

# Condono edilizio tardivo: nessun silenzio assenso, l'abuso resta insanabile

*Tar Lazio 17360/2025: il silenzio assenso previsto dall'art. 35 della legge n. 47/1985 si forma solo se la domanda è ammissibile e tempestiva*

di [Redazione tecnica](#) – 29.10.2025

Cosa accade quando una domanda di **condono edilizio** viene presentata oltre i termini di legge? È sufficiente il **decorso del tempo** per far ritenere formatosi il **silenzio assenso**?

E, soprattutto, il Comune può ordinare la **demolizione** anche a distanza di molti anni dalla realizzazione dell'abuso?

Sono i quesiti affrontati dal **TAR Lazio** con la **sentenza del 9 ottobre 2025, n. 17360**, che offre un nuovo chiarimento sull'ambito di operatività del silenzio assenso nel condono edilizio "straordinario" disciplinato dalla legge n. 47/1985.

## Condono edilizio tardivo: nessun silenzio assenso se l'istanza è fuori termine

Il caso riguarda il ricorso proposto contro un'ordinanza di demolizione emessa da un'Amministrazione Comune e il connesso diniego di condono edilizio ai sensi della **legge n. 47/1985**.

L'immobile in contestazione consisteva in una **porzione di fabbricato di modesta entità**, oggetto di ampliamento rispetto a un corpo principale ante '67.

Per tale ampliamento, il proprietario aveva presentato domanda di sanatoria a **fine dicembre 1986**, integrandola nel 1990, sostenendo che, decorso il termine di ventiquattro mesi senza risposta, si fosse formato il **silenzio assenso** previsto dall'art. 35 della legge n. 47/1985.

Nel 2021, a seguito di un sopralluogo, il Comune aveva disposto la **demolizione delle opere** e il **ripristino dello stato dei luoghi** al 1967, motivando l'atto anche sul diniego di condono emesso nel 2022.

Il ricorrente sosteneva che la domanda di condono dovesse considerarsi tacitamente accolta e che l'Amministrazione avrebbe dovuto tenere conto dell'affidamento maturato nel tempo.

Tesi che il TAR non ha condiviso, richiamando quanto previsto dalla normativa in materia.

## Quadro normativo di riferimento

La decisione ruota intorno al **primo condono edilizio** disciplinato dalla **legge 28 febbraio 1985, n. 47**, la quale, all'art. 35, stabilisce che "La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria deve essere presentata al Comune interessato entro il termine perentorio del 30 novembre 1985."

Lo stesso articolo prevede, al comma 18, che **trascorsi ventiquattro mesi** dalla presentazione dell'istanza, in assenza di diniego espresso, la concessione si intende rilasciata, ma **solo se la domanda è completa e ammissibile**.

Il termine di presentazione costituisce un **presupposto essenziale di accoglibilità**, di natura **perentoria**. Una domanda tardiva non produce alcun effetto giuridico e non può generare silenzio assenso.

A ciò si aggiungono i principi generali in materia di abusi edilizi, oggi trasfusi negli artt. **27 e 31 del d.P.R. n. 380/2001**, che impongono al Comune di **reprimere l'illecito con la demolizione** e ribadiscono la **doverosità** dell'azione amministrativa, indipendentemente dal tempo trascorso o dall'affidamento del privato.

## La decisione del TAR

Il Collegio ha chiarito che **non può parlarsi di silenzio assenso** se l'istanza di condono è stata presentata oltre il termine stabilito dal legislatore: la domanda, infatti, risulta **inammissibile ab origine** e non idonea ad avviare un procedimento di sanatoria valido.

Sul punto, la giurisprudenza consolidata specifica che la formazione del silenzio-assenso presuppone la sussistenza di **tutti i requisiti sostanziali e formali dell'istanza**. In mancanza di tali presupposti, l'**inerzia** dell'Amministrazione **non produce effetti sananti**, neppure dopo il decorso del termine biennale.

Il Tribunale ha inoltre ribadito che in presenza di un abuso edilizio, **anche risalente nel tempo**, non sussiste **alcun affidamento tutelabile**.

Infine, l'esercizio del potere repressivo è **vincolato e doveroso**, e la motivazione dell'ordine di demolizione si esaurisce nel riferimento alla necessità di ripristinare la legalità urbanistica violata.

### **Conclusioni**

Il TAR Lazio ha quindi **respinto il ricorso**, confermando la **legittimità dell'ordine di demolizione** emesso dal Comune di Valmontone.

La pronuncia conferma un principio già sedimentato ma spesso disatteso nella prassi: **il silenzio assenso nel condono edilizio non opera in modo automatico**. L'istituto, di per sé eccezionale, trova applicazione solo in presenza di una domanda **presentata nei termini e completa** sotto il profilo documentale, tecnico e sostanziale.

In mancanza di tali condizioni, **il silenzio della Pubblica Amministrazione non equivale a concessione**, ma resta un mero fatto inerte privo di valore provvedimentoale.

Dal punto di vista operativo, il TAR riafferma anche l'assenza di **affidamento legittimo** in materia edilizia: l'interesse pubblico alla **repressione dell'abuso** prevale su qualsiasi aspettativa maturata nel tempo, soprattutto in assenza di un titolo valido o di un provvedimento espresso di accoglimento.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*