

Permesso di costruire col silenzio assenso? Ecco quando

Per quel che riguarda il titolo abilitativo che si forma per silenzio, attualmente ci sono due orientamenti giurisprudenziali diversi, uno che prevede la condizione della conformità piena alla normativa e strumentazione urbanistica, l'altro che lo ritiene formato indipendentemente da tale conformità, quando decorra il termine di legge per la 'risposta' del comune. In ogni caso, però, affinché di titolo abilitativo tacitamente formatosi si possa 'parlare', la domanda deve essere completa degli elementi essenziali.

di [Matteo Peppucci](#) – 01.04.2025

Capita, a volte, di presentare richiesta per un intervento edilizio tramite l'adeguato titolo abilitativo, ma che il comune non risponda: **le regole prevedono la formazione del [permesso di costruire](#) col silenzio assenso? E se sì, a quali condizioni?**

Tratta del caso, piuttosto interessante, il Tar Lazio nella sentenza 6106/2025 dello scorso 26 marzo, che si occupa del ricorso di alcuni privati cittadini in merito al presunto silenzio assenso formatosi su una domanda di permesso di costruire.

L'intervento edilizio e il permesso di costruire non 'corrisposto'

In data 13 febbraio 2020, i ricorrenti proponevano l'istanza di permesso di costruire per la demolizione del preesistente fabbricato e la ricostruzione del medesimo nel rispetto dell'indice fondiario di 0,3 mc per mq. previsto dallo strumento urbanistico generale.

Decorso il termine di legge per il rilascio del titolo essi, con istanza del 2 febbraio 2022, **chiedevano il rilascio del titolo medesimo ovvero dell'attestazione in ordine all'avvenuta formazione tacita del permesso di costruire** ai sensi dell'[art. 20, comma 8, del dpr 380/2001](#), istanza alla quale replicava il comune opponendo la comunicazione ex art. 10-bis della legge n. 241/1990, alla quale i ricorrenti replicavano con nota dell'8 marzo 2022.

Il comune, dopo svariati 'batti e ribatti' a suon di carte bollate, dichiarava non formato il silenzio assenso sulla domanda di permesso di costruire presentata dai ricorrenti e, contestualmente, la respingeva.

I ricorrenti avanzavano quindi, contro il provvedimento sopravvenuto, un unico motivo di censura con il quale, oltre a riproporre gli argomenti già spesi per contestare la legittimità degli atti già fatti oggetto del gravame principale, si soffermavano soprattutto sulla - a loro dire - **formazione tacita del titolo abilitativo richiesto**, suffragata soprattutto da recenti arresti giurisprudenziali del Giudice amministrativo di appello secondo i quali, **ove sussistono i requisiti di formazione del silenzio assenso, il titolo abilitativo dovrebbe ritenersi perfezionato anche con riguardo ad una domanda non conforme a legge** e ritenendo, quindi, **non consentita l'emanazione di un provvedimento di diniego tardivo**, di talché rimanendo consentito all'amministrazione, decorsi i termini di legge, intervenire solamente con provvedimenti di riesame in ordine al titolo edilizio tacitamente formatosi.

Permesso di costruire col silenzio assenso: i due orientamenti giurisprudenziali

Il TAR, dopo aver esaminato nel dettaglio la tipologia dell'intervento in questione e la sua attuabilità, chiarisce subito che il titolo abilitativo non poteva dirsi formato *per silentium* atteso che la domanda risultava carente di molteplice documentazione.

Partendo 'da lontano', si ricorda che sulla formazione del titolo abilitativo per silenzio assenso ci sono due indirizzi diversi:

- l'orientamento prevalente, secondo il quale **in materia edilizia, il titolo abilitativo può formarsi tacitamente a condizione che l'intervento proposto sia pienamente conforme** alla normativa ed alla strumentazione urbanistica ed edilizia di riferimento (cfr. Cons. St., sez. IV, n. 616 del 28.1.2022 e, più recentemente, Cons. St., sez. II, n. 10459 del 30.12.2024);
- un **secondo indirizzo incline a ritenere formato per silentium il titolo abilitativo a prescindere dalla conformità urbanistico edilizia** dell'intervento proposto, a tal fine ritenendo sufficiente il mero decorso del tempo (per tutti, di recente, Cons. St., sez. II, n. 3813 del 26.4.2024).

