

Diverse istanze di condono per interventi nello stesso edificio, come si calcola la volumetria?

Ai fini del calcolo della volumetria massima ammissibile, in presenza di un unico corpo di fabbrica, bisogna sommare il volume nelle singole unità abitative delle diverse istanze di condono

di [Giorgio Tacconi](#) - Pubblicato il 19.03.2025

Il Tar del Lazio, nella **sentenza n. 3895 del 21 febbraio 2025**, ha respinto il ricorso con cui la proprietaria di un'unità abitativa in una villa plurifamiliare impugnava la determinazione dirigenziale di Roma Capitale, che **negava il rilascio di titolo edilizio in sanatoria**, motivando il diniego con il **superamento della volumetria massima ammissibile per cumulo con altre quattro domande di condono**, complessivamente determinanti una trasformazione unitaria con realizzazione di nuova volumetria complessiva. Ecco dunque come si effettua il calcolo della volumetria degli edifici per poter presentare istanza di condono.

Calcolo volumetria condono: il caso

La sentenza parte dall'art. 2, comma 1, lett. b, della **legge regionale Lazio n. 12/2004**, che ammette alla **sanatoria**, purché siano state ultimate entro il 31 marzo 2003, le opere di **nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale** realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che:

1. non abbiano comportato la realizzazione di un **volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo** edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione **non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi**, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a **prima casa di abitazione** del richiedente nel comune di residenza;
2. non abbiano comportato la realizzazione di un **volume superiore a 300 metri cubi per [singola domanda di titolo abilitativo](#)** edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione **non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi** nel caso in cui **non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa** di abitazione del richiedente nel comune di residenza.

Il limite complessivo massimo posto dalla norma **non è derogabile né eludibile**, per la fruizione dei benefici del condono, con un calcolo parcellizzato delle singole unità abitative in cui l'edificio abusivo può suddividersi. Il condono edilizio è stato negato proprio per l'abbondante superamento della volumetria massima condonabile, **sommando la volumetria sviluppata in altre istanze di sanatoria** presentate con riferimento al medesimo edificio.

L'unitarietà della costruzione

La tesi della ricorrente, che si tratterebbe di **due separate costruzioni**, ricadenti in due distinte particelle e con accesso da differenti numeri civici, non è stata accolta dal Tar Lazio, per il quale, in realtà, si trattava di **un'unica villa plurifamiliare** rispetto alla quale la parcellizzazione delle istanze di relativa sanatoria non consente di eludere il limite di volumetria ammissibile.

L'**autonomia catastale** e l'**indipendente utilizzazione** delle unità abitative **non è sufficiente a superare l'unitarietà della 'costruzione'**. In presenza di un **unico corpo di fabbrica**, l'Amministrazione, nel ridurre ad unità le istanze di condono e nel considerare l'intervento edilizio, realizzativo delle singole unità abitative interne al fabbricato, come **unitario ai fini del calcolo della volumetria** complessivamente sviluppata, ha correttamente applicato i principi sopra richiamati.