

Condono edilizio e silenzio assenso: i requisiti perché si formi

di [Sara Occhipinti](#)

In tema di condono edilizio, il TAR Roma chiarisce i requisiti perché si possa formare il silenzio assenso sull'istanza e fissa il criterio per individuare la legge applicabile alla decisione sul condono

Martedì 16 gennaio 2024

Una interessante pronuncia (Quarta sezione ter del Tar Lazio Roma sent. n. 19294 del 20.12.2023), in tema di condono edilizio e silenzio assenso, chiarisce i **requisiti perché si possa formare il silenzio assenso sull'istanza** e fissa il criterio per individuare la legge applicabile alla decisione sul condono.

Il caso

La proprietaria di un immobile commerciale aveva presentato istanza di condono ai sensi della L. 326/2003 per la **realizzazione senza titolo di due soppalchi commerciali** di mq 98 di superficie rispetto alla superficie originaria di 172,60 mq. Dopo un ampio lasso di tempo, l'istanza veniva rigettata dal Comune per **superamento dei limiti di superficie** stabiliti dalla sopravvenuta legge regionale, L.R. Lazio n. 12/2004 che aveva introdotto il limite del 20% di superficie condonabile.

Contro il provvedimento negativo la proprietaria ha presentato ricorso al TAR. Da parte sua si contestava da una parte l'**intervenuto silenzio assenso** che sarebbe maturato prima della pronuncia del provvedimento negativo, e dall'altra parte l'**applicazione della normativa regionale sopravvenuta**, più sfavorevole alla ricorrente ma entrata in vigore dopo la presentazione dell'istanza.

Silenzio assenso e condono

Riguardo alla formazione del silenzio assenso, i giudici romani [richiamano l'indirizzo giurisprudenziale](#) secondo il quale, in tema di condono edilizio, **non basta l'inutile decorso del termine prefissato** per la pronuncia espressa dell'amministrazione comunale. Occorre infatti anche *"la prova della ricorrenza di **tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi** ai quali è subordinata l'ammissibilità del condono"*.

Quindi, conclude il Tar, il titolo abilitativo tacito poteva formarsi per effetto del silenzio assenso solo se la domanda fosse stata **conforme al relativo modello legale**. Invece, nel caso di specie, la superficie dei soppalchi era **superiore al 20% della superficie originaria** dell'immobile. E dunque non ricorreva la condizione richiesta dalla legge regionale per l'accoglimento dell'istanza di condono.

Si applica la legge vigente al momento del provvedimento finale

Con riferimento alla doglianza relativa all'applicazione della normativa postuma rispetto alla presentazione dell'istanza, i giudici romani hanno richiamato altra pronuncia dello stesso Tribunale (TAR Roma sez II 16/01/2023 n. 707). Pertanto hanno giudicato **corretto l'operato dell'Amministrazione**, che ha applicato all'istanza di condono la disciplina **vigente al tempo in cui è stato adottato il provvedimento finale** e non quella vigente al tempo di presentazione dell'istanza.

Articolo tratto da *Teknoring*