Ante ’67 dichiarato nel rogito, non vale come titolo edilizio

Il CGARS (sentenza n. 633/2026) conferma la demolizione di un fabbricato venduto come ante ’67. Rogito, ipoteche risalenti e l’autorizzazione di un soppalco non provano la legittimità edilizia, e il giudicato sulla mancanza del titolo non si riapre impugnando l’ordine di demolizione.

di Gianluca Oreto – 05.11.2026

Chi ha comprato un immobile che nel rogito risulta ante ’67 può dormire sonni tranquilli? Vecchie ipoteche o un’autorizzazione comunale per lavori sull’immobile bastano a provare che non è abusivo? Un abuso edilizio vecchio di decenni si prescrive o va ancora demolito?

L’acquisto di un immobile impegna quasi sempre somme importanti, eppure la sua regolarità edilizia e urbanistica viene spesso data per scontata, affidata a una dichiarazione del venditore più che a un’analisi dei titoli e degli archivi comunali. Non sorprende, allora, che i giudici amministrativi siano chiamati così spesso a pronunciarsi.

Lo dimostra, ancora una volta, il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana (CGARS) con la sentenza n. 633 del 23 settembre 2026, che mette alla prova la dichiarazione ante ’67 nel rogito e la fiducia che chi compra ripone nei documenti accumulati attorno a un immobile nel corso dei decenni.

Nelle compravendite quella formula è vissuta spesso come un lasciapassare, e più passano gli anni senza che il Comune intervenga, più si rafforza la convinzione che il passato non riservi sorprese.

Il caso merita attenzione anche per come è nato, perché a riaprire la storia dell’edificio è stato un progetto di ristrutturazione presentato dalla stessa proprietaria, e da lì si è arrivati a una partita giocata in due tempi.

Fabbricato venduto come ante ’67: la vicenda

Tutto è cominciato nel 2007, quando la ricorrente ha acquistato un fabbricato che la parte venditrice dichiarava edificato prima del 1° settembre 1967, e precisamente prima del 1964. Nello stesso anno il Comune ha autorizzato un soppalco metallico di circa 40 metri quadrati.

Nel 2014 la proprietaria ha presentato una DIA per demolire e ricostruire l’edificio, cambiandone la destinazione da commerciale a residenziale, ma il Comune, su segnalazione della vicina, l’ha annullata in autotutela ritenendo non documentata la regolarità originaria del manufatto. Il TAR Sicilia ha respinto il ricorso con la sentenza n. 2676/2015, non impugnata, accertando che la costruzione era successiva al 1954 e sorgeva in un’area già compresa nel perimetro dell’abitato fissato dal regolamento edilizio del 1935, dove serviva il titolo.

Nel 2017 è arrivato l’ordine di demolizione, confermato dal TAR con la sentenza n. 3097/2023 perché la mancanza del titolo era già coperta dal giudicato e il rinvio a quella pronuncia bastava a motivarlo. In appello la proprietaria ha contestato proprio questo rinvio, sostenendo che il Comune dovesse motivare sull’affidamento e sull’interesse pubblico, alla luce della risalenza del bene, della buona fede, del rogito, delle ipoteche iscritte già nel 1958, di un decreto di trasferimento del 1977, del soppalco autorizzato e dell’assenza di precedenti provvedimenti repressivi.

Ante ’67, centro abitato e dichiarazione nel rogito: cosa prevede la legge

Il perimetro normativo è segnato dall’art. 31 della Legge n. 1150/1942 (legge urbanistica), che nella versione originaria imponeva la licenza per costruire, ampliare o modificare gli edifici nei centri abitati e, dove esisteva il piano regolatore, nelle zone di espansione. Solo dal 1° settembre 1967 la Legge n. 765/1967 (Legge Ponte) ha esteso l’obbligo all’intero territorio comunale, estensione che alcuni Comuni avevano già previsto con i propri regolamenti edilizi. «Ante ’67», da solo, non significa quindi «senza titolo».

Su questa distinzione poggia oggi l’art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), che per gli immobili realizzati quando il titolo non era obbligatorio ricava lo stato legittimo dal catasto di primo impianto o da altri documenti probanti, insieme al titolo dell’ultimo intervento sull’intero immobile.

