

# Impossibilità di separare le volumetrie abusive: riflessioni sui limiti di cubatura

---

Alfonsina Capone

*L'art. 39, comma 1, della Legge 724/94 stabilisce i limiti volumetrici per la sanatoria delle opere abusive realizzate entro il 31 dicembre 1993, individuando l'ampliamento della volumetria fino al 30% fino a un massimo di 750 metri cubi. Ad apportare ulteriori chiarimenti su tale problematica è la sentenza del Tar Lazio n. 23660/2024 che chiarisce l'impossibilità di separare le volumetrie di unità abitative distinte per aggirare i limiti di cubatura.*

## Condono edilizio e limiti di cubatura

Molto spesso negli abusi edilizi si sente parlare di limite di cubatura condonabile, tale dicitura si riferisce alla quantità di volume limite che è possibile essere sanato mediante condono edilizio in caso di costruzioni abusive.

L'art. 39, comma 1 della Legge 724/94, noto come secondo Condono edilizio, stabilisce chiaramente quali siano i specifici limiti volumetrici per la regolarizzazione delle opere abusive realizzate entro il 31 dicembre 1993. Il secondo condono si differenzia dal primo condono edilizio, introdotto dalla Legge 47/85 in quanto quest'ultimo non imponeva restrizioni volumetriche.

Il secondo condono infatti ha introdotto due limiti quantitativi per le opere abusive ossia:

- un **ampliamento della volumetria** della costruzione esistente **fino al 30%**;
- un **ampliamento massimo di 750 metri cubi**, indipendentemente dalla volumetria iniziale.

In aggiunta, è stato stabilito che le disposizioni sopra menzionate vengano applicate anche per le nuove costruzioni abusive.

In particolare viene specificato chiaramente che il limite di 750 metri cubi deve essere applicato a ogni singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria che sia riferita all'art. 39 legge 724/94:

*“Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I termini contenuti nelle disposizioni richiamate al presente comma e decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, o delle leggi di successiva modificazione o integrazione, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente articolo. I predetti limiti di cubatura non trovano applicazione nel caso di annullamento della concessione edilizia. La sanatoria degli abusi edilizi posti in essere da soggetti indagati per il reato di cui all'articolo 416-bis del codice penale o per i reati di riciclaggio di denaro, o da terzi per loro conto, è sospesa fino all'esito del procedimento penale ed è esclusa in caso di condanna definitiva”.*

A chiarire se si possano sommare le volumetrie delle singole unità per aggirare il limite di cubatura condonabile è la sentenza del Tar Lazio n. 23660/2024.

## **Abusi edilizi e i limiti di volumetria per il condono**

Il Tar per il Lazio ha recentemente emesso una sentenza respingendo il ricorso presentato contro la decisione di Roma Capitale che non aveva avallato la sua istanza di condono edilizio. Il ricorrente, aveva chiesto l'annullamento della determina comunale con la quale l'amministrazione aveva bocciato la sua richiesta di sanatoria per due appartamenti abusivi. Alla richiesta hanno fatto seguito diverse istanze di condono per sanare la realizzazione di due appartamenti abusivi, alle quali il comune aveva sempre risposto respingendo le richieste in quanto la volumetria complessiva dei due appartamenti superava il limite di cubatura condonabile.

Il ricorrente ha quindi impugnato le varie decisioni perché ritenute a proprio giudizio illegittime, sostenendo che l'amministrazione avesse calcolato erroneamente la volumetria, basandosi sul **principio "vuoto per pieno"** invece di considerare la superficie abitabile. Inoltre, il ricorrente sosteneva che le due istanze sarebbero dovute essere trattate separatamente, poiché riguardavano unità abitative distinte.

Il Tar Lazio ha rigettato le argomentazioni del ricorrente, ritenendo che la normativa applicabile fosse l'art. **39 della legge n. 724/1994**, che stabilisce un **limite di 750 metri cubi** per il condono edilizio, sottolineando che il calcolo della volumetria debba essere effettuato considerando **l'intero edificio e non singole unità abitative**, in quanto è la volumetria complessiva ad essere oggetto di valutazione ai fini della sanatoria. Inoltre **la Corte Costituzionale con la sentenza del 23 luglio 1996, n. 302** ha chiarito che **le istanze di condono relative a edifici abusivi vadano trattate come un'unica richiesta se l'edificio è di proprietà dello stesso soggetto**, di "*conseguenza uno stesso soggetto legittimato non può utilizzare separate domande di sanatoria per aggirare il limite di volumetria previsto dall'art. 39, comma 1, L. n. 724 del 1994, dovendosi, in tal caso, necessariamente unificare le richieste quando si tratti della medesima nuova costruzione da considerarsi in senso unitario. Potranno, invece, (ed è questa la previsione mirata dal legislatore) aversi una serie di istanze quanti sono i proprietari o i soggetti aventi titolo al momento della domanda, relative per ciascun richiedente alle porzioni di appartenenza anche se comprese in una unica costruzione unitaria: la volumetria dovrà essere calcolata rispetto a ciascuna separata domanda di sanatoria, riunificando, tuttavia, le porzioni dello stesso titolare*".

Quindi il TAR Lazio ha confermato che non è possibile separare le volumetrie delle singole unità per aggirare il limite di 750 mc, poiché le domande di condono relative a un unico immobile devono essere trattate in maniera unitaria.