



Condomo edilizio: esclusa la sanatoria in caso di frazionamento

La giurisprudenza esclude la sanatoria per frazionamenti non autorizzati

Tecnici&Professione

ASSOCIAZIONE NAZIONALE "DONNE GEOMETRA" – ESPERTI EDIFICIO SALUBRE – GAS RADON

Condono Edilizio: no alla sanatoria con frazionamento

La Corte di Cassazione, sezione penale, ha confermato la legittimità dell'ordine di demolizione relativo a un manufatto realizzato in assenza di titolo. È stato ritenuto inammissibile il tentativo di ottenere la sanatoria mediante una domanda di condono fondata su un artificioso frazionamento dell'immobile, finalizzato ad aggirare i parametri volumetrici previsti dalla normativa.

La Suprema Corte ha inoltre escluso la legittimazione della promissaria acquirente a proporre l'istanza di condono, precisando che solo il soggetto titolare di un diritto reale può attivare il procedimento. È stato infine riaffermato il principio secondo cui un edificio unitario non può essere artificiosamente suddiviso in più porzioni al solo scopo di eludere i limiti imposti dall'ordinamento urbanistico.

La disciplina del condono edilizio torna sotto la lente della Corte di Cassazione, che con una recente pronuncia (**sent. n. 38441/2025**) ha definito con nettezza i confini entro cui può operare la sanatoria degli abusi. Al centro della vicenda vi è il tentativo di far rientrare un manufatto abusivo di dimensioni rilevanti nei parametri volumetrici previsti dalla legge, attraverso un frazionamento successivo e meramente formale dell'edificio. La Suprema Corte ha respinto questa impostazione, confermando l'ordine di demolizione e riaffermando un principio di legalità che non ammette scorciatoie.



1. LA VICENDA: UN ABUSO EDILIZIO “SPACCHETTATO” PER OTTENERE LA SANATORIA

Il caso trae origine da un unico fabbricato realizzato senza titolo abilitativo. Su tale costruzione gravava un ordine di demolizione emesso a seguito di una condanna definitiva risalente al 1999. A distanza di anni, una nuova proprietaria di una porzione dell'immobile ha chiesto la revoca dell'ordine, sostenendo che due domande di condono – presentate ai sensi della legge n. 724/1994 da soggetti diversi – avessero sanato l'intero edificio.

Vietata la divulgazione a terzi pubblicamente, sui social o in altre forme non autorizzate. Vietata anche la riproduzione parziale. La violazione comporta la violazione del copyright. Tutti i diritti riservati (All rights reserved) ©

Le due istanze riguardavano altrettante unità abitative ricavate dal medesimo manufatto. Ciascuna unità, considerata isolatamente, rientrava nel limite volumetrico di 750 m³ previsto dalla normativa sul condono. Tuttavia, la volumetria complessiva dell'edificio superava ampiamente tale soglia. Il Tribunale, chiamato a valutare la richiesta di revoca, aveva già rilevato come il frazionamento fosse stato utilizzato in modo strumentale per aggirare la legge.

2. LA CASSAZIONE: NESSUNA SANATORIA QUANDO IL FRAZIONAMENTO È UN ARTIFICIO ELUSIVO

La Corte di Cassazione ha confermato integralmente la decisione del giudice dell'esecuzione, respingendo il ricorso della proprietaria. La motivazione si articola attorno a due punti cardine:

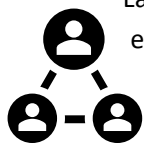
- la natura fraudolenta del frazionamento
- la carenza di legittimazione di uno dei soggetti che aveva presentato la domanda di condono.

2.1. IL FRAZIONAMENTO NON PUÒ TRASFORMARE UN ABUSO UNITARIO IN PIÙ ABUSI "MINORI"

Secondo la Corte, quando un edificio è stato realizzato abusivamente come corpo unico da un unico soggetto, non è possibile scomporlo successivamente in più unità per presentare domande di condono distinte. La normativa sul condono è concepita per regolarizzare interventi di modesta entità, non per consentire la sanatoria di opere di grande volume attraverso artifici formali.