Quanto alla circolazione dei beni, l’art. 40, comma 2, della Legge n. 47/1985 dichiara nulli gli atti tra vivi su diritti reali relativi a edifici, esclusi quelli su diritti di garanzia o servitù, se non ne risultano, per

dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione. Per le opere iniziate prima del 1° settembre 1967 quegli estremi possono essere sostituiti da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario o di altro avente titolo, inserita nel rogito o allegata.

L'ordine di demolizione delle opere eseguite senza permesso di costruire è disciplinato dall'art. 31 del Testo Unico Edilizia. Sul versante processuale, l'art. 2909 del codice civile stabilisce che l'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato tra le parti, i loro eredi o aventi causa.

Giudicato sulla mancanza del titolo: perché non si riapre impugnando la demolizione

Il punto fermo da cui partono i giudici è che, nel giudizio sulla demolizione, non si può più discutere se l'edificio, quando è stato costruito, avesse bisogno del titolo. La sentenza del 2015, pur riguardando l'annullamento della DIA, si reggeva infatti sull'accertata assenza del titolo originario, che per il CGARS ne è l'antecedente logico-giuridico necessario. Il giudicato amministrativo, nella sua concezione sostanziale, copre anche queste premesse, pure quando i provvedimenti dei due giudizi sono diversi, purché poggino sullo stesso presupposto. Restano così precluse, se mirano a negare l'abusività originaria, le tesi sull'edificazione anteriore al piano regolatore del 1964, sul centro abitato, sulle dichiarazioni notarili e sull'art. 40 della Legge n. 47/1985.

Su queste basi è legittima la motivazione per relationem, perché rinvia a una pronuncia resa nei confronti della stessa proprietaria e sullo stesso immobile, e il Comune non era tenuto a rinnovare un'istruttoria che sarebbe stata superflua e incompatibile con il giudicato. I giudici richiamano poi l'Adunanza Plenaria n. 9/2017, per cui l'ordine di demolire, anche tardivo, un immobile mai assistito da titolo è vincolato e non richiede né motivazione su ragioni di interesse pubblico diverse dal ripristino della legalità né comparazione con gli interessi privati, perché il tempo non fonda un affidamento alla conservazione di una situazione contraria al diritto.

La buona fede dell'acquirente può pesare nei rapporti con chi ha venduto, ma non sana l'abuso, e l'inerzia dell'amministrazione, senza un provvedimento favorevole espresso e univoco, non rende legittima un'opera priva di titolo. Del resto, il tempo rilevante non coincide con l'intero arco trascorso dalla costruzione, perché la vicenda repressiva si è attivata con la DIA del 2014 ed è proseguita senza un'inerzia qualificata del Comune.

Quanto agli elementi dell'affidamento, le dichiarazioni del rogito restano una rappresentazione negoziale del venditore, che non equivale a un titolo edilizio né accerta la conformità del bene. Ipoteche e decreto di trasferimento ne attestano al più l'esistenza e la circolazione, perché commerciabilità civilistica e legittimità edilizia stanno su piani distinti. L'autorizzazione del soppalco, infine, riguardava un intervento puntuale e non vale come riconoscimento implicito della legittimità dell'intero fabbricato, mentre una nota dell'ufficio urbanistico, successiva all'ordinanza, aveva contenuto solo istruttorio.

Verifica prima del rogito di un immobile ante '67: cosa insegna il caso

Sul piano tecnico, a chi verifica un immobile prima del rogito la vicenda impone anzitutto un'avvertenza. La qualificazione dell'edificio come opera soggetta a licenza non è stata in realtà decisa dal CGARS, perché la pronuncia si è arrestata prima, sul terreno del giudicato del 2015, e le affermazioni sul rogito, sulle ipoteche e sul soppalco servono a escludere un affidamento, non a ricostruire lo stato legittimo.

