

## Condono edilizio tra costruzione del rustico e frazionamento illegale dell'abuso: la Sentenza

La **Corte di Cassazione** ha ribadito, che l'**articolo 31 della legge 47/1985** (Primo condono edilizio) stabilisce che si considerano ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, o meglio dove c'è stato il completamento tutte le strutture essenziali, tra le quali le tamponature esterne, che determinano l'isolamento dell'immobile dalle intemperie e configurano l'opera nella sua fondamentale volumetria. Inoltre, il frazionamento artificioso dell'abuso edilizio è illegale e preclude ogni possibilità di sanatoria.

E' stato evidenziato, che il principio per il quale l'ingiustificata inottemperanza all'ordine di demolizione dell'opera abusiva ed alla rimessione in pristino dello stato dei luoghi, entro 90 giorni dalla notifica dell'ingiunzione a demolire emessa dall'autorità amministrativa, determina l'**automatica acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera e dell'area pertinente**, anche nel caso in cui il manufatto sia gravato da sequestro e, pertanto, l'ordine di demolizione si debba ritenere sospeso nella sua efficacia.

Tra l'altro, ai fini dell'applicazione del condono edilizio, l'art. 31 della legge 47/1985 (Primo condono edilizio) stabilisce che **si considerano ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura**, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici stenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente. L'esecuzione del rustico, poi, va riferita al **completamento di tutte le strutture essenziali**, tra le quali vanno annoverate le tamponature esterne, che determinano l'isolamento dell'immobile dalle intemperie e configurano l'opera nella sua fondamentale volumetria.

### *Il frazionamento degli abusi è illegale*

In ultimo, la Cassazione ricorda che il già citato art. 39, comma 1 della legge 724/1994 prevede la possibilità di ottenere la **concessione edilizia in sanatoria speciale per le opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993 che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento** della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a 750 metri cubi, nonché per le opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia.

Ciò significa che **ogni edificio deve intendersi come un complesso unitario** che fa capo ad un unico soggetto legittimato e le istanze eventualmente presentate in relazione alle singole unità che compongono tale edificio devono esser riferite ad un'unica concessione in sanatoria, che riguardi quest'ultimo nella sua totalità, in quanto la ratio della norma è di non consentire l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera per la concedibilità della sanatoria attraverso la considerazione delle singole parti in luogo dell'intero complesso edificatorio. Il riferimento oggettivo all'**unicità della nuova costruzione interamente abusiva** impedisce, cioè, che il limite di 750 metri cubi possa essere aggirato mediante il frazionamento delle sue singole parti, altrimenti eludendosi la finalità della legge, volta a sanare solo abusi di modesta entità.

***Riguardo le quattro istanze di condono presentate per un solo edificio il frazionamento è da considerarsi artificioso, pertanto il condono va negato essendo illegittimo.***

In allegato la [Sentenza](#) della Corte di Cassazione.

(Articolo tratto da *Professione Geometra* Rivista online dell'Associazione Nazionale Donne Geometra – 02.10.2022)