Il giudice deve quindi considerare l'immobile nella sua consistenza originaria, senza lasciarsi condizionare da suddivisioni catastali o trasferimenti di proprietà intervenuti dopo la realizzazione dell'abuso. **Il frazionamento operato nel caso di specie è stato qualificato come un espediente volto a eludere i limiti di legge.**

2.2. CHI PUÒ PRESENTARE LA DOMANDA DI CONDONO? NON BASTA ESSERE PROMISSARIO ACQUIRENTE



La Corte ha inoltre affrontato il tema della legittimazione soggettiva. Una delle domande di condono era stata presentata dalla madre del costruttore, qualificata come promissaria acquirente. La Cassazione ha chiarito che tale posizione non è sufficiente a radicare un interesse qualificato alla sanatoria: **il condono può essere richiesto solo da chi ha un rapporto giuridico stabile con l'immobile, come il proprietario o chi ne abbia la disponibilità con il consenso del titolare.**

In assenza di tali presupposti, l'istanza è da considerarsi invalida e il relativo titolo edilizio in sanatoria non può produrre effetti.

3. IL RUOLO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: CONTROLLO PIENO SULLA LEGITTIMITÀ DELLA SANATORIA



Un ulteriore profilo affrontato dalla Cassazione riguarda il potere del giudice dell'esecuzione. Quest'ultimo non è vincolato dal mero rilascio del titolo in sanatoria da parte del Comune: ha il dovere di verificarne la conformità alla legge. Se accerta che il condono è stato ottenuto in violazione delle norme – come nel caso di frazionamento elusivo o di domanda presentata da soggetto non legittimato – può disapplicare l'atto amministrativo e procedere con l'esecuzione dell'ordine di demolizione.

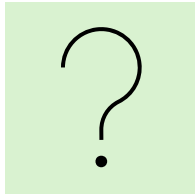
La Corte ha osservato che, diversamente, sarebbe fin troppo semplice neutralizzare un ordine di demolizione definitivo mediante operazioni fittizie compiute dopo la sentenza.

4. LE IMPLICAZIONI DELLA SENTENZA: UN ARGINE AGLI ABUSI E ALLE SANATORIE IMPROPRIE

La decisione della Cassazione assume un valore che va oltre il caso concreto. Essa riafferma che:

- **un abuso edilizio di grandi dimensioni non può essere “frammentato” per rientrare nei limiti del condono;**
- **la domanda di sanatoria deve provenire da un soggetto effettivamente legittimato;**
- **il giudice dell’esecuzione conserva un potere di controllo sostanziale sulla validità del titolo in sanatoria.**

Si tratta di un orientamento che rafforza la funzione ripristinatoria dell’ordine di demolizione e contrasta l’uso distorto degli strumenti di regolarizzazione edilizia.



Domande frequenti

È possibile ottenere il condono frazionando un immobile abusivo in più unità?

No. Se l’edificio è stato realizzato come un unico manufatto da un unico soggetto, non può essere suddiviso successivamente per presentare più domande di condono e aggirare il limite volumetrico.

Un promissario acquirente può chiedere il condono?

Non automaticamente. La sola stipula di un preliminare non basta: occorre dimostrare un rapporto qualificato con l’immobile, come la disponibilità materiale o il consenso del proprietario.

Il rilascio del condono da parte del Comune blocca l’ordine di demolizione?

Solo se il titolo è legittimo. Il giudice dell’esecuzione può verificarne la validità e disapplicarlo se ottenuto in violazione della legge.

Testo del provvedimento

Sentenza di Cassazione Penale Sez. 3 Num. 38441 Anno 2025

Penale Sent. Sez. 3 Num. 38441 Anno 2025

Presidente: *COGNOME NOME*

Relatore: *COGNOME*

Data Udienza: 23/06/2025

SENTENZA

sul ricorso presentato da *COGNOME NOME*, nata a Napoli il *DATA_NASCITA* avverso l’ordinanza del Tribunale di Napoli del 18/12/2024 visti gli atti, il provvedimento impugnato e il ricorso; udita la relazione svolta dalla *AVV_NOTAIO*; lette le conclusioni rassegnate, ex art. 23, comma 8, del decreto-legge n. 137 del 2020 da

