

Condono di quattro unità immobiliari: il limite volumetrico per la sanatoria è di 750 mc totali

Laddove l'abuso riguardi un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari, ancorché dotate di autonomia funzionale, il limite volumetrico di 750 metri cubi va riferito all'edificio nel suo complesso e non alle singole unità immobiliari di cui il medesimo si compone. L'unica eccezione può essere rappresentata in caso di titolarità distinta delle singole abitazioni.

di [Matteo Peppucci](#) – 31.08.2026

Nel secondo condono edilizio previsto dall'art. 39 della legge 724/1994, il limite di 750 mc per l'ampliamento condonabile va verificato, di regola, sull'intero edificio e non sulle singole unità immobiliari, anche se autonome. Il frazionamento dell'abuso in più domande non consente di aggirare la soglia. Un'eccezione può operare quando le diverse unità appartengono a soggetti autonomamente legittimati al condono. La verifica comunale deve quindi considerare consistenza dell'intervento, titolarità e modalità di realizzazione. Nel caso specifico, i ricorrenti non erano titolari di autonome posizioni legittimanti, poiché la sopraelevazione era stata realizzata unitariamente dalla madre su un immobile già in comproprietà indivisa tra i figli.

Sanatoria e condono: presupposti diversi

Il limite volumetrico di 750 metri cubi fa parte delle regole sui condoni: introdotto dalla legge 724/1994 (secondo condono) vale in generale per le sanatorie straordinarie, che si differenziano dagli accertamenti di conformità ex dpr 380/2001 per il fatto che si riferiscono ad abusi sostanziali (e non meramente formali) e per interventi edilizi ricompresi in specifiche 'forchette' temporali (devono, cioè, essere stati ultimati entro scadenze definite).

Il condono, quindi, si differenzia dalla sanatoria 'classica' del Testo Unico Edilizia (sincrona o asincrona, introdotta dal DL Salva Casa) che richiede il permesso di costruire in sanatoria, il quale regola 'sempre' gli abusi "formali" per i quali sussiste doppia conformità.

La questione, che si riflette anche nella sentenza 4963/2026 del Tar Napoli, è: se ci sono quattro unità immobiliari all'interno di uno stesso edificio, si possono presentare quattro istanze - con limite volumetrico fissato sulla **singola unità abitativa** - o bisogna **considerare l'intero immobile**?

Il limite volumetrico del secondo condono

L'art. 39, comma 1, della legge n. 724/1994 **fissa in 750 mc il limite massimo dell'ampliamento condonabile**. Secondo il Tar, **quando l'abuso riguarda un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari, anche funzionalmente autonome, la cubatura deve essere calcolata con riferimento all'edificio nel suo complesso**.

Il comune ha giustamente negato il condono

Il Tar evidenzia che il diniego impugnato con il ricorso introduttivo ha **cumulativamente respinto le quattro domande di condono** presentate da ciascuno dei ricorrenti in riferimento a singole unità immobiliari di cui si sono dichiarati proprietari esclusivi.

Le unità immobiliari **insistono all'interno dei due piani realizzati sine titolo dalla loro madre nel 1994 in sopraelevazione rispetto a un edificio preesistente** che, già all'epoca della realizzazione dell'abuso e della presentazione delle istanze di condono, era di proprietà comune tra i ricorrenti stessi. Essi, infatti, sono divenuti comproprietari dell'edificio nel 1990 per successione dal padre, mentre le domande di condono sono state presentate nel 1994.

Il Comune, ritenuto di dover considerare, ai fini del condono, l'ampliamento complessivamente realizzato, ha respinto le istanze dei ricorrenti rilevando che **l'ampliamento abusivo ha un volume complessivo superiore al limite di 750 mc** imposto dall'art.39, co.1, della legge n.724/94.

Le opere abusive, infatti, sviluppano una volumetria di 1490 mc, quindi ben oltre la soglia di legge.

Limite volumetrico: no alle sanatorie separate per aggirare la regola dei 750 metri cubi

Secondo giurisprudenza consolidata (cfr. T.A.R. Napoli Campania sez. IV, 26/02/2025, (ud. 19/02/2025- dep. 26/02/2025) - n. 1560) *“laddove l'abuso riguardi un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari, ancorché dotate di autonomia funzionale, il limite volumetrico va riferito all'edificio nel suo complesso e non alle singole unità immobiliari di cui il medesimo si compone, costituendo la previsione di una cubatura massima (pari a 750 mc) un limite assoluto e inderogabile che risulterebbe, in caso contrario, facilmente aggirabile. Ne consegue che le eventuali istanze presentate in relazione a singole unità di un unico edificio devono essere ricondotte ad **un'unica concessione in sanatoria** anche con riguardo al limite volumetrico.*

