

Condono edilizio: la Cassazione sull'istanza di sospensione della demolizione

L'ordine di demolizione impartito con sentenza definitiva non può essere sospeso solo sulla base di ricorsi pendenti, salvo il caso in cui sia concretamente prevedibile, e in tempi brevi, un provvedimento incompatibile con l'esecuzione

di [Redazione tecnica](#) – 26.06.2025

È sufficiente presentare un nuovo ricorso o fare leva su un giudizio amministrativo ancora pendente per **bloccare l'esecuzione di un ordine di demolizione**, già sancito da una sentenza definitiva? In che misura la pendenza di un'istanza di condono edilizio – o la sua riformulazione – può incidere sull'esecuzione di una misura sanzionatoria ormai cristallizzata?

A questi e ad altri interrogativi ha dato risposta la **Corte di Cassazione** con la **sentenza del 12 giugno 2025, n. 22093**, che ha dichiarato inammissibili i ricorsi presentati contro l'ordinanza della Corte d'Appello che, in qualità di giudice dell'esecuzione, aveva rigettato l'istanza di sospensione dell'ordine di demolizione di **due immobili abusivi**, già oggetto di una precedente decisione divenuta irrevocabile.

Sospensione ordine di demolizione: quando è ammissibile l'istanza?

I ricorrenti contestavano la legittimità dell'ingiunzione a demolire, sostenendo:

- la **presunta sanabilità** dei manufatti;
- la **sussistenza di nuove circostanze**, tra cui un ricorso al TAR ancora pendente;
- l'**errata qualificazione** della natura degli immobili, ritenuti autonomi e separati e quindi condonabili perché nei limiti delle volumetrie assentite.

In particolare, i nuovi istanti avrebbero acquisito la **titolarietà dell'immobile per successione**, invocando l'art. 38 della legge n. 47/1985, come interpretato autenticamente dalla legge n. 136/1999. Inoltre, veniva chiesta la **sospensione dell'esecuzione**, in attesa dell'esito dei ricorsi amministrativi pendenti per silenzio-assenso sulla domanda di condono edilizio.

La Suprema Corte ha ritenuto i motivi del ricorso manifestamente infondati e **privi di effettivi elementi di novità**, richiamando un consolidato orientamento in materia esecutiva: la preclusione di cui all'art. 666, comma 2, c.p.p. non opera in senso assoluto, ma richiede **fatti o questioni nuove**, sostanzialmente diversi da quelli già valutati.

Nel caso di specie, le doglianze sono state ritenute mere riproposizioni di argomentazioni già respinte in via definitiva dalla Corte d'appello nel precedente provvedimento, divenuto ormai irrevocabile.

Revoca demolizione: le valutazioni del giudice dell'esecuzione

Nel caso in esame, i due immobili erano stati **realizzati dal medesimo soggetto su un suolo di sua esclusiva proprietà** costituendo **un unico centro di interesse**, con volumetria complessiva superiore a quella condonabile ex art. 39 L. 47/1985 (750 mc per singolo abuso).

Come spiegano gli ermellini, tentativi di **frazionamento artificioso** o intestazioni successive **non possono eludere il limite volumetrico complessivo**.

Impossibile quindi che potesse perfezionarsi il silenzio assenso, in mancanza dei presupposti sostanziali richiesti e consistenti in:

- pagamento degli oneri;
- completamento della documentazione;
- dimostrazione della data di ultimazione dei lavori;
- rispetto dei limiti volumetrici imposti dalla normativa.

In questo caso il limite era stato superato, per cui il condono legittimamente non era stato concesso e non sussistevano le condizioni perché la situazione potesse cambiare.

In proposito, la Cassazione ha ricordato che la demolizione non può essere sospesa **in virtù della sola pendenza di un ricorso amministrativo**, a meno che non vi sia un concreto e imminente rischio di conflitto insanabile tra il provvedimento giudiziario e l'atto amministrativo eventualmente favorevole_ *«L'instaurazione del giudizio amministrativo non costituisce di per sé fatto nuovo e non giustifica la sospensione dell'ordine esecutivo di demolizione già disposto con sentenza passata in giudicato».*

Conclusioni

Il ricorso è stato quindi respinto, confermando la legittimità dell'ordine di demolizione, ormai avallato con sentenza passata in giudicato.

In particolare gli ermellini hanno evidenziato che:

- l'**ordine di demolizione** non è sospendibile sulla base di ricorsi amministrativi pendenti;
- il **frazionamento artificioso** per aggirare i limiti di condonabilità non è ammesso;
- non è possibile **reiterare istanze identiche** a quelle già rigettate, se non vi siano **nuovi elementi di fatto o di diritto**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*