Procuratore generale, che ha concluso per il rigetto del ricorso; lette le memorie di replica depositate dall'AVV_NOTAIO, difensore di fiducia de ricorrente;

PREMESSO IN FATTO

Con sentenza pronunciata in data 26 aprile 2023, n. 26282, questa Corte ha annullato, con rinvio, l'ordinanza con cui il Giudice dell'esecuzione di Napoli aveva rigettato l'istanza novembre 2022- proposta da *COGNOME NOME* di revoca dell'ordine di demolizione disposto con la sentenza di condanna pronunciata dal Tribunale di Napoli, Sezione distaccata di Pozzuoli, in data 26 marzo 1999, nei confronti di *NOME COGNOME*, dante causa dell'istante. La Corte, nella circostanza, ha censurato l'ordinanza impugnata, laddove si limitava a dire, termini estremamente succinti, che «l'originario unico immobile abusivo è stato oggetto di frazionamento, con conseguente richiesta di condono autonomo per ciascun cespite derivante dal frazionamento stesso», e a citare una pronuncia di legittimità sulla inammissibilità condono edilizio quando la richiesta di sanatoria sia presentata frazionando l'unità immobili in plurimi interventi edilizi, senza però precisare quale fosse la volumetria illecita realizzata, né perché dovesse parlarsi di artificioso frazionamento della domanda di sanatori non consentendo così di comprendere compiutamente perché ha ritenuto che le opere oggetto dell'ordine di demolizione non sarebbero condonabili.

Con ordinanza del 13 dicembre 2023 il giudice dell'esecuzione di Napoli, in sede di primo rinvio, ha nuovamente rigettato l'istanza, rilevando che: a) l'intero manufatto era abusivamente realizzato da *COGNOME NOME* al quale era stata applicata, giusta sentenza del 26.3.1999 del Tribunale di Napoli, ai sensi dell'art. 444 cod. proc. pen., la pena di anni ____ e mesi tre di reclusione e un milione di multa, disponendo la demolizione di quanto edificato; il suddetto manufatto era stato oggetto di due distinte istanze di condono ai sensi della 724/94: una istanza a firma di *COGNOME NOME*, madre di *COGNOME NOME*, per un'unità abitativa costituita da piano terra e primo piano di mq. 189,52 e volumetria di 713 altra istanza, a nome di *COGNOME NOME*, cognato di *COGNOME*, aveva ad oggetto una unità abitativa costituita da piano terra e primo piano di mq. 175,48 e volumetria pari a 750. La prima istanza, relativa all'immobile acquistato da *COGNOME NOME*, si concludeva in 17.1.2019 con rilascio di permesso di costruire in sanatoria n. 7/2019.

La seconda, a nome di *NOME COGNOME*, divenuta di proprietà di *NOME*, si concludeva con il rilascio di permesso di costruire n. 179/2021 in data 13 ottobre 2021.

Il Tribunale, richiamando giurisprudenza di legittimità (Sez. 3, n. 44596 del 20/05/2016, Bocc Rv. 269280 – 01), ha concluso nel senso che le due istanze, riferibili all'intero unico manu realizzato da *COGNOME NOME* su terreno di sua proprietà, non avrebbero potuto essere esitate favorevolmente atteso che, sommando le cubature di entrambe, veniva ampiamente superato il limite dei 750 mc. di cui all'art. 39 L. n. 724/94.

Tale ultima ordinanza è stata nuovamente annullata dalla Quarta Sezione di questa Corte, con sentenza n. 25784 del 9 maggio 2024.

In quella occasione, la Corte ha stabilito che, nonostante il giudice dell'esecuzione avesse f espresso richiamo a giurisprudenza di questa Corte, non si era fatto carico di valutare legittimazione dei soggetti che avevano presentato le due istanze di condono ai sensi della legge 724/94, ossia la madre dello *COGNOME*, *COGNOME NOME* (relativamente all'unità immobiliare divenuta di proprietà della *COGNOME*, che subentrava nell'istanza) e il cognato *COGNOME*, *COGNOME NOME* (con riferimento all'unità immobiliare venduta nel prosieguo a *NOME*).

