QUADERNI USEC

Ufficio Studi e Analisi Immobiliari · CasainTV Market HUB

NOVEMBRE 2026

41

STATO LEGITTIMO · LA DATA CHE CONTA NELLA COMPRAVENDITA

Ante 67. Che cosa significa davvero e come si compra in sicurezza

La legge ponte del 1967, le regole edilizie già in vigore prima di quella data, la dichiarazione al rogito, lo stato legittimo e l'agibilità degli edifici costruiti prima del 1° settembre 1967

Negli annunci e nelle trattative la sigla «ante 67» circola come una garanzia: costruito prima del 1967, dunque in regola, dunque senza documenti da cercare. È una lettura diffusa e sbagliata. Il 1° settembre 1967 è il giorno in cui l'obbligo della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale, non il giorno in cui è nato. Prima di quella data la licenza era già richiesta nei centri abitati, spesso dai regolamenti edilizi dei Comuni, nelle zone sismiche, e le case non potevano essere abitate senza l'autorizzazione dell'autorità sanitaria. La data, poi, dice soltanto quando è iniziata la costruzione: non copre ciò che è stato fatto dopo. Questo Quaderno spiega che cosa dicono davvero le norme, che cosa ha deciso la giurisprudenza più recente, perché un rogito può essere valido mentre l'immobile resta irregolare, e quali verifiche permettono a chi vende, a chi compra e all'Agente di arrivare alla firma senza sorprese.

> «Ante 67» dice quando è iniziata la costruzione, non che l'immobile sia regolare: la dichiarazione, se vera, soddisfa il requisito urbanistico del rogito e lascia intatto l'abuso.

SCHEDA DEL DOCUMENTO	
Titolo	Ante 67. Che cosa significa davvero e come si compra in sicurezza. La legge ponte del 1967, le regole edilizie già in vigore prima di quella data, la dichiarazione al rogito, lo stato legittimo e l'agibilità degli edifici costruiti prima del 1° settembre 1967
Categoria	La Compravendita Residenziale · Urbanistica ed edilizia · Quaderno tematico
Edizione	Versione 1.0 · Chiusura redazionale 4 novembre 2026
Metodo di verifica	Norme lette su Normattiva con vigenza fra il 6 ottobre e il 4 novembre 2026 e, per i testi storici del 1888, del 1934 e del 1942, con vigenza anteriore al 1967. Sentenza costituzionale letta sul sito della Corte; pronunce di cassazione dal 2021 lette sul testo integrale dell'archivio ufficiale, e il principio delle Sezioni Unite del 2019 nel testo in cui la Corte lo ha ripreso nel 2026. Le sentenze del Consiglio di Stato e del TAR Lazio sono lette nel testo integrale pubblicato su giustizia-amministrativa.it. Disegno di legge delega letto nel testo presentato alla Camera, con l'iter al 28 ottobre 2026.
Metodo di produzione	Impostazione, contenuti e verifica delle fonti sono curati dall'Ufficio Studi USEC e sottoposti a revisione interna del Comitato Tecnico USEC. Nella ricerca, nella redazione e nel controllo di coerenza l'Ufficio Studi si avvale di strumenti di intelligenza artificiale, il cui esito è verificato sulle fonti primarie e, dove dichiarato, su fonti secondarie qualificate. Responsabilità editoriale di USEC, con approvazione finale del Presidente Corrado M. Artale. Dichiarazione volontaria di trasparenza ai sensi del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), art. 50, paragrafo 4.
Destinatari	Proprietari che vendono un immobile costruito prima del 1967; acquirenti, che devono distinguere la validità del rogito dalla regolarità dell'immobile; Agenti immobiliari; investitori non professionali che comprano edifici datati da ristrutturare.
Perimetro	Il significato della data del 1° settembre 1967 nella compravendita residenziale: obblighi edilizi anteriori, dichiarazione urbanistica al rogito, stato legittimo, prova dell'epoca di costruzione, agibilità, conformità catastale, riforma in corso. Restano fuori: i condoni e le sanatorie, trattati nel Quaderno N.20; le tolleranze nel dettaglio, trattate nel Quaderno N.19; i vincoli culturali e paesaggistici; le singole discipline regionali e comunali, che il Quaderno insegna a verificare ma non elenca.
Quaderni USEC collegati	N.19 «Tolleranze immobiliari»; N.20 «Sanatorie»; N.21 «Garanzie sul bene» (capitolo sulla conformità edilizia); N.38 «La compravendita immobiliare in Italia» (capitolo sullo stato legittimo); N.05 (agibilità e Salva casa).
Note di coordinamento	Sviluppa e conferma quanto esposto nei Quaderni N.21 e N.38 sulla dichiarazione per gli immobili anteriori al 1° settembre 1967 e sullo stato legittimo; vi aggiunge la ricostruzione delle fonti anteriori al 1967 della Corte costituzionale, la pronuncia di cassazione del 2026 sugli interventi successivi e la riforma in corso.
A cura di	USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Questo Quaderno espone la disciplina vigente alla data di chiusura redazionale. La riforma del testo unico dell'edilizia è all'esame del Parlamento e potrà cambiare alcune delle regole descritte: il capitolo 9 indica che cosa è soltanto proposto e che cosa è già legge. Le regole edilizie anteriori al 1967 variano da Comune a Comune, perché dipendevano in larga parte dai regolamenti locali: il Quaderno spiega come ricostruirle, non le elenca. È un documento informativo e divulgativo: non costituisce parere legale, notarile o fiscale e non sostituisce l'esame del caso concreto da parte del professionista abilitato.

LE PAROLE CHIAVE, TRADOTTE · TREDICI TERMINI SPIEGATI UNA VOLTA PER TUTTE

- **Ante 67**: abbreviazione d'uso per indicare un edificio la cui costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967. Non è una categoria di legge e non indica, da sola, alcuna regolarità.
- **Legge ponte**: il nome con cui è comunemente indicata la L. 6 agosto 1967, n. 765, che ha modificato la legge urbanistica del 1942. È in vigore dal 1° settembre 1967.
- **Licenza edilizia**: il titolo che autorizzava a costruire. È stata poi sostituita dalla concessione edilizia e oggi dal permesso di costruire.
- **Titolo abilitativo**: il nome generale dei provvedimenti e delle segnalazioni che rendono legittimo un intervento edilizio.
- **Centro abitato**: l'insieme degli edifici raccolti in nucleo. Prima del 1967 era lì, e nei Comuni con piano regolatore anche nelle zone di espansione, che la legge urbanistica imponeva la licenza.
- **Regolamento edilizio**: le regole edilizie adottate da ciascun Comune. Molti, già prima del 1942, chiedevano un'autorizzazione per costruire.
- **Stato legittimo**: la condizione dell'immobile che risulta dai titoli edilizi, oppure, per l'epoca in cui il titolo non era richiesto, dai documenti che la legge ammette (art. 9-bis D.P.R. 380/2001).
- **Dichiarazione sostitutiva di atto notorio**: dichiarazione scritta del proprietario, resa sotto la sua responsabilità anche penale, che nel rogito sostituisce gli estremi della licenza per gli edifici iniziati prima del 1° settembre 1967.
- **Nullità testuale**: l'invalidità dell'atto che la legge collega espressamente a una mancanza precisa: qui la mancanza, nell'atto, degli estremi del titolo o della dichiarazione sull'epoca, oppure la loro falsità o il fatto che non riguardino l'immobile venduto.
- **Atto di conferma**: atto notarile successivo che integra la menzione o la dichiarazione omessa, quando la legge lo consente: per la dichiarazione urbanistica, se il titolo esisteva al tempo dell'atto, anche quando era stata resa una falsa dichiarazione di anteriorità, o se la costruzione era davvero iniziata prima del 1° settembre 1967. Non regolarizza le opere abusive.
- **Catasto di primo impianto**: le prime planimetrie e i primi dati depositati al Catasto per un immobile, utili per ricostruirne la consistenza originaria.
- **Agibilità**: l'attestazione che l'edificio rispetta le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico, con impianti conformi e opera conforme al progetto presentato. Un tempo si chiamava abitabilità. Non sostituisce, da sola, la verifica dello stato legittimo; un vecchio certificato può però avere rilievo nei casi espressamente previsti dalla legge (capitolo 7).
- **Tolleranze**: piccoli scostamenti dalle misure del titolo che la legge non considera violazioni edilizie (art. 34-bis D.P.R. 380/2001).

INDICE

Introduzione	Una sigla che dice meno di quanto si crede	4
1.	Perché il 1° settembre 1967 è la data che conta nella compravendita	5
2.	Prima del 1967 non era terra di nessuno	7
3.	La dichiarazione al rogito: che cosa chiede la legge	8
4.	Valido non vuol dire regolare	11
5.	Lo stato legittimo dell'immobile costruito prima del 1967	13
6.	Chi deve provare la data, e come	14
7.	Abitabilità e agibilità: che cosa serve sapere per comprare sicuri	15
8.	Catasto e tolleranze: le altre due verifiche	22
9.	Che cosa è cambiato e che cosa è in arrivo	23
10.	Gli equivoci più diffusi	24
11.	Indicazioni operative per profilo	25
12.	Conclusioni	28
Apparato	Fonti, disclaimer	29

Introduzione · Una sigla che dice meno di quanto si crede

L'espressione «ante 67» è una delle più usate nella compravendita di case costruite nel secolo scorso, e una delle meno capite. Nelle schede di vendita compare spesso come un sigillo di tranquillità, quasi a dire che per quegli immobili la questione dei permessi non si pone. In trattativa diventa una risposta che chiude il discorso: «è ante 67, non servono documenti».

Un caso deciso nel 2026 mostra quanto il punto sia concreto. Un immobile era stato venduto nel 2007 con la dichiarazione che la costruzione era anteriore al 1° settembre 1967 e che non risultavano interventi successivi bisognosi di permessi. Secondo i giudici d'appello, interventi successivi c'erano stati, e per questo avevano dichiarato nullo il rogito. La Corte di cassazione ha cassato quella decisione: per la validità dell'atto conta la dichiarazione sull'epoca della costruzione, purché vera, mentre le opere successive restano ciò che sono, cioè opere da verificare e, se irregolari, da regolarizzare quando la legge lo consente; negli altri casi resta da valutare il ripristino della situazione legittima.

Da qui la tesi del Quaderno, che si regge su tre affermazioni verificate. La prima: prima del 1967 l'obbligo di chiedere un'autorizzazione per costruire esisteva già in molte situazioni, e la Corte costituzionale lo ha ricostruito fonte per fonte. La seconda: la dichiarazione «ante 67» soddisfa il requisito urbanistico dell'atto di vendita, ma non dimostra che l'immobile sia regolare; se è falsa, l'atto è nullo e non si può confermare sulla base di quella dichiarazione. La terza: lo stato legittimo di un edificio antico si ricostruisce con documenti, e chi lo vuole far valere deve provarlo.

FONTI · *L. 765/1967, art. 10 · L. 47/1985, art. 40 · D.P.R. 380/2001, art. 9-bis · pronunce citate nei capitoli 2 e 4*

1.

Perché il 1° settembre 1967 è la data che conta nella compravendita

La data nasce da una legge precisa: la L. 6 agosto 1967, n. 765, intitolata «Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150», pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 31 agosto 1967 ed entrata in vigore il giorno successivo, il 1° settembre 1967. È comunemente chiamata legge ponte.

Il cuore della legge, per chi compra e vende case, è l'art. 10, che ha riscritto l'art. 31 della legge urbanistica. Il nuovo testo dispone: «Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco». La novità sta nelle prime parole: *nell'ambito del territorio comunale*. Da quel giorno la licenza è richiesta ovunque, non più soltanto nei centri abitati e nelle zone di espansione, come prevedeva il testo del 1942 esaminato nel capitolo 2.

Diciotto anni dopo, il legislatore ha preso quella data come confine per una regola che riguarda direttamente il rogito. L'art. 40, comma 2, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 stabilisce che gli atti di trasferimento di edifici sono nulli se non riportano gli estremi del titolo edilizio, ma consente, per le opere iniziate prima del 1° settembre 1967, di sostituire quegli estremi con una dichiarazione del proprietario sull'epoca di inizio dei lavori. È questa la ragione per cui la data ricorre in ogni compravendita di immobili datati: non perché segni il confine fra regolare e irregolare, ma perché decide quale dichiarazione il notaio deve ricevere.

