

A ogni appartamento la sua sanatoria: il condono frazionato è ammesso?

Il condono edilizio può riguardare anche singole unità immobiliari considerate autonomamente. Tuttavia, nel caso in cui tali unità facciano capo al medesimo proprietario, la relativa cubatura non può essere valutata in modo separato, ma deve essere cumulata.

di [Matteo Peppucci](#) – 25.03.2026

La sentenza analizzata chiarisce che il condono edilizio non può essere artificiosamente frazionato in più istanze quando le unità abusive fanno capo a un unico proprietario al momento della realizzazione dell'abuso. Anche se la sanatoria può teoricamente riguardare singole unità abitative autonome, la loro cubatura deve essere sommata e verificata rispetto al limite massimo previsto dalla legge per l'intero edificio. Il superamento dei limiti volumetrici rende la sanatoria inammissibile, indipendentemente dall'uso come prima casa, da successivi trasferimenti di proprietà o dal legame parentale tra i soggetti coinvolti.

Non si può **'frazionare' in più sanatorie** la richiesta di condono per 3 appartamenti che fanno capo ad un unico proprietario e che, messi assieme, supererebbero il limite massimo di cubatura consentito dalla legge.

Lo ha chiarito il Tar Lazio nella sentenza 5255/2026, che è utile per riepilogare le **regole sulla cubatura massima consentita**, anche per le prime case, ai fini del condono edilizio e la **possibilità - o meno - di presentare più istanze di sanatoria** se ci troviamo di fronte a più appartamenti nello stesso stabile.

Il caso: diniego di condono per la realizzazione di un appartamento senza permesso

I ricorrenti hanno impugnato il diniego di condono ex DL 269/03 (Terzo condono), concernente la realizzazione *sine titolo* di un'unità abitativa con una volumetria calcolata di **294,84 mc**.

Nel provvedimento si legge che **l'istanza è collegata ad altre tre**, riguardanti **altrettante unità immobiliari comprese in un unico edificio**, per una **volumetria complessiva pari a 1.299,48 mc** (699,48 mc in eccesso rispetto ai 600 previsti dalla legge - art. 2, commi 1 e 2, lett. b, L.R. n. 12/04 - nel caso di unità immobiliare non adibita a prima casa).

Nella relazione di valutazione delle osservazioni al preavviso di diniego, l'amministrazione ha evidenziato che *"l'utente non ha diritto ai parametri per la prima abitazione in quanto risulta proprietario nel comune di appartenenza di altri immobili residenziali"*.

Tre appartamenti, quattro istanze di condono: ma si può fare?

Nel ricorso introduttivo, i ricorrenti hanno confermato di aver presentato **quattro istanze di condono, relative ad un garage e a tre appartamenti**, il primo destinato a loro prima casa (interno 1, oggetto del diniego di cui è causa), gli altri due "in nome e per conto" dei due figli, possessori in via esclusiva, a loro volta come prima abitazione (interni 2 e 3).

Come si legge nell'atto introduttivo, i ricorrenti hanno formalizzato il trasferimento delle unità immobiliari ai figli con contratti di donazione del novembre e del gennaio 2013.

I ricorrenti deducono di aver presentato nel loro esclusivo interesse istanza di condono **soltanto per l'appartamento dell'interno 1 e per il garage**, non esistendo dunque *"alcun collegamento tra le loro domande di condono e quelle presentate nell'interesse dei loro due figli ... dato che ciascuno di loro ha utilizzato sin dall'inizio l'abitazione in questione come prima casa, distinta da quella degli altri, e il garage è stato da sempre pertinenza esclusiva dell'abitazione degli odierni ricorrenti"*.

Anche l'amministrazione avrebbe preso atto di ciò, notificando ad ognuno dei residenti nell'immobile un distinto preavviso di rigetto.

Limiti volumetrici superati: questo condono è impossibile!

Secondo il Tar, non ci sono margini per la sanatoria frazionata e il comune ha fatto bene ad **apprezzare il superamento dei limiti volumetrici al momento della presentazione dell'istanza di condono e nella sua globalità**, posto che l'edificazione dello stabile è avvenuta ad opera dei soli ricorrenti, unici proprietari dell'immobile abusivo frazionato in distinti appartamenti.

Condono edilizio frazionato: il legame parentale non conta

Non può di certo opporsi che gli altri due appartamenti siano stati destinati fin dall'origine ad abitazione principale dei figli, poiché ciò non ha alcun rilievo giuridico, non incidendo sulla titolarità dell'immobile, che è sorta istantaneamente e per intero in capo ai ricorrenti al momento della realizzazione dell'abuso (e mutata soltanto diversi anni dopo).

Il legame parentale, inopponibile al Comune, non toglie che *“Al fine di contenere gli effetti del condono edilizio entro soglie di modesta entità e di impedire l'elusione dei limiti volumetrici è fatto divieto del frazionamento artificioso delle domande, garantendo così la coerenza del sistema normativo e l'effettività delle limitazioni poste dal legislatore”* (Cons. St., sez. VI, n. 396/25).

Sanatoria di appartamenti autonomi: come funziona?

Nello stesso senso è la giurisprudenza penale, che ha precisato come, *“pur essendo possibile la sanabilità di singole porzioni di immobile consistenti in autonome entità abitative, la loro cubatura, allorché facciano capo ad un unico proprietario e comunque non siano riconducibili ad un trasferimento del titolo legittimante l'istanza di condono da parte di terzi, vada considerata rispetto al limite massimo consentito dalla legge per l'intero edificio di cui quella singola unità faccia parte”* (Cass. pen., sez. III, n. 7301/22).

Peraltro, quanto alla corretta individuazione dei limiti volumetrici, la giurisprudenza ha precisato che **non può essere prima casa un intero fabbricato ove soltanto uno degli appartamenti ha tale utilizzo** - così era quando è stata presentata domanda di condono.

In ogni caso ciò nella specie è del tutto irrilevante, atteso che **risulta complessivamente superata anche la volumetria di 900 mc** stabilita come limite nell'ipotesi di utilizzo dell'immobile come prima casa.

Ricorso rigettato, sanatoria frazionata inammissibile.

Condono edilizio frazionato: FAQ tecniche

È possibile presentare più domande di condono per appartamenti diversi nello stesso edificio?

Solo in astratto. Se le unità abusive appartengono allo stesso soggetto al momento dell'abuso, le istanze non possono essere considerate autonome e la cubatura va valutata complessivamente.

La destinazione a prima casa consente di superare i limiti volumetrici?

No. I limiti di cubatura restano vincolanti e devono essere rispettati considerando l'intero edificio, non la singola unità dichiarata come prima casa.

Conta il fatto che gli appartamenti siano stati successivamente donati ai figli?

No. Ai fini del condono rileva la titolarità dell'immobile al momento della realizzazione dell'abuso; i trasferimenti successivi sono giuridicamente irrilevanti per la sanatoria.

Il legame familiare tra i proprietari delle unità ha rilievo per il Comune?

No. Il rapporto parentale è inopponibile all'amministrazione e non consente di eludere i limiti volumetrici previsti dalla normativa sul condono.

Qual è il principio affermato dalla giurisprudenza amministrativa e penale?

È vietato il frazionamento artificioso delle domande di condono per aggirare i limiti di cubatura, che devono essere applicati all'intero organismo edilizio quando l'abuso è unitario.

Leggi anche

[Condono edilizio frazionato e sanatorie multiple: l'immobile è uno solo](#)

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

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