Inoltre, ha ritenuto che l'ordinanza non avesse motivato in riferimento al quarto motivo di ric che era stato sviluppato nella impugnazione relativa al provvedimento già annullato con rinvio relativamente al denunciato mancato rispetto del principio di proporzionalità nell'attuazione dell'ordine di demolizione dell'immobile, illegalmente edificato, ma adibito a luogo di abitazione.

Con ordinanza del 18 dicembre 2024 (dep. 22 gennaio 2025), il Tribunale di Napoli, in rinnovata sede rescissoria, ha nuovamente rigettato la predetta istanza -con la quale, ribadisce, *NOME COGNOME* aveva chiesto la revoca dell'ingiunzione di demolizione (RES 207/1999) del manufatto edilizio abusivo sito in Comune di Pozzuoli, disposto con sentenza emessa, a carico del precedente proprietario, *COGNOME NOME*, in data 26 marzo 1999 dal Pretore di Pozzuoli, divenuta definitiva in data 4 giugno 1999, per effetto del rilascio concessione in sanatoria n. 755/2021 in favore di *COGNOME NOME*– .

Avverso tale provvedimento propone, oggi, ricorso *COGNOME*, lamentando violazione di legge e vizio di motivazione.

5.1. In primo luogo, sulla legittimazione della ricorrente (premessi che la stessa ha acquistato l'immobile per atto del *AVV_NOTAIO* del 27 febbraio 2007, in cui si dava atto che l'immobile stato costruito in totale assenza di concessione edilizia e che era stata presentata "d promissaria acquirente dell'epoca presso il Comune di Pozzuoli, una domanda di condono in data 23 Febbraio 1995 e sono stati pagati integralmente la relativa oblazione nonché gli oneri concessione ") assume che la domanda di condono citata nell'atto notarile di acquisto di *COGNOME* era stata favorevolmente esitata a suo nome col rilascio del Permesso di Costruire sanatoria n. 7 del 14 gennaio 2019, a conclusione dell'iter amministrativo iniziato con la domanda presentata da *COGNOME*. E su tale assunto contesta l'asserto del giudice dell'esecuzione circa l'assenza della qualità promittente acquirente in capo a *COGNOME* (frutto della mera allegazione dichiarativa di par venditrice), comprovato dalla circostanza che l'atto di vendita è intervenuto tra *COGNOME NOME* proprietario venditore, e la ricorrente, acquirente, oltre che, dunque, cir legittimazione in capo alla stessa *COGNOME* alla presentazione dell'istanza di condono.

La motivazione sarebbe carente ed apodittica: mai la difesa ha fatto riferimento a legittimazione della *COGNOME* a vendere, ma solo alla sua legittimazione a proporre l'istanza; avrebbe finito col porre a carico di parte ricorrente un dovere di produzione ultroneo rispetto fase esecutiva, laddove il Giudice dell'esecuzione avrebbe, invero, egli mancato negli attivi poteri officiosi in ossequio al disposto dell'art. 666, comma 5, cod.proc.pen.

5.2. Con il secondo motivo di ricorso evidenzia, nel lamentare violazione di legge e vizi motivazione, che il frazionamento dell'unico immobile in plurime unità (finalizzato all'eluso del limite volumetrico per singola domanda di condono, n.d.r.), non è escluso in senso assoluto dalla sentenza della Corte Costituzionale (n. 302 /1996); per cui il Giudice dell'Esecuzione.

prima ancora di evidenziare il divieto di frazionamento dell'immobile e la presentazione di distinte domande di sanatoria, una per ogni unità – avrebbe dovuto valutare, anche in ossequio alla seconda sentenza rescindente – la legittimazione dei soggetti che hanno presentato la domanda di condono. Avrebbe, inoltre, dovuto la originaria suddivisione dell'immobile in due appartamenti asseritamente funzionalmente distinti.

In data 12 maggio 2025, l'*AVV_NOTAIO*, per la ricorrente, depositava istanza di differimento dell'udienza e di restituzione nel termine di cui all'art. 611 co. 1 argomentando di avere ricevuto solo nella medesima giornata le conclusioni del Procuratore generale (allegava copia della mail).

All'udienza del 15 maggio 2025, il Collegio rinviava all'udienza del 19 giugno 2025, accoglimento dell'istanza di differimento avanzata dal ricorrente, udienza poi rinviata, di ufficio alla data odierna.