TABELLA 1 · TRE DATE DA NON CONFONDERE

DATA	CHE COSA ACCADE	NORMA
1° settembre 1967	La licenza edilizia è richiesta su tutto il territorio comunale. Per le opere iniziate prima, al rogito basta la dichiarazione sostitutiva sull'epoca di inizio dei lavori	art. 10 L. 765/1967; art. 40, comma 2, L. 47/1985
17 marzo 1985	Per gli edifici iniziati dopo questa data l'atto deve riportare gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria	art. 46, comma 1, D.P.R. 380/2001
1° luglio 2010	Gli atti di trasferimento di unità immobiliari urbane devono contenere la dichiarazione di conformità catastale, qualunque sia l'età dell'edificio	art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985

Una precisazione evita il primo degli equivoci. La data del 1° settembre 1967 non compare nella norma che oggi definisce lo stato legittimo degli immobili, l'art. 9-bis del testo unico dell'edilizia. Quella norma parla di immobili «realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio». Per molti edifici quell'epoca finisce prima del 1967, perché la licenza era già richiesta dove sorgevano. Il capitolo 2 spiega dove e perché.

Per orientarsi, la tabella che segue riunisce le norme che ricorrono in tutto il Quaderno: che cosa dice ciascuna, in parole correnti, e a quale domanda risponde. Si legge dall'alto verso il basso, seguendo l'ordine del tempo.

TABELLA 2 · LE NORME DELL'ANTE 67 IN UN COLPO D'OCCHIO

NORMA	CHE COSA DICE	A CHE COSA SERVE
L. 22 dicembre 1888, n. 5849, art. 39	Autorizzazione del sindaco per abitare le case nuove o in parte rifatte, dopo un'ispezione	L'autorizzazione ad abitare precede il 1934 (capitolo 7)
R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 220 e 221	Visto sul progetto delle case nuove e autorizzazione ad abitarle, dopo un'ispezione	La regola nazionale sull'abitabilità dal 1934 al 1994 (capitolo 7)
Regolamenti edilizi comunali; R.D.L. 640/1935 e 2105/1937	Autorizzazione a costruire dove la prevedeva il Comune e nelle zone sismiche	L'obbligo poteva esistere anche fuori dai centri abitati (capitolo 2)
L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31	Licenza nei centri abitati e nelle zone di espansione	Nei centri abitati la data che conta può essere il 1942 (capitolo 6)
L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 10	Licenza su tutto il territorio comunale dal 1° settembre 1967	È la data della sigla «ante 67»
L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40	Atto nullo senza gli estremi del titolo; per le opere iniziate prima del 1° settembre 1967, dichiarazione sostitutiva; conferma; vendite forzate escluse	Che cosa deve dire il rogito (capitolo 3)
D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, artt. 47 e 76	Forma della dichiarazione sostitutiva e conseguenze penali del falso	Chi dichiara ne risponde (capitolo 3)
D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 46	La stessa regola dell'art. 40 per gli edifici iniziati dopo il 17 marzo 1985	Gli immobili più recenti (Tabella 4)
D.P.R. 380/2001, art. 9-bis	Lo stato legittimo, con una regola propria per l'epoca in cui il titolo non era obbligatorio	Che cosa si prova al Comune (capitolo 5)
D.P.R. 380/2001, artt. 24 e 26; D.M. 5 luglio 1975; D.L. 76/2020, art. 10	Agibilità, requisiti dei locali e deroghe	Se e come si può usare l'immobile (capitolo 7)
D.P.R. 380/2001, art. 34-bis	Tolleranze costruttive ed esecutive	I piccoli scostamenti (capitolo 8)
D.P.R. 380/2001, art. 34-ter	Regolarizzazione delle varianti in corso d'opera a titoli anteriori alla L. 10/1977; tolleranze per certe difformità seguite dall'agibilità	Le difformità storiche (capitoli 4 e 7)
D.P.R. 380/2001, art. 49	Le irregolarità previste dalla norma escludono le agevolazioni fiscali	Bonus e detrazioni (capitolo 4)
L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, comma 1-bis	Conformità catastale a pena di nullità dal 1° luglio 2010	La seconda verifica del rogito (capitolo 8)
Codice civile, artt. 1477, da 1490 a 1497 e 1759	Consegna dei documenti, garanzie del venditore, doveri del mediatore	Le tutele nel contratto (capitoli 7 e 11)

FONTI · *L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 10 · L. 1150/1942, art. 31 · L. 5849/1888, art. 39 · R.D. 1265/1934, artt. 220 e 221 · L. 47/1985, art. 40, comma 2 · D.P.R. 445/2000, artt. 47 e 76 · D.P.R. 380/2001, artt. 9-bis, 24, 26, 34-bis, 34-ter, 46 e 49 · L. 10/1977 · D.L. 76/2020, art. 10 · L. 52/1985, art. 29, comma 1-bis · artt. 1477, 1490, 1497 e 1759 c.c.*

2.

Prima del 1967 non era terra di nessuno

Nel 2021 la Regione Veneto aveva stabilito che, per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 fuori dai centri abitati, lo stato legittimo fosse attestato dall'assetto documentato dell'edificio a quella data, senza dare efficacia a eventuali titoli rilasciati. La Corte costituzionale, con la sentenza 21 ottobre 2022, n. 217, l'ha dichiarata illegittima, e nel motivarla ha ricostruito fonte per fonte che cosa era richiesto prima di quella data.

Il punto di partenza è che i criteri dello stato legittimo sono un principio fondamentale della materia, che le Regioni non possono riscrivere: «non può dubitarsi che i criteri di determinazione dello stato legittimo dell'immobile rappresentino un principio fondamentale della materia, che richiede una disciplina uniforme sull'intero territorio nazionale». Poi aggiunge la frase che smonta l'equivoco: «pure al di fuori dei centri abitati e delle zone di espansione, nonché prima della legge n. 1150 del 1942, la necessità di un titolo abilitativo edilizio veniva, a ben vedere, disposta anche da altre fonti».

TABELLA 3 · LE FONTI DELL'OBBLIGO PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967

FONTE	CHE COSA RICHIEDEVA	DOVE
Legge urbanistica, art. 31, testo del 1942	Licenza per nuove costruzioni, ampliamenti e modifiche della struttura o dell'aspetto	Nei centri abitati e, dove esisteva il piano regolatore, nelle zone di espansione
Regolamenti edilizi comunali	Autorizzazione a costruire, secondo le regole del singolo Comune, anche prima del 1942	Nei Comuni che l'avevano prevista, anche fuori dal centro abitato; a Roma ovunque dal 1912 (TAR Lazio n. 4542/2026)
Norme per le zone sismiche del 1935 e del 1937	Obbligo di titolo per costruire, previsto da fonti di legge	Nei Comuni classificati come sismici
Testo unico delle leggi sanitarie del 1934, artt. 220 e 221	Visto del podestà sul progetto delle case nuove, urbane o rurali, delle ricostruzioni, delle sopraelevazioni e delle modifiche rilevanti per la salubrità; autorizzazione per abitarle	In tutto il territorio

Le prime tre righe, salvo il dato su Roma, sono indicate dalla Corte, che per le zone sismiche richiama il regio decreto-legge 25 marzo 1935, n. 640 e il regio decreto-legge 22 novembre 1937, n. 2105. Il potere dei Comuni di adottare regolamenti edilizi discendeva dai testi unici della legge comunale e provinciale del 1889, del 1908 e del 1915. La conclusione è netta: l'art. 9-bis, «là dove si riferisce alla obbligatorietà del titolo, abbraccia certamente anche le citate fonti».

L'ultima riga è diversa e va letta con attenzione. Il testo unico delle leggi sanitarie, R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, all'art. 220 sottoponeva al «visto del podestà» i progetti «per le costruzioni di nuove case, urbane o rurali», e all'art. 221 stabiliva che quegli edifici «non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà», previa ispezione. Non è un titolo edilizio, e la sentenza del 2022 non lo elenca, ma dimostra che, almeno dal 1934, una casa nuova presupponeva un progetto esaminato e un'autorizzazione all'uso.

FONTI · *Corte costituzionale, sentenza 21 ottobre 2022, n. 217 · L. 1150/1942, art. 31 · R.D. 1265/1934, artt. 220 e 221 · R.D.L. 640/1935 e 2105/1937 · D.P.R. 380/2001, art. 9-bis · TAR Lazio, Roma, n. 4542/2026*

3.
La dichiarazione al rogito: che cosa chiede la legge

L'art. 40, comma 2, della L. 47/1985 stabilisce che gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali su edifici o loro parti «sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria». Subito dopo la norma introduce l'alternativa che interessa questo Quaderno: «Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo».

La nullità, come quella parallela dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, non si applica ai trasferimenti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

TABELLA 4 · QUALE DICHIARAZIONE, PER QUALE EPOCA DI INIZIO DEI LAVORI

INIZIO DEI LAVORI	CHE COSA DEVE RISULTARE DALL'ATTO	NORMA
Prima del 1° settembre 1967	Dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario sull'inizio dei lavori prima di quella data, in luogo degli estremi della licenza	art. 40, comma 2, L. 47/1985
Dal 1° settembre 1967 al 17 marzo 1985	Estremi della licenza o della concessione edilizia, o della concessione in sanatoria; per i condoni pendenti, Quaderno N.20	art. 40, comma 2, L. 47/1985
Dopo il 17 marzo 1985	Estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria; per gli interventi eseguiti con SCIA in alternativa al permesso, gli estremi di quella segnalazione (art. 46, comma 5-bis)	art. 46 D.P.R. 380/2001

Le Sezioni Unite, con la sentenza 22 marzo 2019, n. 8230, hanno chiarito, nelle parole riprese dalla Cassazione nel 2026, che questa nullità «va ricondotta nell'ambito del comma 3 dell'art 1418 c.c.» e si qualifica come nullità «testuale»: colpisce l'atto che non riporta il titolo edilizio, ma il titolo deve esistere realmente ed essere riferibile proprio a quell'immobile. In presenza di una dichiarazione vera e riferibile, l'atto è valido anche se l'edificio non è conforme al titolo. È la regola già esposta nei Quaderni N.21 e N.38.

Iniziato, autorizzato o finito: che cosa conta davvero

È la domanda che si sente più spesso, e la risposta cambia secondo a chi la si pone. Per la dichiarazione che il notaio riceve nell'atto conta una sola data, quella di inizio dei lavori: la norma parla di «opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967», e la Cassazione, con l'ordinanza depositata il 6 marzo 2026, n. 5130, della Seconda Sezione, ha ribadito che per la validità dell'atto basta la dichiarazione che attesti «la sussistenza del presupposto cronologico stabilito dalla legge». Davanti al Comune la domanda è un'altra: se l'edificio, così com'è oggi, poteva sorgere senza licenza. Lì non basta che i lavori fossero cominciati.

QUATTRO SITUAZIONI, QUATTRO RISPOSTE SULLA DATA

- **Lavori iniziati prima del 1° settembre 1967 e finiti dopo.** Per il rogito la dichiarazione si può rendere, perché la legge guarda all'inizio. Per il Comune la risposta non è automatica: secondo la sentenza del Consiglio di Stato n. 1270 del 2026, è il proprietario a dover dimostrare la «data di ultimazione dell'opera», e la parte realizzata dopo il 1° settembre 1967 va verificata per epoca, consistenza e regole allora applicabili.
- **Licenza rilasciata prima del 1967, lavori iniziati dopo.** L'edificio non è «ante 67»: conta l'inizio, non la data della licenza, e nell'atto vanno gli estremi della licenza. Va anche verificato che la licenza fosse ancora valida quando i lavori sono iniziati; per quelle rilasciate dopo la legge ponte la validità massima era di un anno, salvo rinnovo se i lavori non erano iniziati (art. 10).
- **Licenza esistente e lavori iniziati prima del 1967.** La dichiarazione resta possibile, perché la legge la ammette «in luogo degli estremi della licenza». L'Ufficio Studi consiglia però di citare la licenza: è il documento su cui si fonda lo stato legittimo (capitolo 5).
- **Varianti, ampliamenti o frazionamenti dopo il 1967.** Non cambiano la data dell'edificio e, da soli, non determinano la nullità urbanistica dell'atto se la dichiarazione è vera e riferibile a ciò che si vende, come ha ribadito la stessa ordinanza del 2026; fa eccezione l'unità ricavata con un volume nuovo, esaminata più avanti. Ciascuno di quei lavori, però, richiedeva il titolo o l'adempimento previsto dalle regole dell'epoca: la dichiarazione vera soddisfa il requisito dell'atto, non regolarizza le opere successive.

In pratica, quando i lavori sono iniziati a ridosso della data, al venditore non si chiede soltanto quando è iniziata la costruzione, ma anche quando è stata finita e com'era allora. La risposta si cerca negli stessi documenti del capitolo 6: la planimetria catastale di primo impianto, le riprese aeree datate, gli atti di provenienza che descrivono l'immobile. Se l'edificio risultava già completo prima del 1° settembre 1967, e sorgeva dove la licenza non era ancora richiesta (capitolo 2), la domanda del notaio e quella del Comune hanno la stessa risposta. La data, infine, è quella dell'edificio che si vende: una costruzione sorta dopo il 1967 al posto di un edificio più antico non è «ante 67».

