

Condono edilizio degli appartamenti abusivi: è possibile la sanatoria frazionata?

In materia di condono edilizio, ai fini della valutazione dell'eventuale superamento del limite massimo di cubatura regolarizzabile, qualora l'abuso edilizio sia stato realizzato in esecuzione di un disegno unitario, deve essere fatto riferimento alla unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare, non avendo alcuna rilevanza la suddivisione dell'opera in più appartamenti.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.02.2025

E' possibile presentare **dodici distinte domande di condono**, ciascuna riferita a una singola unità abitativa di un edificio multipiano, da considerare nel loro insieme come volte ad ottenere la sanatoria dell'intero edificio?

In altri termini: è ammesso il condono edilizio frazionato?

Sanatoria frazionata: il caso

Risponde il Consiglio di Stato nella sentenza 396/2025 del 20 gennaio, relativa al ricorso contro il diniego di un condono edilizio per alcune unità immobiliari di proprietà di due sorelle.

Il TAR competente aveva respinto il ricorso in quanto ai sensi dell'art. 39, comma 1, della legge 724/1994 (Secondo condono edilizio), richiamato dall'art. 32, comma 25, del decreto-legge 269/2003 (Terzo condono edilizio), come convertito dalla legge 326/2003, il condono **può essere richiesto per le costruzioni che, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, avevano avuto un ampliamento non superiore a 750 mc.**, ovvero per le **nuove costruzioni per una cubatura non superiore ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria**, ma a condizione che la **nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 metri cubi**.

In questo caso, il **volume complessivo oggetto delle istanze è pari a 5.938 mc**, eccedente rispetto al limite volumetrico ammissibile di 3.000 metri cubi consentiti dal legislatore.

Il ricorso

Tra i motivi presentati al Consiglio di Stato, le ricorrenti sostengono che:

- la sentenza del TAR sembrerebbe ritenere che dapprima sia stata realizzata un'unica costruzione e solo successivamente si sia provveduto al frazionamento, senza tuttavia considerare che diverse sentenze della Corte di Appello di Napoli, aventi efficacia di giudicato nel presente giudizio, **avrebbero statuito che ciascuna delle sorelle era proprietaria delle unità immobiliari** insistenti sull'area di sua proprietà;
- è manifestamente irragionevole la motivazione resa dal TAR secondo cui il solo fatto che i due fabbricati, realizzati in aderenza, siano funzionalmente collegati ad una scala, posta sul confine tra le due proprietà, Aa giustificazione del fatto della considerazione unitaria degli immobili rendendone illegittima la sanabilità. Infatti, anche i manufatti fossero stati realizzati con scale autonome, **in termini di aumento del carico urbanistico** (finalità che l'art 32, comma 25, del DL 269/2003 intenderebbe evitare) **non ci sarebbe nessuna differenza**; pertanto **non vi sarebbe motivo per fare della scala comune il valido *discrimen*** ai fini della valutazione della legittimità del diniego di condono.

I dodici appartamenti e la sanatoria frazionata

Palazzo Spada inizia la sua disamina osservando che, secondo il disposto dell'art.32 comma 25 del DL 69/2003, «*alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi*», nonché alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i

3.000 metri cubi» si applicano le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 47/1985, e all'art. 39 della legge 724/1994.

L'**edificio** oggetto delle domande di sanatoria è costituito da **dodici appartamenti**, su quattro piani fuori terra e in tre locali situati al piano terra. L'accesso dalla strada è unico, con una singola scala dalla quale si accede ai singoli appartamenti.

Il condono edilizio frazionato è illegale: no a quattro sanatorie diverse per un'unico fabbricato. Ci sono eccezioni?

Laddove l'abuso edilizio consista nella costruzione di un fabbricato che faccia capo ad un unico centro di interessi e che sia suddiviso in più unità immobiliari, ancorché dotate di autonomia funzionale, il limite volumetrico di 750 mc va riferito all'edificio nel suo complesso e non alle singole unità immobiliari di cui il medesimo si compone.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

L'abuso edilizio va valutato nell'unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare

Il Consiglio di Stato evidenzia la necessità di rapportarsi all'**unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare**, *"qualora sia realizzato in esecuzione di un disegno unitario, essendo irrilevante la suddivisione in più unità abitative e la presentazione di istanze separate, tutte imputabili ad un unico centro sostanziale di interesse"*.

Quindi, per quanto concerne il superamento del limite massimo di volumetria condonabile, *"come previsto dal menzionato art. 32, comma 25, del decreto-legge n. 269 del 2003, qualora l'abuso edilizio sia stato realizzato in esecuzione di un **disegno unitario**, deve essere fatto riferimento alla unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare, **non avendo alcuna rilevanza la suddivisione dell'opera in più unità abitative**"*.

Siamo proprio in questo caso: a livello costruttivo, sia la realizzazione in aderenza agli immobili sia il fatto che essi siano uniti da un'unica scala di accesso ai singoli appartamenti fanno propendere per la considerazione unitaria del complesso immobiliare, con le giuste conseguenze tratte dal comune e dal TAR per il rilascio - impossibile - del permesso in sanatoria.

Leggi anche

[Condono edilizio: la sanatoria frazionata è inammissibile](#)

[Condono edilizio: la sanatoria frazionata non si può fare e le opere vanno completate entro una data precisa](#)

[Il condono edilizio frazionato è illegale: no a quattro sanatorie diverse per un'unico fabbricato. Ci sono eccezioni?](#)

[Condono edilizio: tra richiesta di sanatoria frazionata e presentazione di sanatorie separate](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*