In data 28 maggio 2025 l'AVV_NOTAIO, per la ricorrente, depositava memorie di replica in c contestava le conclusioni del P.G. e insisteva per l'accoglimento del ricorso.

Evidenziava che le conclusioni rassegnate dal Sostituto Procuratore Generale, non si confrontano, nel concreto, con i motivi di ricorso finendo per fornire eco al travisamento che radica nell'ordinanza impugnata tanto da far riferimento a giurisprudenza che, come ampiamente sostenuto, valida la tesi giuridica della ricorrente. Ed infatti il richiamo a Sez. 3 n. 44 20/5/2016, massima ripresa nel suo tenore letterale, consente di riaffermare la piena sussumibilità del caso in esame nello schema descritto dalla Suprema Corte, che consente, verificatesi le condizioni alternative della limitazione quantitativa del titolo, ovvero suddivisione della costruzione, di presentare istanze separate relative ad un medesimo immobile. Nella vicenda de qua, si è già visto come l'ordinanza impugnata, incorre in un eclatante travisamento, opportunamente stigmatizzato con i motivi di ricorso, allorquando ripetutamente afferma che un doppio accatastamento (uno relativo alla villa oggi di proprietà della ricorrente l'altro avente ad oggetto la villa confinante) non vi sia mai stato ovvero non sia mai documentato, venendo l'assunto smentito sinanche dalla consulenza tecnica disposta dalla Procura della Repubblica a firma dell'AVV_NOTAIO, in cui si evidenzia l'esistenza di distinte particelle catastali, che corrisponde ad una effettiva, separatezza ed autonomia strutturale delle due unità.

L'affermazione viene poi corroborata da osservazioni di carattere tecnico-strutturale che attengono l'immobile, come l'esistenza di distinte scale per l'accesso alle singole abitazioni.

Inoltre, ritiene la ricorrente che la sig.ra *NOME COGNOME* rivestiva le condizioni richieste affinché la si potesse qualificare soggetto portatore di un interesse alla presentazione di domanda di condono.

In primis in quanto agiva sulla base di un contratto – preliminare di vendita – che sebbene concernente un immobile abusivo, non poteva ritenersi affetto da nullità al pari degli atti, inter vivos, aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali su immobili abusivi, in considerazione effetti solo obbligatori del primo (preliminare di vendita).

In secondo luogo, in quanto si trovava in una relazione qualificata con il bene, quantomeno a far data dal 12/8/1993, come emerge dalla sentenza di condanna n. 365 del 26/3/1999 oggi in esecuzione, richiamata dal parere della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Napoli del giorno 11/10/2024.

CONSIDERATO IN DIRITTO

Il ricorso è complessivamente infondato.

1. Per pacifica giurisprudenza, in materia di condono edilizio disciplinato dalla legge 24 novembre 1994, n. 724, ai fini della individuazione dei limiti stabiliti per la concedibilità della ogni edificio va inteso quale complesso unitario qualora faccia capo ad un unico soggetto legittimato alla proposizione della domanda di condono, con la conseguenza che le eventuali singole istanze presentate in relazione alle separate unità che compongono tale edificio devono riferirsi ad un'unica concessione in sanatoria, onde evitare l'elusione del limite della consistenza dell'opera. Qualora, invece, per effetto della suddivisione della costruzione o della limitazione quantitativa del titolo abilitante la presentazione della domanda di sanatoria, vi siano più soggetti legittimati, è possibile proporre istanze separate relative ad un medesimo immobile (Sez. 3, Sentenza n. 44596 del 20/05/2016 Cc. (dep. 24/10/2016) Rv. 269280 – 01 fattispecie nella quale la Corte ha ritenuto inapplicabile il condono, essendo emerso che l'immobile era stato interamente realizzato ed era di proprietà di un unico soggetto).

2. Nella specie, il giudice dell'esecuzione ha spiegato, con motivazione adeguata e del tutto immune dai denunciati vizi, le ragioni, corrette in diritto, per le quali ha ritenuto di sindacare la legittimità del titolo abilitativo in sanatoria, escludendo che allo stesso potesse essere attribuito effetto caducatorio dell'ordine di demolizione.

