

## **Edilizia, silenzio assenso più largo**

*di Giuseppe Latour*

Il Consiglio di Stato allarga non poco la portata del silenzio assenso. Con una sentenza destinata a lasciare traccia e che si allinea anche al Dl Pnrr, stabilisce il principio in virtù del quale il silenzio assenso su un permesso di costruire si forma anche in presenza di difformità urbanistiche. In altre parole, passati 90 giorni senza risposta, il Comune non può più annullare la domanda, a meno che non ci siano ragioni gravi, come la mancanza del progetto tra gli elaborati.

Il silenzio assenso su un permesso di costruire si forma anche in presenza di difformità urbanistiche. Il Comune, cioè, non può annullare la domanda, una volta decorsi i 90 giorni, a meno che non ci siano ragioni gravi e strutturali, come la mancanza del progetto tra gli elaborati. E le difformità non rientrano tra queste. Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 1878/2026 cristallizza un principio di grande semplificazione, a favore dei cittadini, sposando una linea interpretativa che allarga di molto la portata del silenzio assenso.

La questione nasce da una richiesta di permesso di costruire per il recupero di un sottotetto. Il Comune, oltre tre mesi dopo la presentazione della domanda, ha preteso l'integrazione della documentazione, respingendo la richiesta di rilascio di un'attestazione per il decorso dei termini per la maturazione del silenzio assenso. Così si è innescata la controversia che è arrivata fino a Palazzo Spada.

Per risolverla i giudici mettono insieme una sentenza che ha chiaramente l'intento di consolidare un precedente su un tema oggetto di diverse linee interpretative. Così, vengono prima ricordate le regole generali sul silenzio assenso, contenute nella legge n. 241/1990, e poi quelle specifiche per l'edilizia, inserite nel Dpr n. 380/2001. Per i permessi di costruire - spiega la decisione - «in assenza di interruzioni, il silenzio assenso si forma decorsi novanta giorni dalla presentazione della domanda». Non può però formarsi - va ricordato - in presenza di vincoli.

Ma quali presupposti devono esserci alla base del silenzio assenso? Secondo un primo orientamento, devono solo esserci i requisiti formali per la presentazione della domanda (ad esempio, il richiedente deve essere legittimato), mentre «non osta alla formazione del silenzio assenso la difformità urbanistica» o la difformità rispetto alla legge. Secondo un altro orientamento, invece, il silenzio assenso è uno strumento di semplificazione e non di liberalizzazione. Quindi, «la formazione del silenzio assenso postula la piena conformità dell'istanza alla normativa e alla strumentazione». Non basta, cioè, il semplice trascorrere del tempo.

Secondo il Consiglio di Stato, però, questa interpretazione presenta aspetti di «incoerenza sistematica». In primo luogo, pretendere che l'istanza sia pienamente conforme significa presupporre che, per la formazione del silenzio assenso, sono necessarie «tutte le condizioni, normative e sostanziali, per l'accoglimento dell'istanza». Non ci sarebbe, insomma, una semplificazione vera e i cittadini non potrebbero mai avere certezza del diritto (uno degli obiettivi del silenzio assenso), perché l'esito della procedura resterebbe sempre in bilico. Ci sarebbe, poi, una contraddizione interna al sistema, perché in materia di silenzio assenso è già prevista la possibilità di attivare, in alcuni casi, i poteri di annullamento d'ufficio: una possibilità eccezionale e concessa solo in scenari limitati.

Quindi, per il Consiglio di Stato la difformità urbanistica non impedisce la formazione del silenzio assenso. Esistono, comunque, dei limiti. È il caso «dell'istanza priva degli elementi essenziali e

indefettibili richiesti direttamente dalla legge». Ci sono, cioè, degli elementi minimi che la domanda deve contenere, altrimenti risulterebbe praticamente vuota. In queste situazioni, «la richiesta è talmente carente da impedire l'applicazione della norma di semplificazione» e la formazione del silenzio assenso. Va in questa stessa direzione anche la previsione del decreto Pnrr (che riguarda la legge n. 241/1990). Qui si dice che «il silenzio assenso non si forma nei soli casi in cui la domanda non sia stata ricevuta dall'amministrazione competente o sia priva degli elementi indispensabili per individuare l'oggetto e le ragioni del provvedimento richiesto». Nei procedimenti edilizi, tra gli elementi essenziali ci sono, tra le altre cose, il titolo di legittimazione e gli elaborati progettuali.