

Condono edilizio, silenzio assenso e risarcimento dei danni: le regole

Il silenzio assenso nel contesto del condono edilizio si forma automaticamente con il decorso del tempo (2 anni), purché la documentazione e i pagamenti siano completi, e produce gli stessi effetti di un provvedimento formale di accoglimento.

di [Matteo Peppucci](#) – 02.10.2024

Il [condono edilizio](#) per silenzio assenso è spesso al centro delle controversie di tipo legale tra privati cittadini e pubbliche amministrazioni sia per quanto riguarda la sua 'formazione' che per gli effetti conseguenti che comporta.

Ci sono dei casi particolari che meritano di essere approfonditi, come ad esempio la sentenza 7621/2024 del Consiglio di Stato, relativo alla richiesta di risarcimento danni per il presunto comportamento illegittimo e tardivo del comune nella gestione delle domande di **condono edilizio**.

La richiesta di risarcimento

In particolare, secondo il ricorrente, il comune avrebbe dovuto riconoscere prima la **formazione del silenzio assenso** sulla richiesta di condono edilizio. Invece, ha tardato a formalizzare tale riconoscimento, causando incertezza e ostacolando i piani dei ricorrenti per l'immobile.

Tra l'altro, nonostante la maturazione del silenzio assenso, il Comune ha successivamente emesso un **diniego formale** alle domande di condono, costringendo i ricorrenti a presentare ricorso e ritardando ulteriormente la regolarizzazione dell'immobile.

I ricorrenti hanno quindi sostenuto che l'incertezza e i ritardi abbiano causato **danni patrimoniali** e pregiudizi economici, rendendo l'immobile in questione **incommerciabile** fino a che la situazione non è stata chiarita. Inoltre, hanno lamentato il danno non patrimoniale subito a causa del comportamento amministrativo del Comune.

La richiesta si fondava, quindi, sull'asserita **responsabilità dell'amministrazione** per il ritardo ingiustificato nel chiudere la procedura di condono, sostenendo che se il procedimento fosse stato correttamente gestito, non avrebbero subito alcun danno.

Condono edilizio: le regole per la formazione del silenzio assenso

Palazzo Spada, in primis, ricorda che il **silenzio assenso** si forma quando, trascorsi i termini di legge (nel caso specifico, **24 mesi dalla presentazione della domanda di condono e dal pagamento degli oneri concessori**), l'amministrazione non adotta un provvedimento esplicito di rigetto o accoglimento.

In questo caso, il Consiglio di Stato conferma che, a seguito della presentazione della documentazione integrativa da parte del ricorrente, si è formato il silenzio assenso sulla domanda di condono edilizio.

Condono edilizio col silenzio assenso: le regole

Il silenzio-assenso non si perfeziona per il solo fatto dell'inutile decorso del termine perentorio a far data dalla presentazione della domanda di sanatoria, essendo necessario che sussistano tutti i presupposti sostanziali, soggettivi e oggettivi, ai quali è subordinato il rilascio del condono.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Ma qui il silenzio-assenso si è formato dopo...

L'articolo 32, comma 36, legge 326/2003 (Terzo condono edilizio) stabilisce che *"La presentazione nei termini della domanda di definizione dell'illecito edilizio, l'oblazione interamente corrisposta nonché il decorso di trentasei mesi dalla data da cui risulta il suddetto pagamento, producono gli effetti di cui all'articolo 38, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Trascorso il suddetto periodo di trentasei mesi si prescrive il diritto al conguaglio o al rimborso spettante"*; tale disposizione non riguarda il condono tacito bensì, con il richiamo all'articolo 38, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'estinzione delle sanzioni penali ed amministrative.

Il successivo comma 37 del medesimo articolo 32, ai fini del condono *per silentium* elenca come presupposti - oltre al decorso dei 24 mesi dalla domanda di condono e al pagamento degli oneri di concessione - una **serie di documentati adempimenti** (*"la presentazione della documentazione di cui al comma 35, della denuncia in catasto, della denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, nonché, ove dovute, delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico, entro il 31 ottobre 2005"*).

In proposito, per costante orientamento giurisprudenziale la sanatoria non scaturisce automaticamente per effetto del mero decorso del tempo **essendo piuttosto necessario l'avvenuto pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori nonché il deposito di una documentazione completa**; *"il termine biennale decorre dal momento in cui tali carenze siano state eliminate ad opera della parte interessata, ponendo l'Amministrazione in condizione di esaminare compiutamente la relativa domanda"* (Cons. St., Sez. VI, 26 settembre 2022, n. 8303).

Evidentemente, quindi, **il silenzio, nel caso in questione, si è formato solo quando, alcuni anni dopo la presentazione dell'istanza, l'interessato ha depositato gli ulteriori necessari documenti.**

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!](#)

Riconoscimento del silenzio assenso

Nel caso in esame, il Comune ha ritardato il riconoscimento formale dell'intervenuto silenzio assenso, ma il giudice ha stabilito che **il diritto al condono edilizio si era formato automaticamente con il decorso del termine legale**, senza la necessità di un provvedimento esplicito da parte dell'amministrazione.

Quindi, la **manca di un atto formale non impedisce al proprietario di procedere** con l'intervento edilizio o con la compravendita dell'immobile.

Gli effetti del silenzio assenso: non serve ulteriore conferma

Il Consiglio di Stato sottolinea come il silenzio assenso abbia gli stessi effetti giuridici di un provvedimento esplicito di accoglimento.

Una volta maturato, il richiedente può considerarsi in possesso di una sanatoria valida per l'intervento edilizio, senza la necessità di ulteriori conferme da parte dell'amministrazione.

In questo caso, Palazzo Spada ha anche sottolineato che il **Comune non aveva ostacolato l'intervento edilizio successivamente alla formazione del silenzio assenso**, e quindi non vi era ragione per il risarcimento dei danni.

Niente risarcimento dei danni: ecco perché

La richiesta di risarcimento avanzata dai ricorrenti è stata respinta perché non è stato dimostrato che il ritardo nella formalizzazione del silenzio assenso abbia effettivamente causato un danno economico significativo.

Inoltre, il giudice ha rilevato che i ricorrenti avevano la possibilità di proseguire con le opere edilizie una volta maturato il silenzio assenso, senza dover attendere un provvedimento formale del Comune.

Leggi anche

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

[L'esistenza degli atti per silenzio-assenso e garanzie sostanziali degli interessi pubblici](#)

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

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*