

Secondo condono edilizio e limite dei 750 mc: no della Cassazione al frazionamento artificioso

Con la sentenza n. 6077/2026 la Corte ribadisce che, nel secondo condono ex art. 39 legge 724/1994, la volumetria va calcolata sull'intero intervento unitario: superata la soglia, l'ordine di demolizione non si arresta

di [Redazione tecnica](#) – 05.03.2026

Il **condono edilizio** rappresenta una misura straordinaria che deroga al regime ordinario dell'attività edilizia, ma proprio per questo opera entro confini normativi rigidi e non elasticizzabili. Tra questi, nel caso della **legge n. 724/1994**, assume rilievo il **limite volumetrico dei 750 metri cubi** per le nuove costruzioni.

Un limite che richiama a sua volta il c.d. **frazionamento artificioso dell'abuso**, ovvero il tentativo di eludere la soglia prevista dalla normativa mediante lo "spacchettamento" dell'intervento in più unità immobiliari, ciascuna autonomamente inferiore alla soglia.

A ribadire l'illegittimità di un simile tentativo è la **Corte di Cassazione**, con la **sentenza del 13 febbraio 2026, n. 6077**, che ha chiarito come, quando l'intervento abusivo sia unitario e superi la soglia volumetrica prevista dalla legge, la **sanatoria** non possa essere ottenuta mediante artificiose segmentazioni dell'opera. In assenza dei presupposti normativi, l'**ordine di demolizione** resta pienamente efficace.

Condono edilizio, limiti volumetrici e frazionamento artificioso: quando la sanatoria non può fermare la demolizione

La vicenda ha preso le mosse da una sentenza penale con cui era stata accertata la realizzazione abusiva di un **secondo piano in sopraelevazione** su un fabbricato preesistente.

L'intervento rappresentava il completamento di due appartamenti ricavati su un piano aggiunto in assenza di concessione edilizia, in zona sismica, con utilizzo di cemento armato e senza il rispetto delle prescrizioni tecniche imposte dalla normativa strutturale dell'epoca. Alla condanna era stato affiancato l'**ordine di demolizione** dei manufatti abusivi.

Anni dopo, nel 2009, i due proprietari avevano presentato – separatamente – domanda di condono ai sensi della **legge n. 724/1994**, ottenendo due distinte concessioni edilizie in sanatoria. A seguito del rilascio dei titoli, era stata proposta istanza al giudice dell'esecuzione per ottenere la sospensione e la revoca dell'ingiunzione a demolire emessa nel 2015 in esecuzione della sentenza penale.

Il Tribunale, quale giudice dell'esecuzione, ha evidenziato come, singolarmente, i due appartamenti sviluppassero una volumetria inferiore ai 750 mc (circa 363 mc uno e 355 mc l'altro), mentre sommando le due unità e includendo il torrino e il vano scala, la volumetria complessiva raggiungeva 813,84 mc.

Di conseguenza, l'istanza di revoca dell'ordine di demolizione è stata respinta, ritenendo che la sopraelevazione costituisse un **intervento unitario** e che il frazionamento delle domande non potesse incidere sul dato sostanziale dell'abuso.

Ne è derivato il ricorso in Cassazione, incentrato sull'erronea applicazione della disciplina sul condono e sull'illegittima disapplicazione dei titoli in sanatoria rilasciati dal Comune.

Secondo condono edilizio e art. 39 legge 724/1994: limiti volumetrici e condizioni di sanabilità

Il **secondo condono edilizio** trova disciplina nell'art. 39 della **legge 23 dicembre 1994, n. 724**, che ha riaperto i termini per la definizione delle opere abusive già previsti dalla legge n. 47/1985, introducendo limiti più stringenti sotto il profilo oggettivo e quantitativo.

L'art. 39 stabilisce che sono suscettibili di sanatoria le opere abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993, a condizione che sia presentata domanda nei termini previsti dalla legge e siano versate le somme dovute a titolo di oblazione e contributo concessorio.

Con riferimento alle **nuove costruzioni**, il comma 1 dell'art. 39 dispone un limite volumetrico preciso: la sanatoria è ammessa entro il limite massimo di **750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria**.

La norma, quindi:

- consente la sanatoria delle nuove costruzioni solo entro la soglia di 750 mc;
- collega espressamente il limite alla “singola richiesta”;
- non attribuisce all’amministrazione alcun potere di deroga rispetto a tale parametro.

