**Condono: quando opera il silenzio assenso**

Approfondimento di Ance anche nell’ottica di poter beneficiare dei più recenti incentivi fiscali

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 ad 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**, e 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.). |
| **3° Condono**  *Art. 32, comma 37*  *Decreto Legge 269/2003,*  *conv. Legge 326/2003* | 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.); * 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**. |

**Riferimenti:**

ANCE UMBRIA

Perugia – [info@anceumbria.it](file:///\\SW12ADC02\archivi\010_CONFINDUSTRIA%20UMBRIA\Notiziario\2020\EDILIZIA\info@anceumbria.it%20) - Tel. 075/582751

Terni - [edilizia@confindustria.terni.it](file:///\\SW12ADC02\archivi\010_CONFINDUSTRIA%20UMBRIA\Notiziario\2020\EDILIZIA\edilizia@confindustria.terni.it) - Tel. 0744/443411

Pubblicato il 14/09/2020