

Abusi edilizi ante 1967: la prova della data di costruzione spetta al proprietario?

Il decorso del tempo non elimina l'abuso: la conferma arriva dal TAR Calabria che torna ad occuparsi degli immobili costruiti prima del 1967

di Giuseppe Donato Nuzzo – Avvocato – 10.03.2025

Spetta **al proprietario dell'immobile** provare con documenti certi che la **costruzione dell'edificio e i relativi abusi edilizi** risalgono a **prima del 1967** (data di introduzione dell'**obbligo di licenza edilizia**), in quanto l'amministrazione **non è tenuta a dimostrare l'abusività**, ma solo a constatarne l'esistenza.

La conferma arriva dal **TAR Calabria** con la sentenza n. 220 del 4 febbraio 2025, che torna ad occuparsi degli immobili costruiti prima del 1967, quando il nostro ordinamento **non prevedeva ancora l'obbligo di richiedere il titolo edilizio** per poter edificare.

Il tribunale calabrese, seguendo l'orientamento prevalente in giurisprudenza, ribadisce **l'onere della prova a carico del proprietario** riguardo alla data di costruzione. Vediamo il perché.

Abusi edilizi prima del 1967: il fatto

Nel caso specifico, la ricorrente ha impugnato l'**ordinanza di demolizione di alcuni immobili** realizzati senza titolo edilizio, sostenendo, tra gli altri **motivi di ricorso**, che le costruzioni fossero anteriori al 1967 e, quindi, **non soggette all'obbligo di licenza edilizia**.

Secondo la ricorrente, gli uffici comunali non avrebbero preso in considerazione le **prove documentali** fornite, che attestavano la costruzione degli edifici prima del 1967. Inoltre, contesta la **necessità di licenza edilizia per gli immobili**, inclusi i muri di contenimento.

Per il Comune, invece, l'ordinanza di demolizione è **legittima ed è un atto dovuto**, a fronte dell'**abuso edilizio accertato e conclamato**. Le prove fornite dalla ricorrente sono state considerate **insufficienti** dagli uffici comunali, in quanto non consentono di individuare **con certezza la data di costruzione** degli edifici; anzi, dai documenti della proprietaria risulterebbero elementi che indicavano una **realizzazione successiva al 1967**.

La prova della data di costruzione

Il TAR ha respinto tutti i motivi del ricorso. Per quanto riguarda le costruzioni anteriori al 1967, il TAR ha ribadito che spetta **al proprietario** fornire la **prova della data di costruzione** precedente a quell'anno.

Sul punto la giurisprudenza è da tempo unanime nel ritenere che: *“Va posto in capo al proprietario (o al responsabile dell'abuso) assoggettato a ingiunzione di demolizione l'onere di provare il carattere risalente del manufatto, collocandone la realizzazione in epoca anteriore alla c.d. legge ponte n. 761 del 1967 che con l'art. 10, novellando l'art. 31, l. n. 1150 del 1942, ha esteso l'obbligo di previa licenza edilizia alle costruzioni realizzate al di fuori del perimetro del centro urbano; tale conclusione vale non solo per l'ipotesi in cui si chiede di fruire del beneficio del condono edilizio, ma anche – in generale – per potere escludere la necessità del previo rilascio del titolo abilitativo, ove si faccia questione, appunto, di opera risalente ad epoca anteriore all'introduzione del regime amministrativo autorizzatorio dello ius aedificandi”*.

“Tale criterio di riparto dell'onere probatorio tra privato e amministrazione discende dall'applicazione alla specifica materia della repressione degli abusi edilizi del principio di vicinanza della prova poiché solo il privato può fornire, in quanto ordinariamente ne dispone, inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto, mentre l'amministrazione non può, di solito, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno dell'intero suo territorio” (Consiglio di Stato, sez. II, 26/01/2024, n. 858).

Prove insufficienti

Nel caso di specie la ricorrente **non ha fornito convincenti indizi**. Le prove presentate dalla proprietaria, come **l'atto notarile, la visura storica, una relazione tecnica, delle fotografie e una dichiarazione sostitutiva**, sono state giudicate insufficienti.

Secondo i giudici, **non può attribuirsi efficacia probante**, ad esempio, alle foto depositate, delle quali manca sia una **data certa**, sia un **confronto con foto attuali** dei medesimi luoghi, dal quale potrebbe quantomeno inferirsi la presenza di quegli stessi immobili in un momento del tempo risalente, salvo poi individuarne la precisa datazione.

Nel caso in esame, non può attribuirsi efficacia probante nemmeno alla **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** di un abitante: *“Nell’ambito degli abusi edilizi, persino la produzione in giudizio di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, anche se proveniente da un terzo, è **insufficiente a soddisfare l’onere probatorio**, giacché non costituisce una prova, neppure presuntiva, dell’epoca di realizzazione dell’abuso, essendo necessari **ulteriori riscontri documentali**, eventualmente anche indiziari, che siano idonei a **comprovare con certezza l’epoca di realizzazione dell’opera**”* (T.A.R. Torino, (Piemonte) sez. II, 30/12/2024).

Al contrario, il Comune ha dato **sufficiente dimostrazione** della **avvenuta costruzione degli immobili dopo il 1967** e, per almeno uno dei due, addirittura **dopo il 2012**. Ciò è quanto emerge con evidenza dalle immagini satellitari di **Google Earth** e del **Geoportale Nazionale – Ministero dell’Ambiente**.

Il decorso del tempo dal 1967 non elimina gli abusi edilizi

Il TAR ha poi precisato che, pur essendo passato **molto tempo dalla realizzazione dell’abuso**, l’ordinanza di demolizione **non necessitava di una motivazione aggiuntiva** riguardo all’interesse pubblico, dichiarando che **l’abuso edilizio non si legittima con il semplice decorso del tempo**.

Nella sentenza si specifica che *“**solo il privato** può fornire, in quanto ordinariamente ne dispone, **inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori** che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell’epoca di realizzazione del manufatto, mentre **l’amministrazione non può**, di solito, **materialmente accertare** quale fosse la situazione all’interno dell’intero suo territorio”*.

Articolo tratto da *Teknoring*