In particolare, il Tribunale di Napoli ha rilevato la contrarietà alla legge dell'atto amministrativo di condono in quanto riferibile all'unico manufatto -fatto edificare da *COGNOME Vincen* condannato con la sentenza del 26 marzo 1999, irrevocabile il 4 giugno 1999- in Pozzuoli, realizzato in zona sismica, in cemento armato e in area sottoposta a vincolo paesistico, violando i sigilli al fine di completarlo, di mq. 240, su due livelli, diviso in due unità abitative, da un'area, recintata con muri in pietra, di mq 850.

Come anticipato l'ordinanza impugnata, a pagina 2, precisa che non corrisponde al vero che *COGNOME NOME*, che la difesa definisce «promittente acquirente», fosse legittimata a vendere una porzione dell'immobile, posto che il relativo preliminare di compravendita non è mai stato stipulato e comunque non è mai stato depositato.

Inoltre, la compravendita esibita dalla difesa riguarda esclusivamente *COGNOME NOME*, proprietario venditore, e la *COGNOME NOME*, acquirente.

Da ultimo, la qualifica soggettiva non viene affatto certificata dal notaio, ma meramente asserita da parte venditrice (ossia l'autore dell'abuso) e il pubblico ufficiale rogante si limitava a trascrivere, nel punto «dichiarazioni ai sensi della legge 47/85», quanto riportatogli venditore.

A conferma dell'assenza di legittimazione della *RAGIONE SOCIALE*, il giudice dell'esecuzione evidenzia che le richieste di autorizzazione sismica e paesaggistica furono presentate dallo *COGNOME* e non dalla *COGNOME*.

Ritiene quindi dimostrato che il frazionamento dell'edificio avesse il fraudolento intento di eludere il limite volumetrico previsto per la singola istanza di condono.

3.1. Del resto, analoga soluzione questa Corte ha già raggiunto in relazione all'altra un immobiliare, quella intestata a *COGNOME NOME* (Sez. 3, n. 37047 del 03/07/2023). Nella circostanza questa Corte aveva evidenziato che l'immobile, costruito abusivamente, era stato oggetto di due distinte domande di condono, l'una presentata per l'unità immobiliare oggetto del procedimento a carico del *NOME* (relativo a circa 750 mc), il secondo, di proprietà di *COGNOME NOME* (volumetria di circa 713 mc).

3.2. Va peraltro evidenziato come la deduzione difensiva secondo cui il giudice dell'esecuzione avrebbe dovuto attivare i propri poteri officiosi per accertare l'esistenza del preliminare di compravendita è manifestamente infondata, posto che l'esercizio di attività istruttoria in sede incidente di esecuzione è meramente facoltativo (ai sensi dell'articolo 666, comma 5, cod. proc pen., il giudice «può chiedere alle autorità competenti tutti i documenti e le informazioni d'abbia bisogno; se occorre assumere prove, procede in udienza nel rispetto del contraddittorio») e comunque l'esercizio di tale potere non risulta neppure essere stato in alcun modo sollecitato dall'istante, con conseguente inammissibilità della doglianza.

3.3. Questa Corte ritiene che «i legittimati a richiedere l'istanza di concessione in sanatoria il proprietario della concessione abusiva, il titolare della concessione edilizia, il committente opere, il costruttore e il direttore dei lavori» (Sez. 3, Sentenza n. 30059 del 16/05/2018, 273760 – 01) e che «il promissario acquirente è in questa sua qualità “privo di una situazione giuridica soggettiva idonea a differenziarne la posizione e quindi a radicarne la legittimazione non potendosi ritenere idoneo a tale scopo il mero vincolo obbligatorio che ha ad oggetto la prestazione (nella specie del consenso richiesto per il perfezionamento del contratto) non l'esercizio di un potere”. Questa Corte ritiene che la sola posizione soggettiva del promissario acquirente, non qualificata da altri dati

