

Condono edilizio e limiti volumetrici: la Cassazione sulla sanatoria condizionata

In una recente sentenza, gli ermellini ribadiscono che per ottenere la sanatoria gli immobili devono rispettare entro i termini di legge le condizioni previste dalla normativa

di [Redazione tecnica](#) – 11.06.2025

È possibile **condonare un immobile** a condizione di riportare l'edificio nei parametri volumetrici previsti dalla legge, **demolendo la parte eccedente**? È quindi permessa una **sanatoria c.d. "condizionata"**? E cosa è cambiato con il **Decreto Salva Casa**?

Condono edilizio: la Cassazione sulla sanatoria condizionata

Le risposte della **Corte di Cassazione**, con la **sentenza del 4 giugno 2025, n. 20665**, vanno in un'unica direzione: la **volumetria eccedente** non è suscettibile di riduzione mediante demolizione eseguita successivamente allo spirare del termine per il completamento delle opere, integrando la stessa un intervento, oltre che di per sé abusivo, volto ad eludere la disciplina di legge.

La conferma arriva nell'ambito di un ricorso per la revoca della sospensione dell'ordine di demolizione di un immobile, impartito per **superamento dei limiti previsti** dall'art. 39 della legge n. 724/1994. Secondo il ricorrente, la demolizione delle volumetrie eccedenti, anche se oltre il termine del 31 dicembre 1993 previsto dalla normativa per il completamento delle opere, avrebbe permesso di ottenere la sanatoria.

Di diverso avviso gli ermellini: più in generale, sussiste il principio per cui **ogni forma di sanatoria**, sia edilizia ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, che relativa alla disciplina del condono, **non può essere parziale** né può essere interessata da interventi edili di **"riduzione per demolizione"** per ricondurre l'immobile in parametri legali.

Allo stesso tempo, è irrilevante - tanto con riferimento alla cd. sanatoria urbanistica ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 che, con riferimento all'istituto del condono - il rilascio sopravvenuto di un **nulla osta paesaggistico** condizionato alla esecuzione di prescrizioni finalizzate a riportare l'opera abusiva nell'alveo delle condizioni di legge sananti.

Secondo Condono Edilizio: cosa prevede la normativa

L'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724, prevede l'applicabilità delle disposizioni in materia di condono edilizio dettate dalla Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e ss.mm.ii. alle opere abusive che:

- risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993;
- non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria;
- ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a 750 metri cubi;

La disposizione consente quindi la sanatoria delle sole opere ultimate al 31 dicembre 1993, non essendo ovviamente consentito intervenire successivamente sugli immobili abusivi, per renderli conformi alla disciplina.

Le uniche possibilità di successivo intervento sugli stessi, non incompatibili con il condono, sono quelle previste:

- dall'art. 35, comma 14, L. n. 47 del 1985 (**modesti lavori di rifinitura** delle opere abusive);
- dall'art. 43, comma 5, della stessa legge, che consente le **opere strettamente necessarie a rendere gli edifici funzionali** qualora i manufatti non siano stati completati per effetto di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali.

No a lavori ex post per ottenere la sanatoria

Ammettere lavori di qualsivoglia tipo, che modifichino il manufatto abusivo, al fine di rendere sanabile, **dopo la scadenza del termine finale stabilito dalla legge per la condonabilità** delle opere, ciò che certamente in quel tempo non lo sarebbe stato, costituisce **indebito aggiramento della disciplina legale**, poiché sposta arbitrariamente in avanti nel tempo il termine finale previsto dalla legge per ottenere il condono edilizio, addirittura legittimando ulteriori interventi abusivi.

Si tratta di un principio che vale:

- per ogni tipo di intervento che tenda a mutare lo stato dei luoghi alla data ultima prevista per le tre discipline delle tre forme di condono edilizio succedutesi nel tempo;
- per interventi finalizzati a ottenere il nulla osta per completare la procedura di condono. L'autorità deputata al relativo rilascio si deve limitare a verificare la sussistenza, alla data ultima imposta per legge, dei requisiti che consentono il rilascio dell'atto di competenza;
- per le opere abusive che si vogliano sanare ex art. 36 del Testo Unico Edilizia: il requisito di **doppia conformità** va verificato rispetto all'opera come realizzata e accertata, senza che si possa condizionare la sanatoria ad interventi postumi, attraverso cui far rientrare attualmente l'opera nei parametri urbanistici attuali.

Dovendo valere il requisito della "doppia conformità", l'intervento correttivo realizzato ex post rispetto alla domanda, non renderebbe mai comunque l'immobile conforme, al momento della sua realizzazione, ai parametri urbanistici vigenti.

Cosa cambia con il Decreto Salva Casa

Ricordano comunque i giudici di piazza Cavour che solo di recente, e in misura limitata, è stata introdotta una deroga al predetto principio generale di non configurabilità di sanatorie "condizionate".

Infatti, ai sensi dell'**art. 36-bis del Testo Unico Edilizia** di cui alla novella introdotta con **D.L. n. 69/2024**, convertito con legge n. 105/2024, è previsto:

- al comma 1 che *"in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34, ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32"*;
- al comma 2 che *"in sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1. lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo"*.

Questa disciplina, conclude la Cassazione, se da una parte consente (al ricorrere di queste condizioni) interventi edilizi successivi, specificamente impartiti, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai **requisiti di sicurezza** e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate, **comunque non consente una sanatoria parziale**, ossia relativa solo ad una parte dell'opera abusiva, lasciando intatta l'altra parte.