

Opere abusive ante 1967, quali prove dimostrano lo stato legittimo?

di Giorgio Tacconi

Il privato che ha l'onere di dimostrare la data di realizzazione di un'opera per cui non era richiesto titolo edilizio deve produrre documentazioni che attestino l'edificazione antecedente al 1° settembre 1967

Mercoledì 24 luglio 2024

Il Consiglio di Stato, nella **sentenza n. 5547 del 24 giugno 2024**, ribadisce che **l'onere della prova dell'ultimazione entro una certa data di un'opera edilizia abusiva**, allo scopo di dimostrare che essa rientra fra quelle per le quali si può ottenere una **sanatoria speciale** ovvero fra quelle per cui non era richiesto un titolo *ratione temporis*, perché realizzate legittimamente senza titolo, **incombe in linea generale sul privato** a ciò interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova, in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto. L'atto si concentra in particolare sullo stato legittimo degli abusi realizzati *ante* 1967.

Il caso

Nel caso trattato, l'amministrazione comunale aveva ingiunto la **demolizione di opere edilizie realizzate abusivamente**, in assenza della dimostrazione della preesistenza del manufatto, almeno **a partire dal 1967**, non essendo allo scopo esaustivi i documenti prodotti nel contraddittorio procedimentale né mostrandosi risolutive la **visura catastale storica** e la **planimetria** dell'unità immobiliare, quest'ultima redatta di recente nel 2016.

L'appellante aveva infatti presentato una **planimetria catastale e la copia della revisione del 1955 dell'estratto di mappa di zona**, che avrebbero dimostrato la [preesistenza del manufatto](#) anteriormente al 1967.

Il Tar **non ha considerato tali documenti completamente attendibili** perché, sulla base di un sopralluogo, emergeva che, nell'area interessata, **prima del 1967**, insistevano delle **tettoie**, presumibilmente ad uso agricolo. Successivamente, risulta un **manufatto di circa mq. 17,00** ed in aderenza una tettoia. La verifica più recente rilevava un manufatto composto da un **piano fuori terra** con struttura in muratura e solaio in ferro e tavelloni, con una superficie di circa mq. 42.00, privo di titolo abilitativo.

Stato legittimo abusi ante 1967: quando scatta

Il Consiglio di Stato ha confermato la pronuncia del Tar, sottolineando che, per dimostrare con certezza la data di realizzazione di un'opera, occorre produrre documentazioni come **aerofotogrammetrie o dichiarazioni sostitutive** che attestino l'edificazione antecedente al 1° settembre 1967.

D'altra parte, il Comune deve fornire [prove concrete circa la datazione dell'opera](#), specialmente quando ci sono **incertezze o modifiche significative** alla struttura originaria. In assenza di divieti specifici e seguendo il principio dell'atipicità delle prove, il giudice amministrativo può adottare **tali prove come fonte esclusiva** del proprio convincimento, previo esame critico indipendente delle prove e un'analisi globale e non limitata a singoli elementi.

Articolo tratto da *Teknoring*