fondanti un interesse reale meritevole di tutela anche piano della procedura amministrativa di sanatoria, quali la concreta disponibilità del bene ovvero il consenso del proprietario alla presentazione della domanda di condono, come evidenziato talvolta in giurisprudenza, non radica un interesse qualificato» (Sez. 3, n. 47637 del 27/11/202 *COGNOME*, n.m.) e ciò in quanto egli «è titolare di rapporto obbligatorio non idoneo a fon quel rapporto di stabile collegamento con i luoghi interessati dai provvedimenti asseritamente illegittimi, sicché non può predicarsi in capo a tale soggetto l'esistenza di una posizione interesse legittimo che sia stata lesa da un provvedimento di sanatoria, bensì di un interesse mero fatto eventuale e certamente non attuale potendo venire meno anche sulla base della semplice rinuncia ad effettuare l'acquisto con la stipula del contratto definitivo (cfr. TAR S (CT) Sez.II n. 992 del 3 maggio 2019)».

Devesi quindi escludersi a priori la legittimazione della *COGNOME* a presentare l'istanza condono, anche quando risultasse effettivamente promissaria acquirente.

Passando al secondo motivo di ricorso, il Collegio ritiene inconferente il richiamo alla pronuncia della Corte Costituzionale n. 302/1996 e di conseguenza infondata la censura.

Tale pronuncia ha, effettivamente, affermato che per le nuove costruzioni il limite di 750 mc deve riferire alle singole unità immobiliari, ma tale dictum di portata generale non può essere certamente riferito alla ipotesi in cui il frazionamento intervenga dopo il passaggio in giudicato della sentenza di condanna relativa alla realizzazione abusiva di un unico fabbricato di cubatura superiore al limite stabilito dalla legge, con conseguente emanazione di ordine o ingiunzione di demolizione, ché, altrimenti, sarebbe estremamente agevole eludere il giudicato di condanna frazionando in epoca successiva le unità immobiliari.

A nulla poi rileva il fatto che l'immobile fosse stato fin dall'inizio destinato ad essere suddiviso in due appartamenti, posto che non risulta (all'epoca della realizzazione, ovviamente, a nulla rilevando una parcellizzazione successiva alla realizzazione dell'abuso da parte di unico proprietario) l'accatastamento singolo delle due unità immobiliari, bensì la proprietà unica indivisa in capo allo *COGNOME*.

Inoltre, va evidenziato che la cubatura dell'abuso edilizio era fuori dal *thema decidendum*, essendo la fase rescissoria limitata, stante i motivi della sentenza di annullamento con rinvio limitata alla sussistenza della legittimazione della *COGNOME* e della proporzionalità.

In conclusione, correttamente il Tribunale di Napoli ha rammentato la costante giurisprudenza della Corte (Sez. 3, n. 44596 del 20/05/2016, Boccia, Rv. 269280 – 01), secondo cui ogni edificio deve intendersi come un complesso unitario che fa capo ad un unico soggetto legittimato e le istanze di oblazione eventualmente presentate in relazione alle singole unità che compongono tale edificio devono esser riferiti ad una unica concessione in sanatoria, che riguarda quest'ultimo nella sua totalità.

Ciò in quanto la ratio della norma è di non consentire l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera per la concedibilità della sanatoria, attraverso la considerazione delle singole parti del luogo dell'intero complesso edificatorio (Sez. 3, n. 1454 del 25/11/1998 – dep. 104/02/1999 Valio, Rv. 212382; Sez. 3, n. 8584 del 26/04/1999, *COGNOME*, Rv. 214280; Sez. 4, n. 36794 del 24/01/2001, Murica, Rv. 220592; Sez. 3, n. 16550 del 19/02/2002, *COGNOME*, Rv. 223861; Sez. 3, n. 20161 del 19/04/2005, *COGNOME*, Rv. 231643; Sez. 3, n. 12353 del 02/10/2013, Cantiello, Rv. 259292).

Sarebbe quindi del tutto irragionevole pensare di poter superare una pronuncia giurisdizionale definitiva, che ha accertato l'abuso e disposto la demolizione, mediante la semplice e successiva suddivisione in separate unità immobiliari.

Il motivo di ricorso, che peraltro si profonde in un affastellato e confuso richiamo a brani dei segmenti dell'odierno incidente di esecuzione, è pertanto infondato e va rigettato.

Il ricorso va pertanto rigettato, con condanna della ricorrente al pagamento delle spese processuali.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali.

Così deciso il 23 giugno 2025