

Condono edilizio: il Consiglio di Stato sulla prescrizione dell'oblazione

Il Consiglio di Stato precisa che la prescrizione decorre dal completamento della pratica e che il silenzio assenso non si forma senza i pareri sui vincoli

di [Redazione tecnica](#) - 11.11.2025

Quando si prescrive il credito dell'amministrazione per l'oblazione dovuta ai sensi della legge n. 47/1985? E fino a che punto la lunga inerzia della P.A. può essere giustificata da un procedimento complesso o dalla presenza di vincoli paesaggistici?

La **sentenza del Consiglio di Stato del 6 novembre 2025, n. 8648** risponde a due questioni inerenti la gestione delle vecchie pratiche di condono: il rapporto tra decorso del tempo e prescrizione, da un lato, e la reale operatività del silenzio assenso dall'altro.

Condono edilizio, silenzio assenso e prescrizione dell'oblazione: interviene il Consiglio di Stato

Il caso trae origine da una domanda di condono edilizio presentata nel 1986 ai sensi della legge n. 47/1985 (c.d. Primo Condono Edilizio) per un edificio in area vincolata, per il quale i richiedenti avevano integralmente versato l'oblazione calcolata in 21 milioni di lire. L'iter amministrativo era rimasto sospeso per anni a causa di richieste integrative e di successive rivalutazioni della pratica.

Nel 1998 il Comune aveva comunicato che la sanatoria poteva essere rilasciata a condizione che fossero presentati nuovi documenti e versate ulteriori somme, precisando tuttavia che, in caso contrario, l'istanza sarebbe stata dichiarata improcedibile.

Successivamente la stessa Amministrazione aveva riconosciuto l'intervenuta prescrizione dell'oblazione, pur respingendo la richiesta di ricalcolo degli oneri concessori. Quest'ultimi erano stati poi pagati nel 2004, nella convinzione che il procedimento fosse ormai chiuso.

Dopo oltre quindici anni di silenzio, il Comune aveva riaperto la pratica, chiedendo il pagamento di circa 100mila euro tra conguaglio per l'oblazione e oneri concessori.

La richiesta è stata impugnata al TAR, che però ha respinto il ricorso, motivo per cui la decisione è stata appellata al Consiglio di Stato.

Quadro normativo di riferimento

Nella questione rileva l'applicazione delle previsioni della Legge n. 47/1985 e, in particolare:

- l'art. 32, il quale stabilisce che, per le opere abusive in aree sottoposte a vincolo, la sanatoria può essere rilasciata solo previo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo stesso.
- l'art. 35, comma 12, esclude quindi che il silenzio assenso possa formarsi automaticamente con il mero decorso del termine di ventiquattro mesi.
- Il successivo comma 18 dello stesso articolo prevede inoltre che *"la prescrizione per la riscossione delle somme dovute a titolo di oblazione è triennale", lasciando intendere che l'amministrazione deve agire entro tre anni da quando ha la possibilità di quantificare l'importo dovuto.*

Sul piano civilistico, l'art. 2935 del codice civile conferma che la prescrizione decorre dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere, e non da quello in cui viene esercitato.

La decisione del Consiglio di Stato

In riferimento al silenzio assenso il Collegio ha richiamato il consolidato orientamento secondo cui, in presenza di vincoli, l'assenso tacito non può perfezionarsi senza il previo parere favorevole.

Nella motivazione si legge che *"il silenzio assenso sull'istanza di condono edilizio inerente a opere abusive realizzate in area sottoposta a vincolo si perfeziona [...] unicamente in presenza del parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo medesimo e non anche in caso di parere negativo"*.

Non solo: il termine di ventiquattro mesi decorre solo dall'emanazione del parere, e non dalla presentazione dell'istanza, come chiarito da numerose pronunce precedenti.

Diverso invece l'esito sulla prescrizione del credito: i giudici di Palazzo Spada hanno dato ragione ai ricorrenti, evidenziando come la pratica risultasse completa e pienamente istruita almeno dal giugno 2006, data in cui il Comune disponeva di tutti gli elementi per determinare l'importo dell'oblazione.

Era quello il *dies a quo* per fare decorrere il termine triennale previsto dall'art. 35, comma 18, per la prescrizione dell'oblazione e quello decennale per gli oneri concessori, ai sensi dell'art. 2935 c.c.

La richiesta avanzata nel 2019 era quindi irrimediabilmente tardiva, con la conseguenza che le somme pretese risultavano "*ormai prescritte ex lege*". Per altro, la tesi difensiva del Comune, secondo cui la prescrizione non era stata tempestivamente eccepita non poteva meritare accoglimento, considerato che già nel 1999, i ricorrenti avevano contestato il calcolo degli oneri e la legittimità della pretesa.

Conclusioni

Il Consiglio di Stato ha accolto parzialmente l'appello, annullando la nota comunale nella parte in cui richiedeva il pagamento delle somme a titolo di conguaglio dell'oblazione e per oneri concessori.

Nessuna formazione invece del **silenzio assenso nel condono per mero decorso del tempo**, senza che l'istruttoria sia completa, anche dei pareri vincolanti. La mancata acquisizione dei pareri paesaggistici sospende il procedimento e impedisce qualsiasi effetto tacito di accoglimento.

Dal punto di vista operativo, la pronuncia ribadisce che:

- la prescrizione dell'oblazione decorre dal momento in cui la pratica di condono è completa;
- il silenzio assenso non si forma in assenza di pareri favorevoli sui vincoli e dell'istruttoria completa.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*