«Iniziata» quando, e per quale parte dell'edificio

La legge non dice quali lavori bastino perché un'opera sia «iniziata», e la giurisprudenza di legittimità consultata non offre una definizione costruita per l'art. 40. Ne discende una regola di prudenza: la data si dichiara soltanto quando risulta da documenti, perché chi la dichiara può risponderne anche penalmente, e nei casi a ridosso del 1° settembre 1967 conviene fondarsi sul titolo, se esiste, piuttosto che sulla sola dichiarazione.

La data, poi, deve riguardare ciò che si vende. Per un appartamento in un palazzo la dichiarazione riguarda la costruzione del fabbricato di cui fa parte. Se però l'unità è stata ricavata dopo il 1967 con una sopraelevazione o un ampliamento che ha creato un volume nuovo, la dichiarazione sull'edificio originario, a giudizio dell'Ufficio Studi, non le è riferibile, e per quell'unità servono gli estremi del titolo o della sanatoria. Un criterio analogo la Cassazione lo applica ai titoli edilizi: con l'ordinanza 24 novembre 2025, n. 30827, della Seconda Sezione, riprendendo le Sezioni Unite del 2019, ha collocato la nullità nel caso in cui la difformità «dia luogo alla creazione di una unità immobiliare autonoma, ossia di un volume edilizio indipendente da quelli regolarmente assentiti».

Se la dichiarazione è falsa

Qui la regola si fa severa. Per la Corte di cassazione, Sezione II, sentenza 29 luglio 2026, n. 24226, la dichiarazione di anteriorità al 1° settembre 1967 «deve essere vera, e cioè l'immobile deve essere effettivamente antecedente alla data indicata, e deve essere riferita proprio all'immobile compravenduto»; e «la dichiarazione mendace va assimilata alla mancanza di dichiarazione». L'atto è quindi nullo come se la dichiarazione non ci fosse. La stessa Sezione, con l'ordinanza 31 marzo 2026, n. 7972, ha ricordato, richiamando le proprie decisioni del 2022 e del 2023, che per gli edifici anteriori al 1967 la nullità sussiste «soltanto se la dichiarazione non risulti riferibile all'immobile» o se non «corrisponde a realtà».

Sulla base di quella dichiarazione l'atto non si può confermare: l'art. 40, comma 3, esclude la conferma quando la mancanza dipende «dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1 settembre 1967». Se però per quella costruzione esisteva già, al tempo dell'atto, un titolo edilizio reale e riferibile all'immobile, l'atto può essere confermato con un atto successivo che ne riporti gli estremi: la norma esclude la conferma fondata sulla dichiarazione di anteriorità, non quella fondata sul titolo, e la Cassazione legge le due ipotesi come alternative. Lo ha deciso la Seconda Sezione con l'ordinanza 24 novembre 2025, n. 30827, in un caso di divisione stipulata nel 1993 e poi rettificata con un nuovo atto notarile: la falsa dichiarazione di anteriorità era «superata dalla successiva produzione dei titoli abilitativi dell'immobile de qua, reali e riferibili alla costruzione». Se il titolo non esisteva, resta solo un nuovo atto, quando ne ricorrono i presupposti: per esempio dopo il rilascio di un titolo in sanatoria, perché l'art. 40 ammette nell'atto anche gli estremi della concessione in sanatoria. In ogni caso la conferma ripara l'atto, non le opere: eventuali abusi restano da regolarizzare.

C'è anche un profilo personale. Il D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che ha abrogato la legge del 1968 richiamata dalla norma (art. 77) e disciplina oggi le dichiarazioni sostitutive (art. 47), punisce chi rilascia dichiarazioni mendaci nei casi da esso previsti «ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia» (art. 76).

FORMULA TIPO · DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DA INSERIRE NELL'ATTO

La parte venditrice, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 per le dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto e per gli effetti dell'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, come risulta da _____.

La parte venditrice dichiara inoltre, ai fini contrattuali: *alternativa A*, che l'unità immobiliare appartiene alla consistenza originaria del fabbricato, come documentata da _____; *alternativa B*, che l'unità immobiliare deriva, in tutto o in parte, dagli interventi successivi di seguito descritti, con gli estremi dei relativi titoli abilitativi: _____.

La formula va adattata dal notaio. Indicare da quali documenti risulta la data, e i titoli delle opere successive, non è richiesto a pena di nullità, come risulta dalle decisioni della Cassazione n. 5130 e n. 24226 del 2026 (capitolo 4), ma rende verificabile ciò che si dichiara. La seconda dichiarazione è una garanzia contrattuale: va scelta l'alternativa che la ricostruzione del tecnico consente di sostenere, perché se è inesatta il venditore ne risponde verso l'acquirente.

FONTI · *L. 47/1985, art. 40 · D.P.R. 380/2001, artt. 23, comma 01, e 46, comma 5-bis · D.P.R. 445/2000, artt. 47, 76, 77 · art. 1418 c.c. · L. 765/1967, art. 10 · Cass. civ., Sez. Un., 22 marzo 2019, n. 8230 · Cass. civ., Sez. II, ord. 24 novembre 2025, n. 30827 · Cass. civ., Sez. II, ord. 6 marzo 2026, n. 5130 · Cass. civ., Sez. II, ord. 31 marzo 2026, n. 7972 · Cass. civ., Sez. II, 29 luglio 2026, n. 24226 · Consiglio di Stato, Sez. VII, sentenza 17 febbraio 2026, n. 1270*

4. Valido non vuol dire regolare

Il caso deciso dalla Corte di cassazione nel 2026 riguarda un immobile nel centro storico di Roma, venduto con atto del 18 luglio 2007. La venditrice aveva dichiarato la costruzione anteriore al 1° settembre 1967 e l'assenza di interventi successivi bisognosi di permessi. Secondo i giudici d'appello, sulla base della consulenza tecnica, interventi successivi c'erano stati, e il contratto era nullo perché la legge considererebbe soltanto l'opera rimasta immutata dal 1967. La Seconda Sezione civile, con la sentenza 29 luglio 2026, n. 24226, ha respinto questa lettura, ha cassato la decisione e ha rinviato la causa per un nuovo esame.

La motivazione distingue con precisione due dichiarazioni. Quella sull'epoca della costruzione è richiesta dalla legge a pena di nullità e deve essere vera. Quella sull'assenza di interventi successivi non lo è: «ai fini della validità dell'atto di trasferimento immobiliare, non sono rilevanti né l'eventuale presenza di modifiche edilizie realizzate [...] successivamente al 1.9.1967, non in regola sul piano edilizio-urbanistico e/o non dichiarate, né la falsa attestazione da parte del venditore circa l'assenza di interventi successivi richiedenti titolo abilitativo, essendo sufficiente la sola dichiarazione di anteriorità dell'opera al primo settembre 1967, purché veritiera e riferita all'immobile oggetto di trasferimento». La Corte definisce l'orientamento consolidato e indica come pienamente in termini l'ordinanza della stessa Sezione 1° agosto 2023, n. 23394.

Le nullità urbanistiche sono testuali, quindi tassative. Le irregolarità restano però rilevanti per le sanzioni amministrative e penali e per la responsabilità contrattuale del venditore.

TABELLA 5 · TRE DOMANDE DIVERSE, TRE RISPOSTE DIVERSE

DOMANDA	DA CHE COSA DIPENDE	CHI RISPONDE
È soddisfatto il requisito urbanistico del rogito?	Dalla presenza di una dichiarazione vera e riferibile all'immobile sull'inizio dei lavori prima del 1° settembre 1967	Il notaio riceve la dichiarazione; il venditore ne risponde
L'immobile è regolare?	Dallo stato legittimo: regole vigenti all'epoca della costruzione e titoli di ogni intervento successivo	Il tecnico abilitato lo attesta; il Comune lo accerta
Se non è regolare, chi compra che tutela ha?	Dalle dichiarazioni e garanzie del contratto e dalle regole sulla vendita	Il venditore, nei limiti della responsabilità contrattuale

La conseguenza più seria riguarda la seconda riga. Secondo il Consiglio di Stato, Sezione Settima, sentenza 12 giugno 2026, n. 4752, un immobile anteriore al 1967 resta abusivo se è difforme dal titolo che lo ha autorizzato, e l'ordine di ripristino si rivolge al proprietario attuale anche se non ha commesso l'abuso. Chi compra può quindi ricevere l'ordine di ripristino per irregolarità che non ha commesso; le responsabilità personali di chi ha realizzato l'abuso seguono invece le loro regole.

Che cosa si può fare con un immobile ante 67, atto per atto

La dichiarazione non serve per ogni atto. L'art. 40, comma 2, la richiede negli «atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù». Da questa formula, e dalle altre norme indicate, si ricava la mappa che segue: per ciascun atto, se l'atto deve riportare la dichiarazione o il titolo, e che cosa va comunque verificato.

TABELLA 6 · L'IMMOBILE ANTE 67 ATTO PER ATTO

ATTO	SERVE LA DICHIARAZIONE NELL'ATTO?	CHE COSA TENERE PRESENTE
Vendita, permuta, donazione, costituzione di usufrutto	Sì, a pena di nullità: sono atti tra vivi su diritti reali (art. 40, comma 2)	Serve anche la conformità catastale (capitolo 8)
Divisione, anche di beni ereditati	Sì: la nullità si applica «anche agli atti di divisione, finanche di provenienza ereditaria» (Cass. civ., Sez. II, ord. 19 gennaio 2024, n. 2062, che richiama Cass. Sez. Un. n. 25021 del 2019)	Il caso della conferma deciso nel 2025 riguardava proprio una divisione (capitolo 3)
Successione ereditaria	No: la norma riguarda gli atti tra vivi, e la successione non lo è	Per vendere o dividere poi l'immobile ereditato la regola torna ad applicarsi
Ipoteca, mutuo, servitù	No: la norma esclude gli atti sui diritti di garanzia e di servitù	La banca valuta comunque la conformità nella perizia (capitolo 11)
Locazione e comodato	No: non trasferiscono né costituiscono diritti reali, e la norma non li considera	Contano i requisiti dei locali per l'uso pattuito (capitolo 7)
Vendita all'asta	No: la nullità non si applica ai trasferimenti da procedure esecutive (art. 40, comma 5)	Le irregolarità restano dell'immobile e dei suoi futuri proprietari
Ristrutturazione, frazionamento, cambio di destinazione	Serve il titolo per l'intervento, che parte dallo stato legittimo (art. 9-bis)	Le lacune ricompaiono alla prima pratica; per i nuovi usi contano i requisiti di agibilità
Detrazioni e bonus edilizi	Gli interventi abusivi «non beneficiano delle agevolazioni fiscali», con le soglie di difformità indicate dalla norma (art. 49 D.P.R. 380/2001)	Prima di contare su un'agevolazione conviene verificare lo stato legittimo
Sanatoria degli abusi successivi	Procedure ordinarie (artt. 36 e 36-bis; Quaderno N.20); per le varianti in corso d'opera a titoli rilasciati prima del 30 gennaio 1977, la regolarizzazione dell'art. 34-ter, commi 1-3	Una procedura generale per gli abusi anteriori al 1967 è soltanto proposta (capitolo 9)

Due righe meritano una spiegazione in più. La successione, la locazione e il comodato non compaiono nella norma perché non sono atti tra vivi su diritti reali: è una conclusione che si ricava dal testo, non una regola scritta. E l'assenza di nullità nella vendita all'asta riguarda l'atto, non l'immobile: chi compra all'asta, come ogni nuovo proprietario, può ricevere i provvedimenti di ripristino visti sopra.

FONTI · *L. 47/1985, art. 40, commi 2 e 5 · D.P.R. 380/2001, artt. 9-bis, 34-ter, 36, 36-bis e 49 · L. 28 gennaio 1977, n. 10 · Cass. civ., Sez. II, sent. 29 luglio 2026, n. 24226 · Cass. civ., Sez. II, ord. 1° agosto 2023, n. 23394 · Cass. civ., Sez. II, ord. 19 gennaio 2024, n. 2062 · Consiglio di Stato, Sez. VII, sent. 12 giugno 2026, n. 4752 · Quaderni N.20 e N.21*

5. Lo stato legittimo dell'immobile costruito prima del 1967

Lo stato legittimo è la ricostruzione documentata di ciò che risulta autorizzato. L'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, nel testo riscritto dal decreto Salva casa del 2024, lo definisce in via generale come quello «stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi», integrato dai titoli degli interventi parziali successivi. Vi concorrono anche le sanatorie, le sanzioni pagate nei casi indicati e la dichiarazione sulle tolleranze.

Per gli edifici sorti quando il titolo non era obbligatorio la norma detta una regola propria: «lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali». La stessa regola vale quando c'è un principio di prova di un titolo di cui non siano disponibili la copia o gli estremi.