*Se, dunque, il fabbricato oggetto della istanza di condono ha superato la cubatura di 750 mc prevista come limite massimo dall'art. 39 della legge 724/1994, la sanatoria straordinaria non è possibile. **Tale limite volumetrico non è aggirabile in alcun modo, tanto meno presentando istanze di condono “separate”** (Cons Stato n. 4951/14)”.*

Il Tar, comunque, ricorda che *“in ipotesi, è ben possibile la sanabilità di singole porzioni di immobile consistenti in autonome entità abitative, ma la loro cubatura va considerata rispetto al limite massimo consentito dalla legge per l'intero edificio di cui quella singola unità faccia parte. Non basta quindi che la singola unità non ecceda i 750 mc., ma occorre che, globalmente considerato, l'intero edificio che ospita quelle singole unità non superi quei limiti massimi”.*

L'eccezione che conferma la regola: quando il limite si riferisce alla singola abitazione

Non si rientra, nel caso di specie, nella situazione eccezionale nella quale è consentita la fruizione del limite massimo di 750 mc per singola unità immobiliare, ossia la **presentazione di istanze di condono da parte di soggetti aventi autonoma legittimazione al condono, non sussistendo, nel caso di specie, una titolarità distinta** dell'immobile ampliato in capo ai singoli richiedenti.

Nel caso di specie, la valutazione operata dal Comune di considerare unitariamente le domande di condono ai fini della verifica del rispetto dei limiti previsti dalla legge non è affetta da vizi logici, atteso che le unità immobiliari oggetto delle singole domande di condono non possono dirsi realizzate da soggetti singolarmente e autonomamente legittimati come afferma parte ricorrente.

Esse, infatti, insistono all'interno di due piani realizzati in sopraelevazione (da parte della madre dei ricorrenti) di un unico edificio che, all'epoca di realizzazione dell'abuso (1994), era già di proprietà comune e indivisa tra i ricorrenti, avendolo essi ricevuto per successione dal defunto padre nel 1990.

Ciò rende la **sopraelevazione realizzata abusivamente oggetto di un intervento unitario** sia perché realizzata da un unico soggetto, madre dei ricorrenti, sia riferita a un immobile che, sia all'epoca della realizzazione dell'abuso, che della presentazione delle domande di condono, era di proprietà comune indivisa tra i ricorrenti.

In definitiva: **trova applicazione il limite massimo di 750 mc di ampliamento condonabile**, che, come si è detto, costituisce un limite assoluto e inderogabile se non in ipotesi eccezionali, che nella specie non ricorrono.

FAQ TECNICHE: Condono edilizio e limite volumetrico di 750 mc | Ingenio

Il limite di 750 mc del secondo condono si applica alla singola unità immobiliare?

Di regola, no. Se l'abuso interessa un edificio composto da più unità, la volumetria deve essere calcolata considerando l'intero fabbricato. L'autonomia funzionale delle abitazioni non consente quindi di applicare la soglia separatamente a ciascuna di esse.

È possibile presentare più domande di condono per evitare il superamento dei 750 mc?

No. Il frazionamento dell'abuso in più istanze non può essere utilizzato per aggirare il limite previsto dall'art. 39 della legge 724/1994. Le domande relative alle singole unità devono essere ricondotte a una valutazione unitaria quando l'intervento abusivo è riferibile a un unico edificio.

Come deve comportarsi il Comune quando l'ampliamento complessivo supera 750 mc?

L'ufficio deve considerare la volumetria dell'intero intervento abusivo, anche se distribuita tra più abitazioni. Se il volume complessivo supera la soglia di 750 mc, il condono straordinario non può essere riconosciuto, salvo le specifiche ipotesi eccezionali previste dalla giurisprudenza.

Quando il limite di 750 mc può essere riferito alle singole unità?

La valutazione separata può essere ammessa quando le diverse unità immobiliari fanno capo a soggetti dotati di autonoma legittimazione al condono. Occorre quindi verificare non solo la struttura dell'edificio, ma anche chi ha realizzato l'abuso e la distinta titolarità delle singole porzioni.

L'autonomia funzionale delle abitazioni è sufficiente per ottenere condoni separati?

No. Il fatto che le unità siano autonome sotto il profilo funzionale non basta a separare il calcolo volumetrico. Se l'intervento è stato realizzato unitariamente e riguarda un edificio in proprietà comune, la volumetria deve essere valutata complessivamente ai fini della soglia di 750 mc.

Leggi anche

[Secondo condono edilizio: il limite di 750 mc si riferisce all'edificio nel suo complesso](#)

[Condono edilizio e limite 750 mc: irrilevante la riduzione successiva del volume](#)

[Condono edilizio: neanche i figli aggirano il limite dei 750 mc con istanze separate](#)

[Condono su più unità immobiliari: attenzione al limite volumetrico di 750 m³](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*