Il dato fattuale resta istruttivo, perché il TAR non ha fatto dipendere l'abusività dalla soglia del 1967, ma dal fatto che la costruzione, successiva al 1954, sorgeva dove il titolo era già richiesto. È l'equivoco di leggere «ante '67» come sinonimo di regolarità, che LavoriPubblici.it ha segnalato commentando le pronunce sul rapporto tra ante '42, ante '67 e regolamenti edilizi locali e sulla nozione di centro abitato ai fini della licenza.

Anche se la pronuncia non lo dice, la dichiarazione ante '67 entra nel rogito per garantirne la validità, non per attestare la regolarità del bene, e un'ipoteca si può iscrivere senza alcun riferimento al titolo. Non a caso il Consiglio di Stato aveva già escluso che le dichiarazioni dei venditori, anche in atto pubblico, bastino a provare la data di costruzione. La verifica va fatta prima, sul titolo originario, sul perimetro dell'abitato e sul regolamento edilizio dell'epoca, come raccomanda il volume «Regolarità edilizia e catastale nelle compravendite immobiliari», perché i problemi emergono spesso dopo l'atto, quando non si risolvono più tra le parti.

Immobile venduto come ante ’67 e demolizione: cosa resta a chi ha comprato

In conclusione, il CGARS ha respinto l’appello e confermato la sentenza del TAR Sicilia, lasciando in piedi l’ordine di demolizione.

A chi ha comprato confidando nella dichiarazione del venditore resta, al più, il terreno dei rapporti privatistici con chi gli ha venduto, che la stessa sentenza indica come la sede in cui la buona fede può eventualmente assumere rilievo, mentre sul piano edilizio quella fiducia non ferma il potere repressivo del Comune. Diverso potrebbe essere un atto con cui il Comune avesse riconosciuto in modo espresso la legittimità del manufatto, ipotesi che LavoriPubblici.it ha già esaminato a proposito del legittimo affidamento del privato.

La decisione si colloca nel solco della giurisprudenza che ha smontato l’idea di un ante ’67 automaticamente in regola, e vi aggiunge un tassello sulla forza del giudicato, che chiude la partita sull’abusività anche quando si forma in un giudizio su un atto diverso. Il rogito racconta come il bene è passato di mano, non come è nato, e per saperlo bisogna bussare all’archivio del Comune prima di sedersi davanti al notaio.

Dichiarazione ante ’67 nel rogito: le domande più frequenti

La dichiarazione ante ’67 nel rogito dimostra che l’immobile è in regola?

Da sola, no. Secondo il CGARS (sentenza n. 633/2026) è una rappresentazione negoziale del venditore, che può rilevare nei rapporti privatistici, ma non equivale a un titolo edilizio né produce effetti di sanatoria o di accertamento della conformità urbanistico-edilizia. Allo stesso modo, per i giudici ipoteche risalenti e decreti di trasferimento attestano al più l’esistenza e la circolazione del bene, perché commerciabilità civilistica e legittimità edilizia stanno su piani distinti.

Se una sentenza definitiva ha già accertato la mancanza del titolo, si può ridiscuterla impugnando l’ordine di demolizione?

No. Per il CGARS (sentenza n. 633/2026) il giudicato formatosi tra le stesse parti copre anche gli accertamenti che costituiscono l’antecedente logico necessario della decisione, anche se il giudizio precedente riguardava un atto diverso, come l’annullamento di una DIA, purché entrambi gli atti poggino sulla mancanza del titolo. Restano invece contestabili gli altri profili dell’ordine, a cominciare dalla motivazione.

Il Comune deve motivare la demolizione di un abuso commesso molti anni prima?

Deve accertare e indicare l’abuso, ma se l’immobile non ha mai avuto un titolo, di regola, non serve altro. Per l’Adunanza Plenaria n. 9/2017, richiamata dal CGARS (sentenza n. 633/2026), l’ordine anche tardivo è vincolato e non richiede motivazione su ragioni di interesse pubblico diverse dal ripristino della legalità né comparazione con gli interessi privati, perché il tempo non genera un affidamento alla conservazione dell’abuso. Per il CGARS non lo genera neppure l’inerzia del Comune senza un provvedimento favorevole espresso, la buona fede di chi ha acquistato non paralizza il potere repressivo e il rinvio a una sentenza passata in giudicato tra le stesse parti è una motivazione sufficiente.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*