Aldilà della posizione che si ritenga di assumere, il Collegio non può comunque fare a meno di rilevare come costituisca tratto comune ad entrambi gli orientamenti la considerazione che, **affinché di titolo abilitativo tacitamente formatosi** possa discorrersi, presupposto imprescindibile è che l'**istanza presentata dal privato sia "quantomeno aderente al 'modello normativo astratto' prefigurato dal legislatore"** pena la "inconfigurabilità giuridica" della stessa, il che significa che la **domanda deve essere completa degli elementi essenziali** ("minimali" secondo Cons. St., sez. IV, 27.12.2023, n. 11217), a pena di inconfigurabilità della stessa.

Gli elementi essenziali della domanda di permesso di costruire

Bene: nel caso in esame, non si possono considerare presenti i requisiti minimi richiesti, in quanto:

- la **relazione tecnica**, redatta e firmata dal professionista abilitato, riguardante il rispetto delle prescrizioni in materia di architettura sostenibile e bioedilizia, non fornisce alcuna indicazione sul dimensionamento e sulla verifica di conformità degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, né sui dispositivi per l'efficienza energetica. Inoltre, non riporta dichiarazioni relative alla permeabilità del suolo, ai sistemi di accumulo, al riutilizzo delle acque piovane e al risparmio idrico;
- la **dichiarazione di smaltimento dei rifiuti non possiede i requisiti necessari per essere qualificata come un vero e proprio piano di gestione dei rifiuti**, come previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 34/2012 e dalla deliberazione di Giunta Capitolina n. 100/2016. Essa, infatti, non contiene né una stima adeguata dei rifiuti prodotti dalle opere edilizie né informazioni sul loro tracciamento, riducendosi a un mero impegno del progettista a rispettare la normativa vigente in materia di smaltimento dei materiali di risulta;
- la **dichiarazione relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche** si limita a un'affermazione generica di conformità del progetto alla legge n. 13/1989, senza fornire dettagli sulla reale accessibilità, adattabilità e visitabilità degli ambienti interessati, né alcuna attestazione di conformità alle norme tecniche vigenti;
- **non è stata rilasciata alcuna dichiarazione riguardante la presenza delle opere di urbanizzazione primaria**, né tale presenza è stata documentata attraverso certificazioni o attestazioni rilasciate dalla direzione tecnica del Municipio territorialmente competente;
- **manca il necessario nulla osta archeologico** da parte della Soprintendenza Speciale di Roma;
- **l'elaborato grafico del progetto risulta privo di numerose informazioni** e indicazioni essenziali e, per di più, non risulta nemmeno allegato agli atti del procedimento.

Di conseguenza, il TAR ritiene che l'istanza presentata dai ricorrenti non contenga nemmeno gli elementi fondamentali per essere considerata conforme al modello normativo di riferimento, risultando pertanto insufficiente a determinare il perfezionamento del silenzio assenso, anche volendo adottare l'interpretazione giurisprudenziale più recente e favorevole ai ricorrenti.

In definitiva, il ricorso è respinto e il permesso di costruire NON si è formato per silenzio-assenso.

Leggi anche

[Abusi edilizi: l'ampliamento con nuova cucina richiede il permesso di costruire](#)

[Permesso di costruire: è valido anche senza il pagamento degli oneri](#)

[Il permesso di costruire è inefficace senza autorizzazione paesaggistica](#)

[L'abc del permesso di costruire: interventi edilizi, richiesta, presupposti per il rilascio](#)