

Abuso edilizio e condono pendente: per la Cassazione la demolizione resta legittima

Ulteriori opere su un immobile su cui è pendente una domanda di condono costituiscono prosecuzione dell'abuso edilizio, senza possibilità di sospensione o revoca della sanzione demolitoria

di [Redazione tecnica](#) – 19.03.2025

Qualsiasi nuovo intervento su un immobile non ancora sanato costituisce un'**ulteriore violazione della normativa** in materia edilizia. Si tratta di un principio consolidato in giurisprudenza, riaffermato di recente dalla **Corte di Cassazione** con la **sentenza del 13 marzo 2025, n. 10054**, confermando la legittimità dell'ordine di demolizione di una **sopraelevazione** realizzata su un **immobile oggetto di domanda di condono, mai perfezionata**.

Sopraelevazione abusiva in pendenza di condono: è prosecuzione dell'illecito edilizio

Nel caso in esame, il ricorrente aveva impugnato il rigetto della richiesta di **revoca/sospensione dell'ordine di demolizione** operato dalla Corte d'Appello in qualità di giudice dell'esecuzione, relativa a una sopraelevazione di 190 mq realizzata abusivamente su un immobile sul quale era pendente un'istanza di condono edilizio.

Nel dettaglio, il ricorrente ha precisato che:

- per i piani inferiori dell'immobile era stata presentata una domanda di condono edilizio quasi 40 anni prima;
- per il perfezionamento della pratica erano stati effettuati i pagamenti richiesti dalla normativa;
- il Comune aveva rilasciato la documentazione attestante la regolarità della domanda, dimostrando la **sanabilità dell'opera** e la pendenza di un procedimento di sanatoria.

Tuttavia, la Corte d'Appello aveva rigettato l'istanza, ritenendo che non vi fossero i presupposti per la revoca o la sospensione della demolizione ex art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**).

Sospensione o revoca demolizione: inammissibile se mancano presupposti

Da qui il ricorso in Cassazione, che però gli ermellini hanno dichiarato **inammissibile**, ritenendo le contestazioni **manifestamente infondate**.

In particolare, la Corte ha evidenziato che:

- l'ordine di demolizione riguardava **esclusivamente la sopraelevazione**, per la quale non era mai stata presentata alcuna istanza di condono;
- l'istanza di condono relativa ai piani inferiori era ancora pendente da numerosi anni, ma non era mai stata definita con un provvedimento di sanatoria;
- non vi erano atti amministrativi imminenti che potessero giustificare la sospensione della demolizione.

Secondo i giudici di piazza Cavour, l'assenza di una sanatoria formale e l'improbabilità di una sua rapida definizione escludevano la possibilità di sospendere la demolizione, in conformità ai principi stabiliti dall'art. 31 del **d.P.R. n. 380/2001** per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Come ripetutamente affermato dalla giurisprudenza, qualsiasi intervento effettuato su una costruzione realizzata abusivamente, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce una **ripresa dell'attività criminosa originaria**, che integra un nuovo illecito.

Conclusioni

Conseguenza è che la demolizione **dovrà avere ad oggetto l'intero abuso** e, di conseguenza, l'opera parzialmente realizzata per la quale era stata presentata istanza di condono, pendente, non sarà in ogni caso sanabile, così come non lo sarà neppure la sopraelevazione.

I principi ribaditi dalla Cassazione sono chiari:

- l'ordine di demolizione non può essere sospeso se non esistono ragioni concrete che giustifichino l'interruzione del provvedimento esecutivo;
- in particolare, se l'immobile è stato oggetto di un abuso che non rispetta le normative e non vi è un condono o una sanatoria che ne legittimi la permanenza, l'abbattimento dell'opera resta inevitabile;
- la semplice presentazione di una domanda di condono, senza che questa si traduca in un effettivo provvedimento di sanatoria, non costituisce un motivo sufficiente per sospendere l'esecuzione dell'ordine di demolizione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*