La soglia dei 750 mc si affianca a un ulteriore limite previsto dalla stessa disposizione: per gli ampliamenti di edifici esistenti, la volumetria sanabile non può superare il 30% della volumetria originaria.

La **Corte costituzionale**, con sentenza n. 302/1996, ha qualificato il limite dei 750 mc come **limite assoluto e inderogabile**, che opera come norma di chiusura del sistema e impedisce che interventi di rilevante consistenza volumetrica accedano alla sanatoria straordinaria.

La disciplina del secondo condono mantiene inoltre la struttura già delineata dalla legge n. 47/1985 in ordine ai soggetti legittimati a presentare la domanda. Possono presentare istanza:

- il proprietario;
- il titolare di altro diritto reale;
- il soggetto legittimato in forza di un titolo idoneo ai sensi dell’art. 31 della legge n. 47/1985.

Tuttavia, il riferimento alla “singola richiesta” non consente di moltiplicare artificiosamente le istanze quando si è in presenza della medesima nuova costruzione. La norma consente domande distinte solo nei casi in cui esistano porzioni effettivamente autonome riferibili a soggetti diversi legittimati in modo differenziato.

Limite dei 750 mc e unitarietà dell’intervento: il ragionamento della Cassazione

Il potere del giudice dell’esecuzione e il controllo sul condono

La Corte ha impostato il ragionamento partendo dal ruolo del giudice dell’esecuzione. Quando viene chiesta la revoca dell’**ordine di demolizione** in presenza di un titolo di condono sopravvenuto, il giudice non si limita a verificare che esista un provvedimento comunale, ma controlla se quel titolo sia stato rilasciato nel rispetto dei presupposti di legge.

La verifica non riguarda la correttezza del procedimento amministrativo in sé, bensì la sussistenza dei requisiti sostanziali che consentono al condono di produrre l’effetto estintivo del reato e, quindi, di paralizzare l’esecuzione della demolizione.

Tra questi requisiti rientra il rispetto del **limite volumetrico dei 750 mc** previsto dall’art. 39 della legge n. 724/1994 per le nuove costruzioni.

Sul punto, gli ermellini hanno ricordato che si tratta di un parametro normativo che delimita l’ambito di applicazione del condono e che, proprio per questo, può essere verificato direttamente dal giudice penale. Non si tratta di un profilo discrezionale, ma di un **presupposto oggettivo di sanabilità**.

Unitarietà dell’intervento e limite dei 750 mc

Su questa base è stata affrontata la questione centrale del ricorso, ovvero se le due concessioni in sanatoria, ciascuna riferita a un appartamento e ciascuna inferiore ai 750 mc, impedissero di considerare l’intervento come unitario.

La realizzazione del secondo piano in sopraelevazione ha costituito un unico **intervento edilizio**, motivo per cui i due appartamenti sono il risultato di quella stessa opera costruttiva. La successiva suddivisione in unità immobiliari autonome non modifica la consistenza originaria dell’intervento.

Quando la nuova costruzione nasce come corpo di fabbrica unitario, la volumetria va calcolata sull’intero intervento. La presentazione di istanze separate non incide su un dato che resta, sul piano edilizio, unico.

Superata la soglia dei 750 mc, viene meno il presupposto oggettivo richiesto dall’art. 39 della legge n. 724/1994. In queste condizioni il titolo in sanatoria non è idoneo a produrre l’effetto estintivo invocato e l’**ordine di demolizione** conserva la propria efficacia.

Secondo condono edilizio oltre 750 mc: effetti sull’ordine di demolizione

I ricorsi sono stati dichiarati **inammissibili**, con conferma dell’ordinanza del giudice dell’esecuzione e della piena efficacia dell’**ordine di demolizione**.

La pronuncia ribadisce che il **limite dei 750 mc** costituisce un parametro oggettivo di ammissibilità del condono e va verificato con riferimento all'intero intervento edilizio, quando questo sia espressione di un disegno unitario.

Quando l'opera nasce come **intervento unitario**, la successiva suddivisione in più unità immobiliari non consente di segmentare l'abuso ai fini della sanabilità. La volumetria si calcola sull'intero corpo di fabbrica.

In presenza di un intervento unitario che supera la soglia volumetrica, la segmentazione delle domande non incide sul dato sostanziale. In tali condizioni, il titolo in sanatoria non paralizza l'esecuzione della sentenza penale e l'ordine di demolizione resta efficace.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*