

Condono edilizio: il Consiglio di Stato sui limiti volumetrici

No di Palazzo Spada alla presentazione di plurime istanze di sanatoria finalizzate a eludere i limiti volumetrici previsti dalla normativa

di [Redazione tecnica](#) – 22.01.2025

Per valutare l'eventuale superamento del limite massimo di **cubatura condonabile**, qualora l'abuso edilizio sia stato realizzato in esecuzione di un disegno unitario, è necessario fare riferimento alla **unitarietà dell'immobile** o del complesso immobiliare, senza dare rilevanza alla suddivisione dell'opera in più unità abitative.

Questo perché la presentazione di **plurime istanze di condono** a fronte di un complesso immobiliare unitario rappresenta un **frazionamento artificioso** finalizzato all'**elusione dei limiti volumetrici** imposti dalla normativa di riferimento.

Presentazione plurime domande di condono: no all'elusione dei limiti volumetrici

A ribadirlo è il **Consiglio di Stato**, con la **sentenza del 20 gennaio 2025, n. 396**, con la quale ha respinto il ricorso per l'annullamento dei provvedimenti di diniego di condono edilizio, relativi alla presentazione di ben dodici distinte domande di sanatoria, ciascuna riferita a una singola unità abitativa di un edificio multipiano, e che invece avrebbero dovuto essere considerate nel loro insieme come volte ad ottenere la sanatoria dell'intero edificio.

Ricordano i giudici che, ai sensi dell'art. 39, comma 1, della **legge n. 724/1994** (c.d. "Secondo Condono Edilizio"), richiamato dall'art. 32, comma 25, del D.L. n. 269/2003, come convertito dalla **legge n. 326/2003** (c.d. Terzo Condono Edilizio), il condono può essere richiesto per:

- le costruzioni che, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita hanno avuto un **ampliamento non superiore a 750 mc**;
- le nuove costruzioni con cubatura non superiore ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione **non superi complessivamente i 3000 metri cubi**.

Nel caso in esame, il volume complessivo oggetto delle istanze era pari a 5.938 mc, eccedente rispetto al limite volumetrico ammissibile di 3.000 metri cubi consentiti dal legislatore.

Condono edilizio: a quali opere si applica

Nel valutare la questione, i giudici di Palazzo Spada hanno quindi ricordato che secondo il citato art. 32, comma 25, del decreto-legge n. 269 del 2003 si applicano le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge n. 47/1985 e all'art. 39 della legge n. 724/1994:

«alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi, nonché alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi».

Nel caso di specie, l'edificio oggetto delle domande di sanatoria è costituito da dodici appartamenti, su quattro piani fuori terra, e in tre locali situati al piano terra; esso ha un'unica via di accesso sulla strada e un'unica scala attraverso la quale si accede ai pianerottoli e quindi ai singoli appartamenti.

Queste caratteristiche sono sufficienti a connotarlo come unico edificio ai fini della normativa sul condono: secondo la giurisprudenza consolidata in materia, l'opera edilizia abusiva deve essere identificata con riferimento all'**unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare**, qualora sia realizzato in esecuzione di un disegno unitario, essendo irrilevante la suddivisione in più unità abitative e la presentazione di istanze separate, tutte imputabili ad un **unico centro sostanziale di interesse**.

È stato ribadito, infatti, che ai fini della valutazione dell'eventuale superamento del limite massimo di cubatura condonabile, qualora l'abuso edilizio sia stato realizzato in esecuzione di un disegno unitario, deve essere fatto riferimento alla unitarietà dell'immobile o del complesso immobiliare, non avendo alcuna rilevanza la suddivisione dell'opera in più unità abitative.

No alla presentazione di più domande se edificio è uno solo

Si tratta di elementi tutti ravvisabili nel caso in esame in quanto:

- è possibile anzitutto identificare un unico centro di interesse nella relazione di parentela tra le appellanti;
- sotto il profilo costruttivo, sia la edificazione in aderenza degli immobili sia il fatto che detti immobili sono uniti da un'unica scala di accesso ai singoli appartamenti, depongono per la considerazione unitaria del complesso immobiliare.

Ne deriva che quindi sono state presentate indebitamente dodici domande di condono, unicamente finalizzate a eludere il limite volumetrico e quindi legittimamente il Comune le ha respinte.

Infine, ricorda il Consiglio, l'Amministrazione procedente non è tenuta a un'analitica confutazione delle singole osservazioni presentate dal privato, essendo sufficiente, per giustificare il provvedimento conclusivo adottato, la motivazione complessivamente e logicamente resa a sostegno dell'atto stesso.

Questo perché:

- l'attività svolta nell'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo in materia edilizia quindi, anche delle determinazioni di sanatoria e di condono, ha **natura vincolata**, escludendo l'utilità di apporti partecipativi del privato;
- si applica la previsione di cui all'art. 21-*octies*, comma 2, primo periodo, della legge n. 241 del 1990, che preclude l'annullabilità del provvedimento finale quando il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello adottato.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*