Tre conseguenze vanno tenute ferme. La prima: i documenti probanti valgono per l'epoca senza obbligo di titolo, che dipende dal luogo e dalle regole locali (capitolo 2), e nel caso del principio di prova appena visto; dove la licenza era obbligatoria, non trovarla in archivio non autorizza a presumere che non servisse. La seconda: anche per l'edificio più antico, ogni intervento successivo conta con il titolo o l'adempimento richiesto all'epoca. La terza: il comma 1-ter separa parti comuni e singole unità ai fini dello stato legittimo, ma gli abusi sulle parti comuni restano rilevanti per sicurezza, provvedimenti del Comune e costi condominiali.

TABELLA 7 · I DOCUMENTI DELLO STATO LEGITTIMO: CHE COSA PROVANO E CHE COSA NO

DOCUMENTO	CHE COSA PUÒ PROVARE	CHE COSA NON PROVA DA SOLO
Catasto di primo impianto	La consistenza rappresentata quando l'immobile fu censito	Che la costruzione fosse libera da obblighi di titolo nel luogo in cui sorge
Riprese fotografiche ed estratti cartografici	L'esistenza dell'edificio a una certa data e la sua sagoma	Le modifiche interne e le destinazioni d'uso
Documenti d'archivio e atti pubblici o privati	Fatti datati, come una vendita, una successione, un contratto d'appalto, se ne è dimostrata la provenienza	La conformità a un titolo che non viene esibito
Licenza o titolo successivo	Ciò che è stato autorizzato, nei limiti del progetto assentito	Le opere eseguite in difformità dal progetto
Dichiarazione sostitutiva del venditore	Al rogito, l'epoca di inizio dei lavori ai fini della validità dell'atto	Davanti al Comune, lo stato legittimo dell'immobile (capitolo 6)

Una cautela, già segnalata nel Quaderno N.38: la condizione del 2024 va accertata. Per le linee di indirizzo ministeriali del 2025 la verifica «può essere presunta» se la modulistica dell'ultimo titolo indica gli estremi dei titoli pregressi: un orientamento non vincolante.

FONTI · *D.P.R. 380/2001, art. 9-bis, commi 1-bis e 1-ter · D.L. 69/2024, art. 1, convertito dalla L. 105/2024 · Corte costituzionale, sentenza 21 ottobre 2022, n. 217 · Quaderno N.38*

6.
Chi deve provare la data, e come

Davanti al notaio la data di inizio dei lavori si dichiara. Davanti al Comune, e davanti al giudice amministrativo, si prova.

La giurisprudenza del Consiglio di Stato converge su tre punti. Il primo: l'onere di provare che un'opera risale a un'epoca in cui il titolo non era richiesto grava sul privato, perché è lui, di regola, ad avere i documenti utili. È il principio di vicinanza della prova ribadito nella sentenza 3 febbraio 2025, n. 834. Il secondo: la prova deve essere seria e documentale. Testimonianze generiche e indizi materiali non bastano a superare gli standard dell'art. 9-bis, come ha ribadito la sentenza depositata il 17 febbraio 2026, n. 1270, che ha confermato la demolizione di fabbricati in muratura, fra cui un ricovero per animali, che il proprietario sosteneva anteriori al 1967. Il terzo: la data che conta non è sempre il 1967. Se l'edificio sorge in un centro abitato, per invocare l'assenza dell'obbligo della legge urbanistica occorre dimostrare che è anteriore al 1942, come ha deciso la sentenza 12 aprile 2024, n. 3347, restando da verificare gli obblighi locali anteriori; e se il Comune aveva un regolamento edilizio che imponeva la licenza, l'obbligo valeva anche fuori dal centro abitato, come ha deciso la sentenza 8 febbraio 2024, n. 1297.

La stessa giurisprudenza riconosce un contrappeso. Quando il privato porta elementi seri, anche se non decisivi, il Comune non può ignorarli: deve confrontarsi con essi o fornire una prova contraria, altrimenti l'ordine di demolizione è viziato. Così la sentenza 21 ottobre 2022, n. 9010, che ha annullato una demolizione di fronte a elementi capaci di porre «seri e concreti dubbi sulla abusività delle opere». In senso analogo la sentenza 21 settembre 2026, n. 6972, ha escluso che basti un modello costruttivo generale individuato a posteriori.

> **LA STESSA DICHIARAZIONE, DUE PESI DIVERSI**
>
> La dichiarazione sostitutiva del venditore sull'inizio dei lavori prima del 1° settembre 1967 soddisfa, se vera, il requisito urbanistico che il notaio deve riscontrare nell'atto. Non basta al Comune per riconoscere lo stato legittimo, perché lì l'onere della prova è del proprietario e la prova deve essere documentale. Chi vende con la sola dichiarazione stipula un atto che regge sotto questo profilo; chi compra con la sola dichiarazione acquista anche l'onere di provare, un domani, ciò che il venditore ha dichiarato.

Come si costruisce il dossier storico

Il dossier va costruito prima di mettere l'immobile sul mercato, non a rogito fissato, e procede dal generale al particolare. Prima si stabilisce dove sorgeva l'edificio rispetto al centro abitato dell'epoca e se il Comune aveva un regolamento edilizio che imponeva la licenza, perché da questo dipende quale data conta. Poi si cercano nell'archivio edilizio comunale le licenze e le pratiche successive; quando mancano, si raccolgono i documenti probanti dell'art. 9-bis: la planimetria catastale di primo impianto, le riprese fotografiche e cartografiche datate, gli atti di provenienza che descrivono l'immobile. Infine si confronta lo stato di fatto con ciò che i documenti provano, e si individuano le opere successive con il titolo di ciascuna. Ogni corpo di fabbrica si data separatamente: il primo accatastamento non coincide per forza con l'anno di costruzione.

Quando la ricostruzione lascia lacune, è meglio che emergano prima della proposta, quando possono essere dichiarate, valutate nel prezzo o sanate, che dopo il rogito, quando diventano una lite.

FONTI · *D.P.R. 380/2001, art. 9-bis · Consiglio di Stato, nn. 9010/2022, 1297/2024, 3347/2024, 834/2025, 1270/2026 e 6972/2026*

7. Abitabilità e agibilità: che cosa serve sapere per comprare sicuri

Sull'abitabilità degli immobili datati si sente di tutto: «è ante 67, non serviva», oppure «senza agibilità non si vende». Sono due frasi sbagliate, e la Cassazione lo ha detto in termini che chi vende, chi compra e chi intermedia possono applicare.

L'ESSENZIALE IN TRE PUNTI

- **Senza agibilità si può vendere.** La sola mancanza dell'agibilità non rende nulla la vendita e non impedisce, da sola, la stipula; il notaio deve però informare le parti.
- **Le conseguenze più gravi dipendono dai requisiti dell'immobile**, non dal solo documento: il documento mancante il venditore deve procurarlo, e di solito si può; un'altezza insufficiente spesso no.
- **Ciò che si sa va scritto nel contratto**: che cosa esiste, che cosa manca, perché, e chi se ne occupa, entro quando e a spese di chi.

Abitabilità o agibilità: che cosa è cambiato con il nome

Fino al 29 giugno 2003 le norme sul rilascio ordinario del certificato parlavano di abitabilità, anche se il termine agibilità compariva già altrove, per esempio nella legge sul condono del 1985. Il testo unico sanitario del 1934 si occupava delle «case», urbane o rurali, e stabiliva che non potessero «essere abitate» senza un'autorizzazione rilasciata dopo un'ispezione sulla salubrità (R.D. 1265/1934, artt. 220 e 221). Dal 30 giugno 2003 il testo unico dell'edilizia parla di agibilità e, nella versione originaria, la definiva così: «Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati» (D.P.R. 380/2001, art. 24). Il nuovo nome riunisce per ogni edificio sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e impianti, ma non tutti quei controlli nascono nel 2003: dal 1994 la domanda di abitabilità richiedeva il collaudo e la dichiarazione del direttore dei lavori sulla «conformità rispetto al progetto approvato» (D.P.R. 425/1994, art. 4). Dall'11 dicembre 2016, poi, non c'è più un certificato rilasciato dal Comune, ma una segnalazione certificata con l'asseverazione di un tecnico.

Per chi compra il nome non cambia nulla: un vecchio certificato di abitabilità vale per l'edificio com'era quando fu rilasciato, e i lavori successivi rilevanti per sicurezza e igiene richiedevano una nuova attestazione.

Casa, negozio, ufficio: che cosa cambia

L'agibilità riguarda ogni edificio: anche negozi, uffici, laboratori e capannoni. Cambiano i requisiti con cui la si misura. Per le abitazioni sono quelli del decreto ministeriale 5 luglio 1975, con le deroghe del decreto Salva casa indicate più avanti. Per gli altri usi i requisiti stanno nei regolamenti edilizi e d'igiene del Comune e, quando nei locali lavoreranno persone, nelle regole sui luoghi di lavoro: il D.Lgs. 81/2008 vuole che siano «conformi ai requisiti indicati nell'allegato IV» (art. 63) e vieta in via generale di destinare al lavoro «locali chiusi sotterranei o semisotterranei». La deroga dell'art. 65, nel testo in vigore dal 12 gennaio 2025, ne consente l'uso se le lavorazioni non producono emissioni nocive e sono rispettati i requisiti dell'allegato IV e le condizioni di aerazione, illuminazione e microclima, con una comunicazione all'Ispettorato nazionale del lavoro e un'attesa di trenta giorni.

Per un immobile non residenziale, quindi, la domanda giusta non è «è agibile?», ma «è agibile per l'uso che voglio farne?». Un seminterrato può essere regolare come deposito e non utilizzabile come ufficio; e se si cambia destinazione, per esempio da negozio ad abitazione, valgono i requisiti della casa e il cambio va esaminato con il tecnico.

Senza agibilità si vende? Sì, ma conta perché manca

Il primo equivoco, «per gli edifici antichi non serviva», è stato sostenuto davanti alla Cassazione da due venditori di una casa costruita prima del 1967. La perizia per il mutuo del successivo compratore aveva rilevato che l'abitabilità mancava e che i locali non avevano le altezze minime. La Seconda Sezione, con l'ordinanza 17 dicembre 2024, n. 32944, ha confermato la risoluzione della vendita e ha scritto che quelle deduzioni «non sono corrette», perché «la disposizione introduttiva dell'istituto è rappresentata già dall'art. 221 r.d. 1265/1934». Aver abitato a lungo la casa, per la Corte, non dimostrava che il compratore conoscesse il difetto.

Il secondo equivoco, «senza agibilità non si vende», lo smentisce la sentenza n. 23604 del 2023: la mancanza dell'agibilità non rende nullo il contratto, e il notaio non può rifiutare l'atto per questa ragione, ma deve informare le parti. Le conseguenze dipendono dal perché manca. La Corte distingue tre situazioni; le prime due sono state riprese dalla stessa Sezione con l'ordinanza 3 dicembre 2025, n. 31601. La Corte dà conto anche di un orientamento più vecchio, che vedeva nella sola mancanza del certificato la consegna di una cosa diversa, e dichiara di non condividerlo: il tema non è stato sempre deciso allo stesso modo.

TABELLA 8 · TRE RAGIONI PER CUI L'AGIBILITÀ MANCA, TRE CONSEGUENZE DIVERSE

SITUAZIONE	CHE COSA PUÒ CHIEDERE CHI HA COMPRATO	ESEMPIO ILLUSTRATIVO
Mancano i requisiti e non si possono ottenere in alcun modo	Se l'immobile è inidoneo all'uso pattuito, la risoluzione della vendita, perché ha ricevuto una cosa diversa da quella pattuita, senza i termini brevi delle garanzie	Altezze inferiori anche al minimo ammesso in deroga, non correggibili
Mancano i requisiti, ma si possono ottenere	Per i vizi, la risoluzione o la riduzione del prezzo; per la mancanza di qualità essenziali, la risoluzione o anche la riduzione del prezzo (Cass. n. 4245/2024); in entrambi i casi, di regola, con denuncia entro otto giorni dalla scoperta e azione entro un anno dalla consegna	Aerazione insufficiente, risolvibile con lavori
I requisiti ci sono, manca solo il documento	Di regola non la risoluzione, ma che il venditore procuri l'attestazione, salvo una rinuncia espressa, e il risarcimento del danno, come spiegato sotto la tabella	Pratica mai presentata per una casa con tutti i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza

La tabella indica la regola, non un automatismo: contano anche l'uso pattuito, la gravità dell'inadempimento, le garanzie assunte e ciò che l'acquirente sapeva. E prima del rogito la mancanza del certificato, o delle condizioni per ottenerlo, è un inadempimento del venditore che il promissario acquirente può opporre per rifiutare la stipula: per la Cassazione, Sezione II, ordinanza 14 luglio 2025, n. 19402, è «adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c.». L'eccezione va però usata in buona fede: lo stesso art. 1460 esclude il rifiuto quando, «avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede». E vale anche quando manca solo il documento: per la sentenza n. 23604 del 2023 il promissario acquirente può «rifiutare la stipula del definitivo fino al momento in cui non riceva la consegna di tale atto», salvo rinuncia espressa.

