Condono: quando opera il silenzio assenso

11 Settembre 2020

La fruizione del Superbonus 110% – previsto dall'art. 119 del Decreto legge 34/2020, come convertito dalla Legge 77/2020 – presuppone la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile sul quale si intendono eseguire i relativi interventi. Pertanto è possibile usufruirne con riferimento a fabbricati legittimi o comunque legittimati attraverso sanatoria ordinaria (art. 36 e 37 Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia") o straordinaria (cd. condono edilizio).

Vi sono però a tutt'oggi immobili per i quali è stata presentata domanda di condono ma su cui il comune competente non si è ancora pronunciato. È applicabile il Superbonus fiscale a questi immobili? In particolare, è possibile in questi casi usufruire del silenzio assenso?

In linea generale, è necessario attendere il rilascio del provvedimento di sanatoria ordinaria o straordinaria prima di avviare le pratiche per gli interventi agevolati.

È possibile però verificare se la regolarizzazione dell'immobile sia avvenuta per formazione del silenzio assenso. Tutti e tre i condoni (1985, 1994 e nel 2003), infatti, hanno previsto la **possibilità di conseguire la sanatoria per silenzio assenso decorso un determinato periodo di tempo dalla presentazione della domanda senza che il comune si sia pronunciato**, ed alle condizioni di volta in volta stabilite dalle rispettive leggi (pagamento dell'oblazione e di altre somme, presentazione della documentazione di volta in volta richiesta a seconda della tipologia di abuso, denuncia al catasto, ecc.).

In presenza di vincoli sull'immobile abusivo, fatti salvi quelli espressamente esclusi dalla sanatoria, l'operatività del silenzio assenso incontra **l'ulteriore condizione del rilascio del parere favorevole dell'autorità preposta alla relativa tutela**.

La giurisprudenza negli anni si è pronunciata ampiamente sul tema evidenziando tra l'altro che:

- affinché sulla domanda di condono edilizio possa ritenersi formato il silenzio assenso, non basta che la documentazione sia completa e sia stata pagata l'oblazione, ma è anche necessario che sussistano tutti i presupposti sostanziali per il condono del manufatto abusivo (più di recente T.A.R. Napoli, Campania, sez. III, 05/03/2020, n.1019; T.A.R. Napoli, Campania, sez. III, 04/03/2020, n.1005; T.A.R. Napoli, Campania, sez. III, 27/02/2020, n.901; T.A.R. Milano, Lombardia, sez. II, 03/04/2020, n.588; Consiglio di Stato sez. VI, 07/01/2020, n.98);
- la formazione del silenzio – assenso (nel termine di 24 mesi dalla presentazione della domanda di sanatoria) è possibile solo nel caso in cui non si tratti di un caso di insanabilità assoluta, di cui all'art. 33 della l. n. 47/1985 (da ultimo T.A.R. Roma, Lazio, sez. II, 07/04/2020, n.3809);
- per l'abuso edilizio realizzato in area soggetta a vincolo (paesaggistico), il termine di 24 mesi per la formazione del silenzio – assenso sulla domanda di condono può decorrere, ex art. 35, comma 19, l. n. 47/1985, solo dal rilascio del parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo stesso (T.A.R. Roma, Lazio, sez. II, 09/03/2020, n.3057; Consiglio di Stato sez. II, 07/02/2020, n.983; Consiglio di Stato sez. VI, 10/04/2020, n.2369).

Peraltro, con riferimento alle ipotesi di immobili abusivi soggetti a vincoli sanabili, si ritiene che – qualora il silenzio assenso non possa operare per mancata richiesta, a suo tempo, del parere all'autorità competente alla gestione del vincolo – l'interessato possa comunque presentare tale richiesta rivolgendosi direttamente all'autorità ovvero chiedendo all'ufficio tecnico comunale di

effettuare tale adempimento.

CONDONO	SILENZIO ASSENSO – ASPETTI OPERATIVI E CONDIZIONI
1° Condono *Art. 35 Legge 47/1985 (testo originario ante modifiche)*	Decorrenza: 24 mesi dalla presentazione della domanda Condizioni: • pagamento di tutte le somme dovute, eventualmente anche a conguaglio, • presentazione di tutta la documentazione necessaria (es. relazione descrittiva opere, dichiarazione sullo stato dei lavori, perizia giurata dimensioni e stato opere, certificato idoneità statica, certificato residenza, ecc.); • presentazione domanda accatastamento; • presentazione della domanda nell'apposito modello unico predisposto dal Ministero dei lavori pubblici. Vincoli: Il termine per la formazione del silenzio assenso inizia a decorre dall'emissione del parere dell'amministrazione competente alla tutela del vincolo. Qualora il parere non venga reso entro 180 gg, si intende reso in senso negativo. **Esclusi – vincoli (imposti dalla legge o dal piano urbanistico) che comportano inedificabilità assoluta qualora imposti prima dell'esecuzione dell'opera** (es. storici-artistici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, difesa militare, ecc.).
2° Condono *Art. 39, comma 4 Legge 724/1994 (testo originario ante modifiche)*	Decorrenza: 1 anno o 2 anni a seconda che si tratti di comuni con meno o più di 500.000 abitanti per i comuni con più di 500.000 abitanti, senza l'adozione di un provvedimento negativo del comune Condizioni**:** • pagamento dell'oblazione dovuta e dell'eventuale maggiorazione; • pagamento degli oneri di concessione dovuti; • deposito della documentazione richiesta (documentazione fotografica, certificato idoneità statica, progetto di adeguamento statico, ecc.); • denuncia in catasto entro il termine di legge. Vincoli: Il termine per la formazione del silenzio assenso inizia a decorre dall'emissione del parere dell'amministrazione competente alla tutela. Qualora il parere non venga reso entro 180 gg, si intende reso in senso negativo. Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni relative all'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte. **Esclusi – vincoli (imposti dalla legge o dal piano urbanistico) che comportano inedificabilità assoluta, qualora imposti prima dell'esecuzione dell'opera** (es. culturali, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, difesa militare, cc.).

Decorrenza: 24 mesi dalla presentazione della domanda senza l'adozione di un provvedimento negativo del comune.

Condizioni:

- pagamento degli oneri concessori;
- presentazione della documentazione (dichiarazione descrizione dell'opera e stato dei lavori, perizia giurata su stato e dimensioni, certificato idoneità statica, ulteriori documenti prescritti dalla normativa regionale, ecc.);

3° Condono

Art. 32, comma 37 Decreto Legge 269/2003, conv. Legge 326/2003

- presentazione della denuncia in catasto;
- presentazione della denuncia ICI;
- ove dovute, presentazione delle denunce Tarsu e per l'occupazione del suolo pubblico, entro il 30 settembre 2004.

Vincoli:

Per le sole opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione, la formazione del silenzio assenso è subordinata al parere dell'autorità preposta alla relativa tutela.

Esclusi – **vincoli** imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, **qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere**.