

Condono edilizio e frazionamento artificioso: nuovo no della Cassazione

No alla presentazione di più istanze di sanatoria edilizia finalizzate a eludere il limite volumetrico imposto dalla normativa condonistica

di [Redazione tecnica](#) – 28.03.2024

È illecito il tentativo di aggirare i limiti imposti dalla normativa relativa al **condono edilizio** mediante la presentazione di diverse istanze di sanatoria per interventi distinti, se le opere abusive sono in realtà **funzionali ad un unico manufatto** facente capo allo stesso soggetto.

La possibilità di proporre domande di sanatoria separate in relazione allo stesso immobile può essere concessa infatti solo se, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante, le opere abusive e le relative istanze risultino imputabili a soggetti diversi.

Secondo condono edilizio: quali opere sono sanabili?

A chiarirlo è stata la **Corte di Cassazione** con la **sentenza del 26 febbraio 2024, n. 8299**, con la quale è stato rigettato il ricorso contro l'ordinanza di demolizione disposta dal Comune in riferimento ad un unico immobile abusivo per il quale erano state presentate tre diverse richieste di secondo condono edilizio (**Legge n. 724/1994**).

In particolare la normativa impone, all'art. 39 ("**Definizione agevolata delle violazioni edilizie**"), che il rilascio del permesso in sanatoria possa essere ammesso esclusivamente in riferimento agli abusi edilizi ultimati entro il 31 dicembre 1993 consistenti in:

- opere di ampliamento di un manufatto già esistente, per le quali il nuovo volume edificato **non risulti superiore al 30% della volumetria complessiva** della costruzione originaria, o per le quali - a prescindere dalla volumetria dell'immobile preesistente - non sia stato superato il **limite massimo di 750 metri cubi** di ampliamento;
- nuove costruzioni con volumetria complessiva **non superiore ai 750 mc per singola richiesta di concessione** edilizia in sanatoria.

Per determinare il rispetto dei limiti volumetrici stabiliti ai fini del rilascio del condono, ogni edificio dev'essere considerato come complesso unitario qualora faccia capo allo stesso soggetto, mentre è possibile presentare istanze di sanatoria separate nel caso in cui le opere abusive - pur facendo riferimento allo stesso immobile - **siano imputabili a soggetti diversi**.

Istanze di sanatoria separate: ok solo se imputabili a soggetti diversi

È quindi del tutto illecito il tentativo di "sfuggire" ai limiti volumetrici presentando diverse istanze di condono per opere abusive che, oltre ad essere collegate e funzionali tra loro, siano anche imputabili ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono.

Nel caso trattato sono state presentate tre istanze di sanatoria in riferimento a tre distinte unità appartenenti allo stesso soggetto nel tentativo di aggirare il limite volumetrico di 750 mc, per un edificio abusivo che invece, preso nel complesso, conta una **volumetria superiore ai 1727 mc**.

Il fatto che in principio il Tribunale avesse dato parere positivo al rilascio delle istanze di condono non è bastato per determinare la **revoca dei presupposti dell'ordine di demolizione**, come credeva il ricorrente, in quanto comunque è parso chiaro ai giudici che le modalità procedurali adottate erano finalizzate esclusivamente ad eludere il limite di volumetria imposto dalla legge.

Da qui la decisione degli ermellini di confermare la legittimità dell'ordine di demolizione del fabbricato, non sanabile per superamento dei limiti volumetrici consentiti dalla legge.