Quanto al danno, la Seconda Sezione, con la sentenza 27 maggio 2026, n. 16630, ha ritenuto corretta, richiamando i propri precedenti, la decisione per cui la mancata consegna del certificato di abitabilità «è ex se foriero di danno emergente per il minor valore di scambio del bene», liquidabile in via equitativa. E poiché i venditori si erano impegnati a ottenere il certificato e non lo avevano fatto, ha ritenuto risarcibili, nel caso deciso, i costi sostenuti dai compratori per procurarselo. Non è un risarcimento automatico: restano da accertare l'inadempimento e l'esistenza del danno, e la valutazione equitativa serve quando il danno «non può essere provato nel suo preciso ammontare» (art. 1226 c.c.). Per chi vende ne discende comunque una regola pratica: un certificato che esiste va cercato e consegnato, perché anche la sola mancanza del documento può costare.

Per le abitazioni i requisiti con cui si misurano le prime due situazioni sono, secondo la Corte, quelli del decreto ministeriale 5 luglio 1975, fino al nuovo decreto previsto dall'art. 20, comma 1-bis, del testo unico. Nell'attesa, il decreto Salva casa consente al progettista abilitato di asseverare la conformità anche per locali alti meno di 2,70 metri, fino a 2,40, e per alloggi monostanza con superficie minima ridotta fino a 20 metri quadrati per una persona e fino a 28 per due. Le condizioni non sono di dettaglio: serve il requisito dell'adattabilità previsto dal decreto del 1989 sull'accessibilità e, in più, che l'edificio sia oggetto di recupero edilizio con miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, oppure che si presenti un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative, come più superficie o una migliore ventilazione naturale (art. 24, commi 5-bis e 5-ter). Il comma 7-bis ammette la segnalazione anche senza lavori per gli immobili legittimamente realizzati, ma solo con i requisiti che deve fissare un decreto interministeriale, previsto entro novanta giorni e di cui alla chiusura redazionale non risulta la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale: finché manca, questa strada non è praticabile in via generale, e il tecnico verifica quale procedura resti percorribile nel caso concreto.

Infine, agibilità e regolarità sono due cose diverse. Un vecchio certificato di abitabilità non sostituisce il titolo edilizio: per la Corte costituzionale, sentenza 21 ottobre 2022, n. 217, quel certificato «è ben diverso dal titolo abilitativo edilizio». C'è però un'eccezione, con condizioni precise: alle parziali difformità realizzate durante i lavori oggetto di un titolo, accertate in un sopralluogo dai funzionari incaricati delle verifiche, non seguite da un ordine di demolizione e seguite da una certificazione di abitabilità o agibilità rilasciata nelle forme di legge e non più annullabile d'ufficio, si applica la disciplina delle tolleranze (art. 34-ter, comma 4, del testo unico; Quaderno N.19). Un vecchio certificato, da solo, non basta. E il Comune può dichiarare inagibile un edificio anche dopo la segnalazione (art. 26 del testo unico), come già il sindaco poteva dichiarare inabitabile una casa per ragioni igieniche (art. 222 del 1934).

Anno per anno: che cosa doveva esistere

La regola di fondo, già presente nella legge sanitaria del 1888, non è cambiata dal 1934: un edificio nuovo, ricostruito, sopraelevato o trasformato in modo rilevante per la salubrità deve avere un'attestazione: per decenni un'autorizzazione o un certificato del Comune, dal 2016 una segnalazione asseverata dal tecnico. È cambiato il modo di ottenerla, come ha ricostruito la Cassazione nella sentenza 2 agosto 2023, n. 23604, della Seconda Sezione civile. La tabella risponde alla domanda pratica: per un immobile costruito, o trasformato, in un certo anno, che cosa cercare e che cosa succede se oggi non si trova.

TABELLA 9 · ANNO PER ANNO: CHE COSA DOVEVA ESISTERE, CHE COSA CERCARE, CHE COSA SUCCEDE SE MANCA

COSTRUZIONE O LAVORI	CHE COSA DOVEVA ESISTERE	CHE COSA CERCARE IN ARCHIVIO	SE NON SI TROVA
Prima del 24 agosto 1934	Non si applica il testo del 1934; dal 1889 serviva l'autorizzazione del sindaco per abitare le case nuove (L. 5849/1888, art. 39)	Regolamenti d'igiene ed edilizi locali dell'epoca, eventuali autorizzazioni comunali	Si cerca l'autorizzazione dell'epoca e si verificano i requisiti attuali; contano i lavori successivi
Dal 24 agosto 1934 al 27 dicembre 1994	Autorizzazione o licenza di abitabilità del podestà, poi del sindaco, dopo ispezione, per case nuove, ricostruite, sopraelevate o modificate (R.D. 1265/1934, art. 221)	La licenza di abitabilità nell'archivio edilizio del Comune	L'attestazione non è documentata: si valuta se l'immobile ha i requisiti per ottenerla oggi
Dal 28 dicembre 1994 al 29 giugno 2003	Certificato di abitabilità chiesto dal proprietario al sindaco, allegando collaudo, dichiarazione per il catasto e dichiarazione del direttore dei lavori; dopo 45 giorni di silenzio l'abitabilità «si intende attestata» (D.P.R. 425/1994, art. 4)	Il certificato, oppure la domanda protocollata con i suoi allegati e gli eventuali atti successivi	Con la domanda completa e il silenzio l'abitabilità può risultare attestata, salvo la dichiarazione di non abitabilità dopo un'ispezione nei 180 giorni; senza domanda, come sopra
Dal 30 giugno 2003 al 10 dicembre 2016	Certificato di agibilità: domanda allo sportello unico entro 15 giorni dalla fine dei lavori; il Comune aveva 30 giorni per rilasciarlo. Se taceva, l'agibilità si intendeva attestata dopo 30 giorni con il parere dell'ASL, dopo 60 con l'autodichiarazione; dal 2013 anche la dichiarazione del direttore dei lavori (D.P.R. 380/2001, artt. 24 e 25 previgenti; D.L. 69/2013, art. 30)	Il certificato, oppure la domanda protocollata e il decorso dei 30 o 60 giorni senza risposta, o la dichiarazione del direttore dei lavori	Oltre alla valutazione dei requisiti, la mancata domanda era sanzionata da 77 a 464 euro
Dall'11 dicembre 2016	Segnalazione certificata di agibilità, nella prassi SCA, con l'asseverazione del tecnico, entro 15 giorni dalla fine dei lavori di nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni o lavori che incidono su sicurezza e igiene (art. 24)	La SCA protocollata allo sportello unico, con gli allegati	Se la SCA era dovuta per quei lavori e manca, va presentata, e l'omissione è sanzionata da 77 a 464 euro; la sola vendita non fa nascere l'obbligo

Tre avvertenze valgono per tutte le righe. Una domanda protocollata, da sola, non prova che il silenzio si sia formato. L'anno che conta non è soltanto quello della costruzione, ma anche quello dell'ultimo intervento che ha inciso su sicurezza e igiene. E se l'attestazione manca, per ottenerla oggi si guarda ai requisiti di oggi, salvo le deroghe di legge, che il testo unico fa espressamente salve (art. 24, comma 5-quater). La più importante per il patrimonio antico è quella dell'art. 10, comma 2, del D.L. 76/2020: per gli immobili realizzati prima del decreto del 1975 e situati nelle zone A o B, o in zone assimilabili secondo le norme regionali e i piani comunali, l'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari di quel decreto «non si considerano riferiti» a quegli immobili, e per la segnalazione di agibilità si guarda alle «dimensioni legittimamente preesistenti». Per un edificio antico, quindi, la prima domanda al tecnico è in quale zona sorge. Nel caso deciso nel 2024 e raccontato sopra, la casa era anteriore al 1967 e le sue altezze sono state misurate sul decreto del 1975.

CINQUE CASI DALLA PRATICA DELLE TRATTATIVE · ESEMPI ILLUSTRATIVI

- **Appartamento in un condominio del 1962.** Il venditore non trova il certificato, ma il palazzo, costruito con licenza, ebbe la sua abitabilità: se ne chiede copia all'archivio comunale. Se l'appartamento non è stato trasformato dopo, il documento c'è e va consegnato all'acquirente.
- **Casa di paese del 1925, mai ristrutturata.** La costruzione precede il testo unico del 1934, ma la legge sanitaria del 1888 già chiedeva l'autorizzazione del sindaco per abitare le case nuove: la si cerca in archivio. Poi conta che i locali abbiano oggi i requisiti, e in zona A o B, per altezze e superfici, si guarda alle dimensioni legittimamente preesistenti (D.L. 76/2020).
- **Seminterrato di una palazzina del 1985 venduto come abitazione.** Locali alti 2,20 metri: l'edificio è successivo al decreto del 1975, la deroga del 2020 non si applica e l'altezza è sotto anche il minimo di 2,40 ammesso dal Salva casa. I requisiti mancano, e se si possano raggiungere con lavori consentiti, e a quale costo, lo dirà il tecnico. È la situazione di maggior rischio per entrambe le parti: chi vende deve dirlo, e l'annuncio non può presentare quei locali come abitabili.
- **Appartamento del 1965 diviso in due nel 2019.** Il certificato originario copre l'appartamento intero. Se il frazionamento ha inciso su sicurezza e igiene delle nuove unità, serviva la segnalazione certificata: se manca, conviene presentarla prima del rogito, perché la sua mancanza è sanzionata.
- **Villetta iniziata nel giugno 1967 e finita nel 1969, fuori dal centro abitato.** Per il rogito vale la dichiarazione di inizio dei lavori prima del 1° settembre 1967 (capitolo 3). Per l'abitabilità no: è una casa nuova costruita fino al 1969, e per abitarla la legge del 1934 chiedeva l'autorizzazione rilasciata dopo l'ispezione. Se non si trova, si torna alla domanda di sempre: i requisiti ci sono? E la parte eseguita dopo il 1° settembre 1967 va verificata per il titolo che richiedeva.

Immobili condonati o sanati: serve l'agibilità?

Il condono non sostituisce l'agibilità. La concessione in sanatoria chiude la pratica edilizia, ma non dice, da sola, che i locali si possano abitare o usare: si verifica se esiste un'attestazione valida e, se manca, quale procedura sia percorribile.

I condoni del 1985, del 1994 e del 2003. La legge del 1985 prevede che, dopo la concessione in sanatoria, «viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari», purché le opere rispettino le norme su sicurezza statica, prevenzione incendi e infortuni (L. 47/1985, art. 35, comma 20). La regola vale anche per il secondo e per il terzo condono, che richiamano le disposizioni della legge del 1985 (L. 724/1994, art. 39; D.L. 269/2003, art. 32, comma 25). Ma la deroga è stretta. Il Consiglio di Stato, Sezione VI, con la sentenza pubblicata il 26 marzo 2021, n. 2575, ha confermato l'annullamento dell'abitabilità di un'abitazione ricavata con il condono da due garage, alta 2,18 metri: la deroga riguarda solo «autonome e autosufficienti disposizioni regolamentari» e non le condizioni di salubrità, e le altezze minime del decreto del 1975, pur fissate in un decreto, sono state ritenute inderogabili. La sentenza richiama la Corte costituzionale, sentenza n. 256 del 1996, secondo cui va esclusa «una automaticità assoluta» fra condono e abitabilità.

Le sanatorie ordinarie. Per l'accertamento di conformità (art. 36 del testo unico e, dal 2024, art. 36-bis) la legge non prevede una deroga propria sull'agibilità. Se ne ricava che, quando l'intervento sanato incide su sicurezza e igiene, la SCA si presenta con i requisiti ordinari, salvo le deroghe del Salva casa alle condizioni dei commi 5-bis e 5-ter dell'art. 24, da verificare con il tecnico.

Condono e sanatoria ordinaria non hanno lo stesso peso. Per la Corte costituzionale, sentenza n. 86 del 2026, depositata il 21 maggio 2026, il condono «non elide la situazione di illiceità», e l'immobile che ne è oggetto «non può giovarsi delle normative che riconoscono vantaggi edilizi che esorbitino dagli interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, e di ristrutturazione finalizzati alla tutela dell'integrità della costruzione e alla

conservazione della sua funzionalità», salvo le norme statali che lo consentono espressamente. Il Consiglio di Stato, Sezione Quarta, con la sentenza 9 aprile 2026, n. 2848, anteriore alla sentenza costituzionale, aveva ritenuto «preferibile» la tesi per cui l'immobile condonato «acquisisce piena legittimità urbanistica», in un caso di opere senza «alcun aumento di superficie utile o di volume». Va quindi distinto ciò che resta entro la consistenza assentita dagli ampliamenti, ammessi solo dove una norma statale lo consente, come l'art. 5, comma 10, del D.L. 70/2011, modificato dalla L. 199/2025, per le finalità di riqualificazione che indica. Il tecnico ne verifica l'ammissibilità prima della proposta.

