

Condono edilizio: occhio al frazionamento artificioso

La Corte di Cassazione torna sul condono edilizio e sul frazionamento artificioso delle istanze non consentito dalla normativa

di [Redazione tecnica](#) – 15.01.2024

Nonostante l'ultima legge sul condono edilizio risalga ormai ad oltre un ventennio fa (Legge 24 novembre 2003, n. 326), la sanatoria straordinaria degli abusi edilizi torna periodicamente a farsi sentire con pronunce dei tribunali che negli anni sono riuscite a fornire alcuni principi consolidati.

Condono edilizio e frazionamento artificioso: interviene la Cassazione

Tra questi vi è l'illegittimo e artificioso frazionamento delle istanze di condono edilizio che in realtà riguardano un unico fabbricato. Sul tema è tornata la Corte di Cassazione con la recentissima sentenza n. 1263 dell'11 gennaio 2023 che ha confermato una precedente pronuncia della Corte di Appello con la quale era stata dichiarata inammissibile l'istanza di sospensione dell'ordine di demolizione.

Il principio del frazionamento artificioso sul quale si poggia il diniego di sanatoria edilizia straordinaria era già stato affrontato dalla Cassazione con diverse sentenze tra le quali ricordiamo:

- la Sentenza del 13 gennaio 2022, n. 807;
- la Sentenza dell'11 settembre 2023, n. 37037;
- la Sentenza del 17 ottobre 2023, n. 42253.

No al frazionamento artificioso

Nel caso di specie era stata rigettata la richiesta di revoca di un'ingiunzione a demolire sul presupposto che l'intervento edilizio illecito non era suscettibile di condono, in quanto l'opera, della misura complessiva di circa 1300 mc, sebbene unitaria, era stata fatta oggetto di due distinte pratiche amministrative, per rispettare il limite legale di 750 mc, con evidente violazione di legge.

La Cassazione, infatti, ha affermato costantemente, in tema di condono edilizio, che nel caso di bene immobile in comproprietà, per il quale non sia stata operata alcuna divisione né costituito un distinto diritto di proprietà su una porzione dello stesso, la presentazione di distinte istanze di sanatoria da parte di diversi soggetti legittimati in forza degli artt. 6 e 38, comma 5, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, richiamati dall'art. 39, comma 6, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, costituisce un frazionamento artificioso della domanda, da imputare ad un unico centro sostanziale di interesse, onde non consentire l'elusione del limite legale di volumetria dell'opera per la concedibilità della sanatoria.

In altri termini, non è 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, "disarticolandole", quando invece le stesse risultano finalizzate alla realizzazione di un unico manufatto e sono ad esso funzionali, sì da costituire una costruzione unica.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*