

Condono edilizio e calcolo volumetria, illegittimo il frazionamento artificioso di un immobile

Corte di Cassazione: “è illecito l'espedito di denunciare fittiziamente la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, quando, invece, le stesse risultano finalizzate alla realizzazione di un unico manufatto e sono a esso funzionali, sì da costituire una costruzione unica”

di [Redazione tecnica](#) – 13.09.2022

Se 1+1 fa 2, è la somma che va considerata, e non le singole cifre che compongono l'addizione. Traslando il concetto in ambito edilizio, la **volumetria di un edificio** va considerata nel suo complesso e non nelle singole parti che lo compongono, quando esse fanno riferimento a un unico manufatto. Quindi in caso di richiesta di condono, essa deve essere unica; diversamente si è in presenza di frazionamento artificioso.

Superamento limiti volumetrici: un caso di frazionamento artificioso per la Cassazione

Sono questi i presupposti su cui si fonda la [sentenza n. 32750/2022](#) della III sez. Penale della Corte di Cassazione, che ha confermato l'annullamento dei tre permessi di costruire in sanatoria e l'ordine di demolizione di un edificio abusivo, specificando appunto che le tre richieste erano riconducibili in realtà allo stesso manufatto e che esso superava i limiti volumetrici consentiti.

I ricorrenti consideravano illegittima l'ordinanza di demolizione della Corte di Appello, che avrebbe erroneamente affermato il superamento del limite volumetrico imposto *ex lege*, parametrando lo stesso all'intero fabbricato e non, come sarebbe stato corretto, alle singole domande di condono che, individualmente considerate, non superavano i 750 mc.

Di diverso avviso gli ermellini: mentre nelle istanze di condono la volumetria complessiva del fabbricato è pari a mc. 720, ossia 240 mc. per piano, è stata accertata una volumetria complessiva di mc. 1.010,16.

Le disposizioni nelle leggi sul condono edilizio

Sul punto, i giudici di piazza Cavour hanno richiamato l'**art. 39, comma 1, prima parte, della legge n. 724/1994** (cd. “Secondo Condono Edilizio”) che, riprendendo le disposizioni previste di capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, (CD. “Primo Condono Edilizio”) si applica:

- alle **opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993**, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi;
- alle **opere abusive realizzate entro il 31 dicembre 1993, relative a nuove costruzioni** non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

Secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità, non è infatti ammissibile il condono edilizio di una costruzione quando la richiesta di sanatoria sia presentata frazionando l'unità immobiliare in plurimi interventi edilizi, in quanto è illecito l'espedito di denunciare fittiziamente la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, quando, invece, le stesse risultano finalizzate alla realizzazione di un unico manufatto e sono a esso funzionali, così da costituire una costruzione unica.

Considerato che la Corte di appello aveva accertato che si trattava di un unico manufatto, per quanto diviso in tre appartamenti, essa si è attenuta a tali principi di diritto, già esplicitamente affermati anche dalla Corte di cassazione nella prima sentenza di annullamento con rinvio relativa al caso in esame.

Il ricorso è stato quindi respinto, riconoscendo che era stato operato un frazionamento artificioso per eludere la normativa sul condono edilizio che condiziona il rilascio del titolo al limite massimo di 750 mc.

[Sentenza](#)