

Opere ante '67: cosa succede se esiste già un regolamento edilizio?

È sufficiente invocare la Legge Ponte per non qualificare delle opere come abusive ed evitare la demolizione? Ecco la risposta del Consiglio di Stato

di [Redazione tecnica](#) – 27.05.2025

Cosa accade quando si realizza un'opera **senza permesso di costruire**? È sufficiente sostenere che l'intervento è antecedente al 1967? E se il Comune aveva già adottato un proprio regolamento edilizio prima della Legge Ponte? Quando un manufatto può essere considerato pertinenza?

Ad affrontare nuovamente la questione "**immobile ante '67**" è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 20 maggio 2025, n. 4298**, in relazione a un'ordinanza di demolizione disposta dal Comune per la realizzazione abusiva di due manufatti.

Ante '67: il Consiglio di Stato sui regolamenti edilizi preesistenti

Il caso riguarda un ricorso proposto contro un provvedimento per la demolizione di:

- un **manufatto prefabbricato con destinazione abitativa**, di dimensioni pari a **12,5 x 8,3 m** e altezza variabile tra **2,90 e 4,20 m**;
- un **secondo manufatto più piccolo** (5 x 3 m, altezza da 1,80 a 2 m), indicato dalla parte appellante come ricovero animali.

Secondo i ricorrenti, tali opere avrebbero dovuto rientrare nell'edilizia libera, in particolare nella voce n. 47 del **d.lgs. 222/2016** ("ricoveri per animali domestici e da cortile"), oppure avrebbero dovuto essere considerate pertinenze.

Inoltre, si sosteneva che la struttura principale sarebbe stata una **ricostruzione di un fabbricato preesistente**, realizzato **prima dell'entrata in vigore della c.d. "Legge Ponte"** (legge n. 765/1967), e dunque non soggetta a titolo abilitativo.

La Legge Ponte e il rapporto con i regolamenti edilizi preesistenti

La cosiddetta **Legge Ponte** ha stabilito, a livello nazionale, l'obbligo del permesso di costruire per i nuovi edifici fuori dal perimetro del centro abitato.

Tuttavia, Palazzo Spada ha ribadito che se il Comune interessato era **già dotato di regolamento edilizio al 1967**, il vincolo autorizzativo per nuove costruzioni **esisteva già in precedenza**, a prescindere dalla **legge n. 765/1967**.

Nel caso in esame, il Comune disponeva di un regolamento edilizio **fin dal 1929**, che prevedeva il rilascio della "**licenza edilizia**" anche per interventi al di fuori del centro abitato. Di conseguenza, **non può invocarsi alcuna sanatoria automatica** per opere che sarebbero state comunque **soggette a titolo edilizio** anche prima del 1967.

La datazione dell'opera e l'onere della prova

Un altro principio affermato con nettezza dal Consiglio di Stato riguarda l'onere probatorio: **è il proprietario a dover dimostrare la data di realizzazione dell'opera e la sua consistenza originaria**.

Nel caso concreto:

- i documenti presentati risalgono al **1971** (decreto di trasferimento) e al **1997** (atto di acquisto);
- nessuno prova l'esistenza del fabbricato già **ante 1967**;
- non è stato prodotto alcun documento idoneo a dimostrare la presenza di un titolo edilizio o la natura pertinenziale delle opere.

Di conseguenza, le opere **sono state qualificate come nuove costruzioni eseguite senza permesso** e, come tali, soggette alla **sanzione demolitoria ex art. 31, d.P.R. n. 380/2001**.

Le valutazioni del Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermando l'ordine di demolizione e quanto già deciso dal TAR, specificando che:

- il manufatto principale, per dimensioni e struttura, **non può essere considerato una pertinenza**: sviluppa volume e superficie autonoma, con destinazione abitativa, e non ha carattere accessorio o servente rispetto ad altri edifici;
- la valutazione delle opere va fatta **nel loro complesso e non in maniera atomistica**: il fatto che vi sia un secondo manufatto più piccolo adibito a ricovero animali non muta la qualificazione edilizia dell'intervento principale;
- la **sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione (fiscalizzazione)** non può trovare applicazione, mancando ogni presupposto normativo.

Conclusioni

Si ribadiscono così alcuni principi fondamentali in materia di **repressione degli abusi edilizi**:

- **gli interventi** vanno valutati nel loro complesso e non in maniera atomistica;
- **manufatti autonomi per dimensione e funzione** non possono essere considerati pertinenze;
- la presenza di un regolamento edilizio antecedente l'entrata in vigore della **Legge Ponte** rende obbligatorio il titolo edilizio per opere anteriori;
- **l'onere della prova sulla datazione delle opere ricade sempre sul privato**;
- in mancanza di titolo, l'opera è abusiva e soggetta alla **demolizione ex art. 31 del d.P.R. 380/2001**.

In sintesi, viene confermato l'orientamento giurisprudenziale che valorizza la certezza della disciplina urbanistica e la **funzione vincolata del potere sanzionatorio** in caso di costruzioni abusive.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*