Atti notarili, definizione “costruzione ante 1967”

Negli atti notarili di compravendita relativi a immobili non proprio recenti, troviamo spesso la definizione “**costruzione ante 1967**”, che fa riferimento a edifici costruiti precedentemente al primo settembre 1967, cerchiamo di capirne i motivi. All’interno di un atto nella parte inerente le dichiarazioni urbanistiche, dobbiamo trovare le indicazioni dei titoli autorizzativi che ne attestano la regolarità dell’immobile. Questi possono essere la licenza o concessione edilizia, il permesso di costruire o a seconda dei casi la D.I.A. Ma per capire meglio, occorre fare una disamina sull’evolversi delle legislazione urbanistica nel nostro paese. Infatti la cosiddetta **Legge Urbanistica –** L. n°1150 del 1942, all’articolo 31 **–** stabiliva che per la costruzione di un edificio che si trovasse al di fuori del centro abitato, per come era nel piano regolatore vigente, non era necessario avere un titolo abilitativo. Intervenne poi in sostituzione, la legge n°765 del 6 agosto 1967, entrata in vigore proprio il primo settembre di quell’anno, la cosiddetta **Legge Ponte**. Qui all’articolo 10 si stabiliva che chiunque intendeva, nell’ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all’esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, doveva chiedere e ottenere apposita licenza al sindaco, in sostanza doveva avere i titoli autorizzativi. Interveniva quindi un’importante modifica, in cui si eliminava ogni distinzione tra centro abitato e restante parte del territorio comunale, per potere chiedere i permessi a costruire. Ma si è diffuso il convincimento che quando non si hanno certezze sui titoli autorizzativi, per essere in regola basti indicare nell’atto notarile, la definizione “costruzione ante 1967”. Ma secondo la normativa illustrata, si devono verificare alcune condizioni, affinché l’utilizzo di questo termine sia legittimo. Uno dei quali è che l’immobile deve essere stato costruito al di fuori del centro abitato, che corrisponde di solito al centro storico, cioè la zona A della zonizzazione comunale. E che deve essere dimostrabile, che l’immobile sia stato costruito effettivamente prima del primo settembre 1967.

Atto compravendita

Quindi occorre fare molta attenzione all’uso di questa definizione, perché se si commette inconsapevolmente un errore o peggio consapevolmente, questo, con gli strumenti attualmente in uso, potrebbe essere riscontrabile. Infatti si può verificare la data di costruzione o modifica dell’edificio, attraverso l’utilizzo di foto aeree o satellitari. Ad esempio, ad un edificio costruito legittimamente prima del 1967, è stato aggiunto in anni recenti un corpo di fabbrica in ampliamento senza i necessari permessi, questo risulterà facilmente visibile dal raffronto tra foto aeree scattate in anni successivi. E’ importante specificare che se il notaio in fase di preparazione dell’atto di compravendita, non riesca ad identificare gli estremi degli atti autorizzativi e concessori, cioè i permessi a

costruire o modificare, può utilizzare la dicitura “costruzione ante 1967”, a fronte di una dichiarazione del venditore che ne dichiari la veridicità. Ma il notaio può accettare questa dichiarazione, ma non accertarne l’attendibilità. Per cui se in seguito, l’acquirente dell’immobile decisa di controllarne l’esattezza e riscontri eventuali difformità sulla data edificatoria o vizi o abusi edilizi, l’atto potrebbe essere dichiarato nullo. A questo proposito è emblematica una recente **sentenza –** n°373 del 07.02.2013 **–** del T.A.R. di Milano, relativa ad un edificio costruito ante 1967 a dimostrazione dell’importanza di questo aspetto. Nella fattispecie si tratta un immobile costruito fuori del centro abitato con una licenza edilizia del 24 febbraio 1967. Parecchi anni dopo, il Comune ha riscontrato per questo fabbricato la difformità di alcune parti rispetto a tale licenza, nonché il mancato rispetto di vincoli ambientali e paesistici e pertanto ha intimato al proprietario un’ingiunzione di demolizione delle parti difformi e un ripristino delle condizioni previste dai permessi. Il proprietario ha presentato ricorso al T.A.R. di Milano contro tale ordinanza, che riteneva illegittima visto che l’edificio era stato costruito al di fuori del centro abitato e prima dell’entrata in vigore della legge ponte, e quindi non necessitava di titoli autorizzativi. Per la prima affermazione non c’erano problemi, restava da dimostrare che la realizzazione fosse avvenuta effettivamente anteriormente al primo Settembre 1967. In base ai documenti prodotti dal Comune, il tribunale amministrativo non ha riscontrato nessun elemento che potesse far collocare la costruzione dell’edificio in un arco temporale successivo a tale data e pertanto ha ritenuto illegittimo il provvedimento di demolizione e dato ragione al proprietario ricorrente. Pertanto con questa sentenza, si conferma la grande importanza che la datazione dell’immobile sia antecedente al primo Settembre 1967, e quindi sia una “**costruzione ante 1967**”.

LINK UTILI:
www.notariato.it