Per chi compra, quindi, la concessione in sanatoria è necessaria ma non basta: va chiesto anche il certificato o la SCA successivi, oppure la ragione per cui mancano. Il caso a rischio è sempre lo stesso: un garage, un seminterrato o una soffitta condonati come abitazione, con altezze sotto i minimi. Per le pratiche di condono ancora pendenti vale quanto esposto nel Quaderno N.20.

Che cosa deve fare ciascuno

Chi vende cerca nell'archivio comunale, prima ancora di dare l'incarico, il certificato e le pratiche dei lavori successivi: a volte il documento esiste, ma nessuno ne ha mai chiesto copia. Se non c'è, chiede al tecnico se i requisiti ci sono. Deve consegnare i documenti relativi all'uso che possiede (art. 1477 c.c.), e non gli conviene tacere: il patto che limita la garanzia non vale per i vizi taciuti in mala fede (art. 1490 c.c.).

Chi compra chiede il documento, o la ragione per cui manca, prima della proposta e non a rogito fissato; per un immobile datato o trasformato fa misurare altezze, superfici e aperture; pretende che il contratto dica tutto. Se scopre un vizio dopo l'acquisto, per la garanzia deve di regola denunciarlo entro otto giorni dalla scoperta, salvo che il venditore lo abbia riconosciuto o occultato, e l'azione si prescrive in un anno dalla consegna (art. 1495 c.c.). Se invece ha ricevuto una cosa radicalmente diversa da quella pattuita, il regime è un altro (Tabella 8).

L'Agente deve comunicare alle parti le circostanze relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare (art. 1759 c.c.): non solo quelle a lui note, ma, per la Cassazione, ordinanza 11 dicembre 2025, n. 32264, anche quelle «che avrebbe dovuto conoscere con l'uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell'attività esercitata». Non per questo diventa un tecnico: il suo dovere non coincide con l'attestazione dello stato legittimo. A giudizio dell'Ufficio Studi l'agibilità, e la ragione per cui eventualmente manca, sono fra queste. Il modo più sicuro è raccoglierle già con l'incarico, scriverle nella proposta e non ripetere mai la frase sbagliata «è ante 67, non serviva».

Quale alternativa scegliere. Nella clausola tipo che segue, l'Ufficio Studi raccomanda la A ogni volta che è possibile, perché i requisiti li verifica chi sa misurarli. La B è una garanzia contrattuale del venditore, da scegliere consapevolmente perché sposta su di lui il rischio: integra le tutele dell'acquirente, non sostituisce la verifica tecnica dei requisiti né la SCA eventualmente necessaria. Con la B serve almeno una planimetria con le altezze misurate da un tecnico; e la garanzia non prova i requisiti: se contestati, va fatta valere in giudizio. La qualità così promessa dal venditore non allunga i termini dell'art. 1495 (art. 1497), e la prescrizione non si modifica per accordo (art. 2936 c.c.): una tutela ulteriore richiede una clausola specifica. Diverso è l'impegno del venditore, accettato dal compratore, a eliminare i vizi: per la Cassazione, Sezione II, sentenza 8 settembre 2026, n. 25138, che riprende le Sezioni Unite, fa sorgere un diritto «soggetto alla prescrizione decennale», mentre risoluzione e riduzione del prezzo restano soggette a quella annuale. Quanto alla rinuncia, la Cassazione la ammette solo se l'acquirente abbia «espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore» (Sezione II, sentenza 21 novembre 2022, n. 34211), e sapere che il documento manca non basta (ordinanza 11 luglio 2025, n. 19117). Nel modello che segue la rinuncia riguarda solo il documento; se l'acquirente si assume anche il rischio della regolarizzazione, si usa la rinuncia consapevole del Quaderno N.38.

Al rogito la regola è la trasparenza. Con la sentenza 30 luglio 2025, n. 21937, la Seconda Sezione ha respinto il ricorso di un acquirente che, comprando, sapeva della pratica di sanatoria in corso e aveva quindi accettato, secondo la lettura del contratto rimasta ferma in Cassazione, «il rischio di un suo possibile ritardo» nel rilascio del certificato. Chi compra sapendo che il documento manca deve quindi far scrivere chi farà che cosa, entro quando e a spese di chi. Se è il venditore a impegnarsi a procurare l'attestazione dopo il rogito, l'impegno va scritto con un termine, meglio se accompagnato da una penale o da una parte del prezzo in deposito fino alla consegna: se non lo rispetta, come nel caso deciso nel 2026 e visto sopra, può essere chiamato a risarcire, fra l'altro, i costi che il compratore sostiene per ottenerla.

Quando l'agibilità manca, la proposta d'acquisto dovrebbe indicarne la causa dichiarata dal venditore e regolare la verifica tecnica dei requisiti. Conviene completare la verifica prima di firmare, perché la proposta accettata può già vincolare le parti. Se non è possibile, l'efficacia del contratto si può subordinare all'esito della verifica con una condizione sospensiva, fissando un termine e criteri oggettivi. Vanno poi precisati gli effetti di un esito negativo, la restituzione delle somme e il coordinamento con l'incarico di mediazione, perché la condizione incide sulla provvigione (art. 1757 c.c.; capitolo 11); i rimedi sono nel Quaderno N.38.

CLAUSOLA TIPO · IMMOBILE PRIVO DI ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ

Art. _____ (Agibilità). 1. La parte venditrice dichiara che per l'unità immobiliare non risultano rilasciati certificato di abitabilità o di agibilità né presentata segnalazione certificata di agibilità, e che tale circostanza dipende da _____.

2. *Alternativa A, con relazione tecnica.* La parte venditrice dichiara altresì che, secondo la relazione del tecnico abilitato _____ in data _____, allegata al presente atto, l'unità immobiliare possiede i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza prescritti per l'uso _____, salvo quanto ivi specificamente indicato: _____.

2. *Alternativa B, con dichiarazione della parte venditrice.* La parte venditrice dichiara altresì, sotto la propria responsabilità, che l'unità immobiliare possiede i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza prescritti per l'uso _____, con particolare riferimento all'altezza interna dei locali, pari a metri _____, alla loro superficie, aerazione e illuminazione, salvo quanto di seguito specificamente indicato: _____; come risulta dalla planimetria con le altezze misurate dal tecnico _____, allegata al presente atto; e garantisce alla parte acquirente tale qualità, anche ai sensi dell'art. 1497 c.c. Le parti danno atto che la presente dichiarazione non sostituisce la segnalazione certificata di agibilità eventualmente dovuta.

3. Alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, ove dovuta o ammessa secondo l'accertamento del tecnico abilitato, provvede la parte *venditrice / acquirente*, a propria cura e spese, entro il _____. *Se vi provvede la parte venditrice: una parte del prezzo pari a euro _____ resta depositata presso il notaio rogante ai sensi dell'art. 1, commi 63, lettera c), e 66, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ed è svincolata a favore della parte venditrice sulla prova, fornita con _____, della presentazione della segnalazione completa degli allegati; in mancanza entro il termine, è svincolata a favore della parte acquirente a titolo di riduzione del prezzo, ferma ogni altra pretesa per l'inadempimento.*

4. La parte acquirente dichiara di aver preso conoscenza di quanto precede *e, nell'alternativa A, della relazione allegata* e di accettare l'unità immobiliare nello stato descritto; le parti danno atto che di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di cui all'art. _____. La parte acquirente rinuncia a far valere la sola mancanza dell'attestazione di agibilità per le cause sopra indicate, fermi l'obbligo del comma 3 e i rimedi per il suo inadempimento. La rinuncia non opera, e resta ferma ogni garanzia, in caso di dolo o colpa grave della parte venditrice, di occultamento o reticenza su circostanze rilevanti, di mancanza dei requisiti dichiarati, di difetti o difformità non indicati, nonché nel caso in cui l'unità immobiliare risulti radicalmente inidonea all'uso pattuito. Le parti danno atto che il presente articolo è stato oggetto di specifica trattativa e, quanto all'agibilità, prevale su ogni formula di stile relativa allo stato di fatto e di diritto dell'unità immobiliare.

FONTI · *L. 5849/1888, art. 39 · R.D. 1265/1934, artt. 220, 221 e 222 · D.P.R. 425/1994, art. 4 · D.P.R. 380/2001, artt. 20, 24, 25, 26, 34-ter, comma 4, 36 e 36-bis · D.Lgs. 222/2016 · D.L. 76/2020, art. 10, comma 2 · D.Lgs. 81/2008, artt. 63 e 65 · L. 47/1985, art. 35, comma 20 · L. 724/1994, art. 39 · D.L. 269/2003, art. 32, comma 25 · D.L. 70/2011, art. 5, comma 10 · articoli del codice civile e pronunce citati nel capitolo*

8.
Catasto e tolleranze: le altre due verifiche

Dal 1° luglio 2010 l'art. 29, comma 1-bis, della L. 52/1985 impone che gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi che trasferiscono, costituiscono o sciolgono la comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti contengano, per le unità immobiliari urbane, «a pena di nullità», il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione degli intestatari «della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie», sostituibile con l'attestazione di un tecnico abilitato, a qualunque età dell'edificio.

La conformità catastale e lo stato legittimo restano due verifiche distinte, come la collana ha già chiarito nel Quaderno N.21. Il Catasto descrive ciò che esiste, il titolo edilizio dice ciò che è stato autorizzato. Per l'edificio anteriore all'obbligo del titolo il Catasto di primo impianto diventa una prova dello stato legittimo, ma documenta soltanto la consistenza censita allora: una planimetria aggiornata dopo una modifica non legittima quella modifica. Anche la nullità catastale ammette l'atto di conferma, alle condizioni del comma 1-ter.

Le tolleranze, e il loro limite per l'edificio senza titolo

L'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 stabilisce che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità «non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo». Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 le soglie crescono per scaglioni al diminuire della superficie utile dell'unità, dal 2 per cento oltre i 500 metri quadrati fino al 6 per cento sotto i 60 metri quadrati; il dettaglio è nel Quaderno N.19. Le tolleranze realizzate in interventi precedenti sono dichiarate dal tecnico abilitato, anche con dichiarazione asseverata allegata all'atto di trasferimento (comma 3).

Per l'edificio antico la norma pone una questione che non risolve. Le tolleranze si misurano sulle «misure previste nel titolo abilitativo». Per le parti costruite quando il titolo non era richiesto, quella misura di riferimento manca: lo stato legittimo è ricostruito con i documenti dell'art. 9-bis, e se e come le soglie si applichino a quella ricostruzione non è chiarito dalla legge, né, per quanto risulta alla chiusura redazionale, dalla giurisprudenza di legittimità. Va affrontato con il tecnico, caso per caso; per le opere successive autorizzate valgono le regole ordinarie.

TABELLA 10 · MENZIONI AL ROGITO E VERIFICHE TECNICHE DA NON CONFONDERE

VERIFICA	CHE COSA DEVE RISULTARE	SE MANCA
Urbanistica	Estremi del titolo o, per opere iniziate prima del 1° settembre 1967, dichiarazione sostitutiva vera	Atto nullo; confermabile solo se il titolo esisteva al tempo dell'atto o se l'opera era davvero anteriore al 1° settembre 1967
Catastale	A pena di nullità: identificazione, planimetrie, dichiarazione di conformità; il notaio verifica anche gli intestatari	Atto nullo; conferma solo per planimetrie e dichiarazione, se esistenti e conformi (comma 1-ter)
Tolleranze	Eventuale dichiarazione asseverata del tecnico allegata all'atto	Nessuna nullità; lo scostamento oltre soglia resta una difformità

FONTI · *L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, commi 1-bis e 1-ter · D.L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 16, convertito dalla L. 30 luglio 2010, n. 122 · D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 9-bis e 34-bis · Quaderni USEC N.19 e N.21*

9. Che cosa è cambiato e che cosa è in arrivo

L'ultima modifica dell'art. 9-bis, sullo stato legittimo, è quella del decreto Salva casa, il D.L. 29 maggio 2024, n. 69, in vigore dal 30 maggio 2024, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105, in vigore dal 28 luglio 2024. Per gli immobili antichi ha avuto tre effetti, esaminati nei capitoli precedenti: ha reso alternativo il titolo dell'ultimo intervento sull'intero immobile, se il Comune ha verificato i precedenti; ha incluso fra i titoli che concorrono allo stato legittimo quelli formati in sanatoria; ha separato le difformità delle parti comuni da quelle delle singole unità. La regola speciale per l'epoca in cui il titolo non era obbligatorio è rimasta.

La riforma all'esame del Parlamento

Il 27 febbraio 2026 il Governo ha presentato alla Camera dei deputati il disegno di legge «Delega al Governo per l'adozione del codice dell'edilizia e delle costruzioni», A.C. 2826. È assegnato alla Commissione Ambiente in sede referente, che lo esamina insieme a due proposte abbinate e il 29 aprile 2026 ha adottato il testo base; l'ultima seduta registrata è del 20 maggio 2026. Alla data di chiusura redazionale l'esame in Commissione è in corso: il testo non è legge e può essere modificato. Nel testo presentato, la delega andrebbe esercitata dal Governo entro dodici mesi dall'entrata in vigore della legge, con uno o più decreti legislativi.

