

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 324

Domanda di condono edilizio e silenzio assenso

Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 1° febbraio 1991

Non sembra potersi dubitare che l'allegazione della domanda di condono non sia piu` necessaria una volta che l'ipotesi normativa del silenzio-assenso si sia realizzata.

Invero l'allegazione della domanda di condono viene considerata dall'art. 40 della Legge 28.2.1985 n. 47 come alternativa alla menzione degli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 13; ciò allo scopo di consentire una circolazione "provvisoria" (cioe` fondata sulla domanda di sanatoria) in mancanza (e in attesa) della concessione in sanatoria, che, ponendo termine al periodo di provvisoria commerciabilità del bene renda definitiva la legittimità dell'immobile rispetto alla normativa urbanistico-edilizia.

Poiche` l'art. 35/12 della detta legge prevede che, decorso il termine di ventiquattro mesi dalla presentazione della domanda di condono e verificatesi le altre condizioni previste dalla stessa norma, la domanda di sanatoria si intende accolta, se ne deduce che l'allegazione della domanda di condono non sia a questo punto piu` necessaria, in quanto, per effetto del "silenzio-assenso" della P.A. la concessione in sanatoria si deve considerare "rilasciata" a tutti gli effetti. Si ricorda inoltre che il D.L. 12 gennaio 1988 n. 68, ha stabilito che, trascorsi trentasei mesi, si prescrive l'eventuale diritto al conguaglio o al rimborso spettanti in conseguenza a domande di sanatoria presentate ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Tuttavia la questione, che appare semplice e non discutibile nelle indicate sue linee essenziali, si propone di tutt'altra complessità nella sua pratica applicazione, perche` non sempre risulta agevole determinare con certezza se si sia, ovvero quando non si sia, effettivamente verificato il c.d. "silenzio-assenso" in ordine ad un determinato fabbricato.

La problematica commessa e` stata oggetto di approfondita trattazione in un precedente studio del Consiglio Nazionale del Notariato **(1)**, per cui si rinvia ad una

sua lettura sia per una piu` generale individuazione sistematica della fattispecie, sia per la casistica in essa delineata. In questa sede non resta che concludere sull'argomento, ribadendo l'assunto iniziale; con l'avvertimento tuttavia, che, in caso di incertezza sul se e sul quando possa considerarsi verificata la ipotesi del silenzio-assenso, sia preferibile l'allegazione della domanda di condono, come anche suggerito nello studio del Consiglio Nazionale del Notariato sopra richiamato.

In ogni caso e` opportuno ricordare che la avvenuta formazione del silenzio-assenso dovrà risultare dall'atto "per dichiarazione del venditore" e tale dichiarazione dovrà contenere altresì: - gli estremi della domanda di condono (data di presentazione e numero di protocollo del Comune), sia al fine di rendere possibile il calcolo dei giorni trascorsi per la formazione dello stesso "silenzio-assenso", sia perche` tali estremi debbono considerarsi sostitutivi di quelli della concessione in sanatoria; - la menzione dell'avvenuto adempimento di tutte le condizioni richieste in proposito dalla legge; - la menzione dell'inesistenza di fatti o atti impeditivi al compimento della fattispecie.

Nel piu` volte richiamato studio del Consiglio Nazionale del Notariato si fa rilevare in proposito che, trattandosi pur sempre di dichiarazioni su "estremi" che il notaio deve ricevere "per dichiarazioni dell'alienante" (art. 40/2), si deve ritenere che la eventuale nullità del contratto derivante dalla "falsità" delle dichiarazioni stesse, non potrà in alcun modo coinvolgere le responsabilità del Notaio e non comporterà violazione dell'art. 28 n. 1 L.N.

Sergio Napolitano

(1) Consiglio Nazionale del Notariato, "Tre studi sul condono edilizio" - 1988, pagg. 13 e segg.

(Riproduzione riservata)