

Condono edilizio: le regole per la sanatoria col silenzio assenso

Il termine di 24 mesi per beneficiare del silenzio assenso su una domanda di condono edilizio decorre dalla presentazione della medesima domanda, a condizione che la stessa risulti completa in ogni sua parte; la mancanza di uno dei requisiti impedisce che possa avviarsi il procedimento di sanatoria.

di [Matteo Peppucci](#) – 22.10.2024

Quando è possibile ottenere il **condono edilizio** tramite **silenzio-assenso**? Quanto tempo ci vuole? E quali sono i requisiti oggettivi e soggettivi che bisogna rispettare?

La legge, in questo senso, è abbastanza ferma e prevede regole specifiche perché una sanatoria straordinaria si possa 'cristallizzare' per l'inerzia della pubblica amministrazione.

Gli abusi edilizi del contendere: sopraelevazione e mansarda

Un riepilogo delle regole è contenuto nella sentenza 6257/2024 del 12 luglio del Consiglio di Stato, che si occupa di un'**istanza di condono** ex L. n. 794/1994 (secondo condono edilizio) per alcune opere realizzate senza titolo nell'immobile di proprietà, consistenti in **interventi interni e di ampliamento di un preesistente fabbricato rurale su due livelli**, che aveva determinato un incremento della s.u. di 102,20 mq. (di cui 86,26 di superficie utile residenziale e 26,26 di superficie utile non residenziale) e del volume di 348,61 mc, e che è stata **respinta dal comune nel 2019**.

Nel dettaglio, gli interventi oggetto dell'istanza di condono erano consistiti nella realizzazione di una superficie in ampliamento di mq. 28 del deposito a piano terra, nella realizzazione in **sopraelevazione** di tale ampliamento di una superficie di mq. 28 al primo piano, e nella realizzazione di una **mansarda** di mq. 59,60, con relativa scala di accesso al secondo livello.

L'istanza era stata presentata il 25.2.1995 e **secondo i ricorrenti si era già formato il silenzio-assenso** sull'istanza di condono, atteso che l'autorizzazione paesaggistica (perché siamo in zona vincolata) era già stata rilasciata in data 7.5.2015, la pratica era stata completamente istruita ed era decorso il termine di cui all'art. 35 della legge 47/1985.

I lavori in corso d'opera posticipano tutti i termini

Il primo 'problema' è che **il privato aveva posto in essere, dopo la presentazione dell'istanza di condono, una serie di interventi di completamento dei lavori**, anch'essi abusivi in quanto realizzati senza titolo abilitativo, accertati dalla Polizia Locale nell'ottobre del 1996.

In relazione a quanto esposto trova applicazione il disposto di cui all'art. 35, comma 28, della legge 47/1985, richiamato dalla regola di cui all'art. 39, comma 1, della legge 724/1994.

La disposizione prevede, infatti, che: *“decorsi centoventi giorni dalla presentazione della domanda e, comunque, dopo il versamento della seconda rata dell'oblazione, il presentatore dell'istanza di concessione o autorizzazione in sanatoria può completare sotto la propria responsabilità”* le opere oggetto della domanda; a tal fine, *“l'interessato notifica al Comune il proprio intendimento, allegando perizia giurata ovvero documentazione avente data certa in ordine allo stato dei lavori abusivi, ed inizia i lavori non prima di trenta giorni dalla data della notificazione”*. In definitiva, **la pendenza dell'istanza di condono non preclude in assoluto la possibilità di intervenire sugli immobili** rispetto ai quali pende l'istanza stessa, ma impone, a pena di assoggettamento della medesima sanzione prevista per l'immobile abusivo cui ineriscono, che **ciò debba avvenire nei limiti e nel rispetto delle procedure di legge**.

Nel caso di specie, risultano **realizzate numerose opere prive di titolo**, incidenti anche in modo significativo sulla superficie e sulla volumetria del complessivo immobile.

In ragione dell'entità degli ampliamenti realizzati trova applicazione il principio secondo il quale **“quando l'immobile abusivo non è meramente integrato, ma è radicalmente sostituito da un altro edificio, l'istanza di condono già proposta va dichiarata improcedibile stante la radicale trasformazione dell'oggetto originario”**.

Condono edilizio col silenzio assenso: regole e condizioni

Palazzo Spada va comunque 'avanti', spiegando che nel caso di specie **non è, comunque, predicabile l'intervenuta formazione del silenzio-assenso** sull'istanza di condono.

Infatti, secondo la costante giurisprudenza amministrativa, perché possa formarsi il silenzio-assenso su un'istanza di condono edilizio:

- **il termine di ventiquattro mesi decorre dalla presentazione della medesima domanda**, a condizione che la stessa risulti **completa in ogni sua parte**;
- il titolo abilitativo tacito **può formarsi per effetto del silenzio assenso soltanto se la domanda di sanatoria presentata possiede i requisiti soggettivi e oggettivi per essere accolta**, in quanto la **manca di taluno di questi impedisce in radice che possa avviarsi il procedimento di sanatoria**, in cui il decorso del tempo è mero co-elemento costitutivo della fattispecie autorizzativa.

In relazione alla caso di specie, si evidenzia come **la radicale trasformazione dell'immobile operata mediante l'esecuzione di ulteriori opere prive di titolo edilizio renda insussistenti i requisiti oggettivi** richiesti per l'accoglimento dell'istanza, precludendo la formazione del silenzio-assenso.

Condono edilizio col silenzio assenso: serve la documentazione completa

Nell'eccezionale sistema del condono edilizio, il termine biennale, previsto ai fini della formazione del silenzio-assenso, non decorre se la domanda sia carente dei documenti necessari ad identificare compiutamente le opere oggetto della richiesta sanatoria e se non sia stata completamente pagata l'oblazione.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Demolizione e acquisizione al patrimonio comunale: le tempistiche

Merita un accenno anche la parte finale della sentenza, nella quale Palazzo Spada scandisce i tempi dei vari provvedimenti comunali per la repressione dell'abuso edilizio.

Nello specifico, si sottolinea come i procedimenti repressivi in materia edilizia, culminanti con l'atto di acquisizione della proprietà privata al patrimonio comunale, devono seguire una **corretta scansione procedimentale**, che consenta al privato di **adempiere correttamente al provvedimento demolitorio** al fine di evitare l'estrema conseguenza della perdita della proprietà.

Tale scansione procedimentale è costituita da:

- **provvedimento di demolizione**, con cui viene assegnato il termine di **novanta giorni per adempiere spontaneamente** ed evitare le ulteriori conseguenze pregiudizievoli;
- **accertamento della inottemperanza alla demolizione** tramite un verbale che accerti la mancata demolizione;
- **atto di acquisizione al patrimonio comunale** che costituisce il titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione dell'acquisto della proprietà in capo al Comune. In particolare, tale atto deve individuare il bene oggetto di acquisizione e la relativa area di sedime, nonché l'eventuale area ulteriore, nei limiti del decuplo della superficie abusiva, la cui ulteriore acquisizione deve essere specificamente motivata con riferimento alle norme urbanistiche vigenti.

Leggi anche

[Condono edilizio col silenzio assenso: le regole](#)

[Condono edilizio col silenzio assenso: serve la documentazione completa](#)

[Condono edilizio: documenti, tempistiche e condizioni per il silenzio assenso](#)