Due criteri della delega riguardano direttamente il tema di questo Quaderno. L'art. 4, comma 1, lettera b), chiede di rivedere la disciplina dello stato legittimo «in coerenza con le esigenze di tutela dell'affidamento del legittimo proprietario o dell'avente titolo sulla base del titolo abilitativo, anche formatosi per silenzio-assenso, più recente, purché nell'ultimo titolo siano indicati gli estremi del titolo originario e degli eventuali titoli successivi», asseverati da un Professionista. La lettera f), numero 4), chiede di semplificare i procedimenti di sanatoria «individuando procedure semplificate per la regolarizzazione degli abusi realizzati prima della data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765», eventualmente vincolando il titolo in sanatoria a interventi essenziali di messa in sicurezza.

CHE COSA LA DELEGA NON DICE

- Non è un condono. La relazione che accompagna il disegno di legge lo dichiara: «La finalità non è quindi modificare i requisiti sostanziali per la sanatoria», ma rendere più efficienti i procedimenti.
- Non stabilisce quali abusi anteriori al 1967 saranno regolarizzabili, né a quali condizioni: lo faranno i decreti legislativi, se e quando saranno adottati.
- Non cambia oggi nulla. Fino all'entrata in vigore dei decreti valgono le regole descritte in questo Quaderno.

Per chi compra o vende oggi la conclusione pratica è semplice: non conviene rinviare la verifica in attesa della riforma. Le regole possibili di domani si applicheranno a situazioni accertate, e la ricostruzione documentale descritta nel capitolo 6 resterà comunque il primo passo di qualunque procedura. La relazione illustrativa stima, sulla base dei dati ENEA del luglio 2024, che oltre la metà dei circa 12 milioni di edifici residenziali italiani sia stata costruita prima del 1967: la questione non riguarda pochi casi, ma una parte rilevante del patrimonio che si compra e si vende.

FONTI · *D.L. 29 maggio 2024, n. 69, art. 1, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105 · Camera dei deputati, XIX legislatura, A.C. 2826, testo presentato il 27 febbraio 2026, artt. 1 e 4, e relazione illustrativa; scheda dell'iter aggiornata al 28 ottobre 2026*

10.
Gli equivoci più diffusi

La tabella raccoglie le affermazioni più frequenti in trattativa e le confronta con le fonti. Si usa così com'è, come promemoria prima di un incontro.

TABELLA 11 · DIECI EQUIVOCI SULL'ANTE 67, CORRETTI

SI DICE	IN REALTÀ	DOVE
«Prima del 1967 non serviva la licenza»	Serviva nei centri abitati e nelle zone di espansione dei Comuni con piano regolatore dal 1942, dove lo prevedeva il regolamento edilizio comunale e nelle zone sismiche	Capitolo 2
«Il 1967 è la legge che ha creato la licenza»	L'ha estesa a tutto il territorio comunale; la licenza esisteva già	Capitolo 1
«Se è ante 67 è tutto in regola»	La data riguarda l'inizio della costruzione; le opere successive richiedevano ciascuna il titolo o l'adempimento previsto dalla disciplina dell'epoca	Capitoli 4 e 5
«Basta la dichiarazione del venditore»	Basta per il requisito urbanistico del rogito, se vera; non prova lo stato legittimo davanti al Comune	Capitoli 3 e 6
«Se la dichiarazione è sbagliata si corregge dopo»	Se è falsa sull'epoca, l'atto è nullo; si conferma solo con un titolo che già esisteva, altrimenti serve un nuovo atto	Capitolo 3
«Il palazzo è ante 67, quindi anche la mansarda»	Un'unità ricavata dopo il 1967 con un volume nuovo richiede il proprio titolo	Capitolo 3
«L'abitabilità per gli edifici antichi non esisteva»	Almeno dal 1889 le case nuove non potevano essere abitate senza autorizzazione; per la regola del 1934 lo ha ribadito la Cassazione nel 2024	Capitolo 7
«Senza agibilità la casa non si può vendere»	La sola mancanza non rende nullo l'atto; conta perché l'agibilità manca: requisiti assenti, sanabili o solo documento mancante	Capitolo 7
«La planimetria catastale prova che è regolare»	Documenta la consistenza censita a quella data; lo stato legittimo dipende dai titoli o, per l'epoca senza obbligo, dai documenti probanti	Capitoli 5 e 8
«Con la riforma gli abusi ante 67 si sanano»	La riforma è all'esame del Parlamento e non definisce ancora né quali abusi né a quali condizioni	Capitolo 9

La domanda giusta

Ogni riga si riduce a una sola domanda, che sostituisce l'etichetta «ante 67»: che cosa provano i documenti di questo immobile, e da quando? Chi vende la pone al tecnico prima di fissare il prezzo, chi compra prima della proposta, l'Agente al primo sopralluogo. Una risposta documentata si vede nel prezzo e nei tempi; un'etichetta senza documenti sposta il problema sul prossimo proprietario.

FONTI · *fonti citate nei capitoli da 1 a 9*

11.
Indicazioni operative per profilo

Per chi vende

La dichiarazione al rogito la firma il venditore, sotto la propria responsabilità anche penale: non va resa sulla base di un ricordo o di ciò che si è sempre sentito dire. Prima di mettere in vendita conviene affidare a un tecnico la ricostruzione dello stato legittimo (capitolo 6). Le difformità che emergono si valutano subito: sanare prima dell'annuncio, quando è possibile, oppure dichiararle con precisione nella proposta, con la ripartizione degli oneri. È la funzione della ricognizione documentale preventiva che la collana ha descritto nel Quaderno N.38 e che USEC ha formalizzato nel Report VIP-DDS, Due Diligence Selling, che non sostituisce le verifiche del tecnico abilitato e del notaio.

Per chi compra

La dichiarazione «ante 67», se vera, regge l'atto, ma non protegge l'acquisto. E una proposta accettata può già vincolare le parti (Quaderno N.38): le verifiche vanno chieste prima di firmarla, o scritte nella proposta come condizioni. Le più utili sono quattro: l'attestazione dello stato legittimo del tecnico entro un termine, con i titoli di ogni trasformazione successiva; l'agibilità, o la sua presentazione a cura del venditore entro una data; il recesso con restituzione delle somme se emergono difformità non regolarizzabili; per chi compra con mutuo, la delibera della banca dopo la perizia. Si possono scrivere come obblighi del venditore, condizioni sospensive o cause di recesso, con effetti diversi anche sulla provvigione: con la condizione sospensiva il diritto alla provvigione sorge solo quando la condizione si verifica (art. 1757 c.c.). La clausola tipo che chiude il capitolo segue il primo modello, obblighi del venditore e recesso dell'acquirente, non quello della condizione sospensiva, proposto nel Quaderno N.30: dà un'uscita con restituzione semplice delle somme ricevute dal venditore, mentre il doppio della caparra richiede di far valere l'inadempimento (art. 1385 c.c.). Il diritto alla provvigione nasce dalla legge quando «l'affare è concluso per effetto del suo intervento» (art. 1755 c.c.), non dal solo incarico scritto, e con il preliminare efficace è di regola già maturato: a giudizio dell'Ufficio Studi la sua sorte, in caso di recesso, va regolata espressamente negli accordi con il mediatore. E chi recede recupera le somme versate al venditore nei termini pattuiti, non necessariamente gli altri costi già sostenuti, come quelli tecnici, notarili o del finanziamento.

L'attestazione dello stato legittimo raccomandata dall'Ufficio Studi non è un certificato che la legge imponga in ogni vendita: è uno strumento di verifica che le parti rendono obbligatorio con il contratto. Per servire, deve indicare i documenti esaminati, i rilievi eseguiti, le conclusioni e i limiti della ricostruzione: il titolo del documento, da solo, non ne garantisce la completezza. Data, titoli, tolleranze e sanatorie, infine, non esauriscono le verifiche. Restano quelle strutturali e sismiche, quelle sui vincoli paesaggistici e culturali e i diritti dei terzi, che il tecnico individua per il singolo immobile.

Per l'Agente immobiliare

L'Agente non attesta lo stato legittimo, che è compito del tecnico, ma deve comunicare alle parti le circostanze note o conoscibili con la diligenza professionale, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare (art. 1759 c.c.; i limiti di quel dovere sono esaminati nel Quaderno N.38). Annunciare «ante 67, tutto in regola» senza documenti è un'affermazione che non può sostenere: il metodo corretto è raccogliere fin dall'incarico atti di provenienza, planimetrie e titoli, e segnalare per iscritto alle parti ciò che manca. Nell'annuncio l'epoca di costruzione è un dato, non una garanzia: va scritta come tale. Lo stesso vale per ciò che riferisce il venditore: finché non è verificato, resta una sua dichiarazione e non diventa, nell'annuncio, una qualità garantita.

DIECI INFORMAZIONI DA RACCOGLIERE CON L'INCARICO

- Anno di inizio della costruzione e documento che lo dimostra.
- Licenza o titolo originario, se esiste, con i suoi estremi.
- Trasformazioni successive, come ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti, cambi d'uso, verande e soppalchi, con l'anno e il titolo di ciascuna.
- Abitabilità o agibilità, oppure la ragione per cui manca.
- Planimetria catastale vigente e, se reperibile, di primo impianto.
- Corrispondenza fra planimetria e stato attuale.
- Condoni o sanatorie, rilasciati o pendenti.
- Interventi sulle parti comuni e provvedimenti del Comune sull'edificio.
- Vincoli noti sull'immobile o sulla zona.
- Uso attuale e uso che l'acquirente intende farne.

Per chi investe

Chi compra per ristrutturare o frazionare deve sapere che ogni nuova pratica riparte dallo stato legittimo, e che le tolleranze precedenti vanno dichiarate anche «nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie» (art. 34-bis, comma 3): una lacuna non sanata ricompare alla prima pratica, con tempi e costi da sottrarre al prezzo o al rendimento atteso. Per la relazione al disegno di legge delega anche l'erogazione dei mutui è «condizionata alla conformità edilizia e allo stato legittimo degli immobili»: una constatazione, non una regola, perché i criteri li fissa ciascuna banca. Sugli immobili condonati, ciò che si può fare oltre la consistenza assentita dipende dal progetto e dalla norma che lo consente (capitolo 7). E le irregolarità edilizie possono incidere sull'accesso alle agevolazioni fiscali e sulla loro conservazione: va verificata la fattispecie dell'art. 49 D.P.R. 380/2001 e la disciplina del singolo beneficio (Tabella 6).

Soprattutto, la regolarità dell'immobile esistente non dimostra che siano consentiti il frazionamento, il cambio d'uso o la trasformazione programmati. La fattibilità dell'intervento si verifica a parte, prima della proposta: disciplina urbanistica della zona, vincoli, requisiti delle future unità, regolamento di condominio, tempi amministrativi e costi di eventuali ripristini. Uno sconto sul prezzo può compensare un costo; non rende realizzabile un intervento vietato.

TABELLA 12 · IL DOSSIER PRIMA DELLA PROPOSTA

N.	DOCUMENTO	CHI LO PROCURA
1	Atti di provenienza e dichiarazioni urbanistiche precedenti	Venditore, notaio
2	Licenze e titoli successivi, o esito della ricerca d'archivio	Tecnico incaricato dal venditore
3	Planimetria catastale di primo impianto e vigente	Tecnico
4	Documenti probanti per l'epoca senza obbligo di titolo	Tecnico
5	Attestazione dello stato legittimo, difformità e tolleranze	Tecnico abilitato
6	Agibilità o abitabilità, o dichiarazione di assenza e causa	Venditore, tecnico

CINQUE DOMANDE DA FARE AL TECNICO PRIMA DELLA PROPOSTA

- Dove e quando l'edificio è sorto, era richiesto un titolo, e in base a quale fonte?
- Quali titoli risultano in archivio, per la costruzione e per ogni intervento successivo, e che cosa autorizzano davvero? Un'opera solo disegnata negli elaborati di una pratica successiva non è per ciò legittima (Consiglio di Stato n. 2443/2026).
- Lo stato attuale corrisponde ai titoli o ai documenti probanti, entro le tolleranze?
- Le difformità sono regolarizzabili, come, in quanto tempo e con quale costo?
- L'agibilità esiste o può essere attestata, e se no, che cosa manca?

