi, può essere compiuta anche a valle, con atto successivo e separato avente natura meramente dichiarativa e ricognitiva"*.

Pertanto, l'eventuale omissione o imprecisione nell'individuazione dell'area di sedime **non incide sulla legittimità dell'ordine di demolizione**, ma può essere sanata con un atto successivo.

In definitiva, il TAR ha confermato la **legittimità dell'ordinanza di demolizione** e l'infondatezza delle tesi della ricorrente, su un immobile realizzato *sine titulo* in area a destinazione agricola.