CLAUSOLA TIPO PER IL CONTRATTO PRELIMINARE · IMMOBILE LA CUI COSTRUZIONE È INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967

Art. _____ (Dichiarazioni urbanistiche ed edilizie). 1. La parte promittente venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare promessa in vendita è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, e si obbliga a rendere al rogito la dichiarazione sostitutiva prevista dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Dichiara altresì che, per quanto risulta dagli atti in suo possesso e dalla documentazione condominiale indicati nell'allegato _____, successivamente a tale data sull'unità immobiliare e sulle parti comuni sono stati eseguiti esclusivamente gli interventi di seguito indicati, con i titoli abilitativi o gli adempimenti a fianco di ciascuno riportati: _____; ovvero che non sono stati eseguiti interventi per i quali fosse richiesto un titolo abilitativo.

2. La parte promittente venditrice si obbliga a consegnare alla parte promissaria acquirente, entro il _____, e comunque non oltre _____ giorni prima della data fissata per il rogito, l'attestazione dello stato legittimo dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, redatta da tecnico abilitato, corredata dei documenti su cui si fonda, del rilievo aggiornato dello stato di fatto e del suo confronto grafico con la consistenza legittima, e recante l'elenco puntuale delle eventuali difformità.

3. Qualora dall'attestazione risultino difformità non rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis del medesimo decreto, la parte promittente venditrice provvederà a propria cura e spese alla loro regolarizzazione entro il _____, termine che precede la data fissata per il rogito. Per regolarizzazione si intende il rilascio del titolo in sanatoria o l'esito favorevole dell'altra procedura prevista dalla legge, non la sola domanda, ovvero, se le parti lo convengono per iscritto, l'esecuzione delle opere di ripristino descritte nell'attestazione; in tal caso l'accordo individua la consistenza finale dell'unità immobiliare e regola le conseguenti modifiche dell'oggetto della vendita e del prezzo. Il termine è prorogabile una sola volta, per non oltre _____ giorni, con accordo scritto.

4. Qualora l'attestazione non sia consegnata entro il termine del comma 2, o non sia completa dei documenti su cui si fonda, ovvero la regolarizzazione non sia conseguita nel termine del comma 3 o risulti motivatamente dall'attestazione non conseguibile, la parte promissaria acquirente avrà facoltà di recedere dal presente contratto mediante comunicazione scritta, con diritto alla restituzione, entro _____ giorni dalla comunicazione, di tutte le somme ricevute dalla parte promittente venditrice, caparra confirmatoria compresa in misura semplice, senza penale né risarcimento a suo carico. Restano salvi, in luogo del recesso, i rimedi di legge, compreso l'art. 1385 c.c., ove ne ricorrano i presupposti. Il recesso non fa venir meno, di per sé, la provvigione già maturata; i rapporti con il mediatore restano regolati dalla legge e dagli accordi intercorsi con ciascuna delle parti.

5. La situazione dell'unità immobiliare quanto all'agibilità è regolata dall'art. _____ del presente contratto, che prevede la verifica tecnica dei requisiti entro il _____, le spese e gli effetti di un esito negativo.

FONTI · *L. 47/1985, art. 40 · D.P.R. 380/2001, artt. 9-bis e 34-bis · artt. 1385, 1755, 1757 e 1759 c.c. · Consiglio di Stato, Sez. III, 24 marzo 2026, n. 2443 · A.C. 2826, relazione · Quaderno N.38*

12.
Conclusioni

Il 1° settembre 1967 è una data importante, ma per una ragione diversa da quella che le si attribuisce. Non separa le case regolari da quelle irregolari: segna il giorno in cui l'obbligo della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale, e la legge del 1985 l'ha scelta come confine per la dichiarazione che il notaio riceve al rogito.

Da questo derivano le regole che contano per chi compra e vende. Prima del 1967 la licenza era già richiesta in molti luoghi, e lo stato legittimo si prova luogo per luogo. La dichiarazione sull'epoca della costruzione, se è vera, soddisfa il requisito urbanistico dell'atto; se è falsa, l'atto è nullo e si conferma solo con un titolo che già esisteva, altrimenti serve un nuovo atto. Le opere eseguite dopo il 1967 non determinano, da sole, questa nullità, ma l'unità ricavata con un volume nuovo ha bisogno del proprio titolo, e tutte restano soggette alle regole edilizie e possono esporre il nuovo proprietario a provvedimenti di ripristino e ai relativi costi. La riforma all'esame del Parlamento potrà semplificare alcune procedure, ma non è ancora legge e non sostituisce la verifica.

TABELLA 13 · IL QUADERNO IN OTTO RISPOSTE

DOMANDA	RISPOSTA
Che cosa significa «ante 67»?	Che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967, giorno di entrata in vigore della legge ponte
Prima del 1967 si poteva costruire senza permessi?	Non ovunque: dipendeva dal luogo, dal regolamento edilizio comunale e dalle norme sismiche
Che cosa serve al rogito?	La dichiarazione sostitutiva, vera, sull'inizio dei lavori, oltre alla conformità catastale
E se la dichiarazione è falsa?	L'atto è nullo; si conferma solo con un titolo che già esisteva, altrimenti serve un nuovo atto
Per quali atti serve?	Vendita, donazione, divisione; non successione, ipoteca o locazione
Le opere fatte dopo il 1967?	Da sole non rendono nullo l'atto, ma un'unità con un volume nuovo richiede il proprio titolo abilitativo; espongono a ripristino e costi
E l'agibilità?	La sola mancanza non impedisce la vendita; contano i requisiti dei locali e ciò che dice il contratto
Che cosa conviene fare?	Ricostruire lo stato legittimo con un tecnico prima della proposta e scrivere nel contratto ciò che risulta

«"Ante 67" dice quando è iniziata la costruzione, non che cosa è stato costruito: la dichiarazione vera regge l'atto; documenti verificati, confronto con lo stato reale e un contratto chiaro proteggono l'acquisto.»

USEC · UFFICIO STUDI E ANALISI IMMOBILIARI

FONTI · *L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 10 · L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40 · D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 9-bis · pronunce citate nei capitoli 2, 3, 4, 6 e 7*

Fonti

NORME

L. 22 dicembre 1888, n. 5849, art. 39, in Gazzetta Ufficiale n. 301 del 24 dicembre 1888, in vigore dall'8 gennaio 1889.
R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, testo unico delle leggi sanitarie, artt. 220, 221 e 222, testo originario.
R.D.L. 25 marzo 1935, n. 640 e R.D.L. 22 novembre 1937, n. 2105, norme tecniche di edilizia per le località sismiche, come richiamati da Corte costituzionale n. 217 del 2022.
L. 17 agosto 1942, n. 1150, legge urbanistica, art. 31, testo originario.
L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 10, in Gazzetta Ufficiale n. 218 del 31 agosto 1967, in vigore dal 1° settembre 1967.
L. 28 febbraio 1985, n. 47, artt. 35, comma 20, e 40, commi 2, 3 e 5.
D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, art. 4.
L. 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39, comma 1.
L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 29, commi 1-bis e 1-ter.
D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, artt. 47, 76 e 77.
D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, artt. 9-bis, 20, 23, 24, 25, 26, 34-bis, 34-ter, 36, 36-bis, 46, 49 e 136.
L. 28 gennaio 1977, n. 10, in Gazzetta Ufficiale n. 27 del 29 gennaio 1977, in vigore dal 30 gennaio 1977, come richiamata dall'art. 34-ter D.P.R. 380/2001.
D.L. 30 settembre 2003, n. 269, art. 32, comma 25.
D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, artt. 63 e 65, quest'ultimo nel testo in vigore dal 12 gennaio 2025.
D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222.
D.L. 16 luglio 2020, n. 76, art. 10, comma 2.
D.L. 31 maggio 2010, n. 78, art. 19, comma 16, convertito dalla L. 30 luglio 2010, n. 122.
D.L. 29 maggio 2024, n. 69, art. 1, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024, n. 105.
D.M. 5 luglio 1975, requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, come richiamato dalla Cassazione e dal D.L. 76/2020.
Codice civile, artt. 1226, 1385, 1418, 1460, 1477, 1490, 1492, 1495, 1497, 1755, 1757, 1759 e 2936.
D.L. 13 maggio 2011, n. 70, art. 5, commi 9 e 10, convertito dalla L. 12 luglio 2011, n. 106, nel testo in vigore dal 1° gennaio 2026 come modificato dalla L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 23.
Testi letti su normattiva.it con vigenza fra il 6 ottobre e il 4 novembre 2026, salvo i testi originari indicati.

PRASSI

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del D.L. 69/2024, pubblicate integralmente sul sito istituzionale il 30 gennaio 2025, par. D1.1.1: il documento dichiara di non avere valore vincolante.

LAVORI PARLAMENTARI

Camera dei deputati, XIX legislatura, A.C. 2826, «Delega al Governo per l'adozione del codice dell'edilizia e delle costruzioni», presentato il 27 febbraio 2026: testo, artt. 1 e 4, e relazione illustrativa; scheda dell'iter aggiornata al 28 ottobre 2026.

GIURISPRUDENZA

Corte costituzionale, sentenza 21 ottobre 2022, n. 217 (Pres. Sciarra, Red. Navarretta).
Cass. civ., Sez. Un., 22 marzo 2019, n. 8230, nel principio riportato da Cass. n. 24226 del 2026: deroga dichiarata, perché l'archivio ufficiale delle sentenze civili decorre dal 2021 e il testo integrale non vi è disponibile.
Corte costituzionale, sentenza n. 86 del 2026, depositata il 21 maggio 2026, letta su cortecostituzionale.it.
Corte costituzionale, sentenza 18 luglio 1996, n. 256, letta su cortecostituzionale.it e riportata da Consiglio di Stato n. 2575 del 2021.
Cass. civ., Sez. II, sent. 21 novembre 2022, n. 34211.

Cass. civ., Sez. II, ord. 1° agosto 2023, n. 23394.
Cass. civ., Sez. II, sent. 2 agosto 2023, n. 23604.
Cass. civ., Sez. II, sent. 16 febbraio 2024, n. 4245.
Cass. civ., Sez. II, ord. 19 gennaio 2024, n. 2062, che richiama Cass. civ., Sez. Un., n. 25021 del 2019.
Cass. civ., Sez. II, ord. 17 dicembre 2024, n. 32944.
Cass. civ., Sez. II, ord. 11 luglio 2025, n. 19117.
Cass. civ., Sez. II, ord. 14 luglio 2025, n. 19402.
Cass. civ., Sez. II, sent. 30 luglio 2025, n. 21937.
Cass. civ., Sez. II, ord. 3 dicembre 2025, n. 31601.
Cass. civ., Sez. II, ord. 24 novembre 2025, n. 30827.
Cass. civ., Sez. II, ord. 11 dicembre 2025, n. 32264.
Cass. civ., Sez. II, ord. 6 marzo 2026, n. 5130.
Cass. civ., Sez. II, ord. 31 marzo 2026, n. 7972.
Cass. civ., Sez. II, sent. 27 maggio 2026, n. 16630.
Cass. civ., Sez. II, sent. 29 luglio 2026, n. 24226.
Cass. civ., Sez. II, sent. 8 settembre 2026, n. 25138.
Consiglio di Stato, Sez. VI, sentenza 26 marzo 2021, n. 2575, testo integrale su giustizia-amministrativa.it.
Consiglio di Stato, testo integrale su giustizia-amministrativa.it: Sez. VI, 21 ottobre 2022, n. 9010; Sez. II, 8 febbraio 2024, n. 1297; Sez. VI, 12 aprile 2024, n. 3347; Sez. II, 3 febbraio 2025, n. 834; Sez. VII, 17 febbraio 2026, n. 1270; Sez. III, 24 marzo 2026, n. 2443, che fa propria Sez. II, n. 4127 del 2025; Sez. IV, 9 aprile 2026, n. 2848; Sez. VII, 12 giugno 2026, n. 4752; Sez. IV, 21 settembre 2026, n. 6972.
TAR Lazio, Roma, Sez. II-bis, sentenza 11 marzo 2026, n. 4542, testo integrale su giustizia-amministrativa.it, che richiama Consiglio di Stato n. 3816 del 2017.
Le pronunce della Corte di cassazione sono consultabili su italgiure.giustizia.it; la sentenza della Corte costituzionale su cortecostituzionale.it.

PUBBLICAZIONI USEC COLLEGATE

Quaderni N.05, N.19, N.20, N.21, N.38.

DISCLAIMER

Documento informativo e divulgativo a cura dell'USEC · Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market HUB. Non costituisce parere legale né attestazione tecnica e non sostituisce il tecnico abilitato, il notaio e l'avvocato sul caso concreto. Le norme sono aggiornate alla chiusura redazionale e vanno verificate su normattiva.it; la giurisprudenza su italgiure.giustizia.it, cortecostituzionale.it e giustizia-amministrativa.it. La clausola del capitolo 11 è un modello da adattare al caso concreto con il notaio. Riproduzione parziale consentita con citazione della fonte.

Quaderni USEC · N.41 · Versione 1.0 · Chiusura redazionale: 4 novembre 2026 · Sviluppa i Quaderni N.21 e N.38 sulla dichiarazione urbanistica e sullo stato legittimo degli immobili anteriori al 1° settembre 1967.