

Terzo condono edilizio e nuove costruzioni: il TAR sulla destinazione d'uso

In un'interessante sentenza, il TAR Lazio spiega i limiti del terzo condono edilizio e della destinazione d'uso nel caso in cui l'intervento non sia un ampliamento

di [Redazione tecnica](#) – 29.01.2026

È sufficiente chiudere una tettoia preesistente per parlare di **ampliamento condonabile**? La **destinazione commerciale** incide sulla possibilità di accedere al c.d. **terzo condono edilizio**?

E, soprattutto, **dove si colloca il confine tra ampliamento e nuova costruzione**?

Sono diversi gli interrogativi legati all'applicazione del c.d. terzo condono edilizio, soprattutto in tema di **qualificazione giuridica delle nuove volumetrie** oggetto di sanatoria. Un problema ancora più stringente quando le opere hanno **destinazione non residenziale**: la disciplina del d.l. n. 269/2003, infatti, ha introdotto una distinzione netta tra ampliamenti e nuove costruzioni, ammettendo la condonabilità di queste ultime **solo se a destinazione residenziale**.

Ne deriva che, per gli immobili commerciali, produttivi o direzionali, la **qualificazione di un intervento** come ampliamento o nuova costruzione può rappresentare l'unico vero discrimine tra **sanabilità e insanabilità** dell'opera.

Un ulteriore tassello in questo quadro è rappresentato dalla presenza di **volumi preesistenti solo in parte definiti**, come tettoie, porticati o strutture aperte, successivamente chiuse e trasformate in spazi funzionalmente autonomi. In questi casi, il rischio è quello di una lettura "riduttiva" dell'abuso, che tende a valorizzare l'esistenza di un manufatto originario per sostenere la natura di ampliamento, trascurando però **l'effettivo risultato edilizio finale**.

È in questo contesto che si colloca la **sentenza del TAR Lazio, sez. Roma, 23 gennaio 2026, n. 1344**, chiamata a chiarire **quando la chiusura di un volume preesistente** possa ancora essere ricondotta a un ampliamento condonabile e quando, invece, determini la nascita di una vera e propria **nuova costruzione**, con tutte le conseguenze che ciò comporta sul piano della sanabilità nel terzo condono.

Terzo condono: i limiti tra destinazione d'uso, ampliamento e nuova costruzione

La questione riguarda il ricorso presentato contro un **provvedimento di diniego di condono edilizio ex d.l. n. 269/2003**, avente ad oggetto la realizzazione di un **locale con destinazione d'uso commerciale** di circa **58 mq.**

Nel provvedimento impugnato, l'amministrazione aveva **inquadrato l'intervento come nuova costruzione**, evidenziando che l'unità immobiliare realizzata non risultava pertinenziale ad altro immobile commerciale, ma si presentava come **separata e autonomamente utilizzabile**, sia sotto il profilo funzionale che sotto quello edilizio. Proprio tale autonomia aveva condotto a escludere che l'opera potesse essere ricondotta a un **ampliamento del fabbricato esistente**.

Secondo il ricorrente, invece, non si trattava della realizzazione ex novo di un locale commerciale, bensì di un intervento di **chiusura e tamponatura parziale di una tettoia preesistente**, originariamente destinata a copertura di un'area di parcheggio.

L'opera si sarebbe collocata, quindi, **entro la sagoma originaria del fabbricato principale** e avrebbe determinato un incremento volumetrico contenuto, tale da poter essere qualificato come **ampliamento** e, come tale, rientrante nell'ambito di applicazione della disciplina regionale sul condono.

Quadro normativo di riferimento: ambito e limiti del terzo condono edilizio

Il **terzo condono edilizio**, introdotto dall'art. 32 del d.l. n. 269/2003, convertito dalla legge n. 326/2003, rappresenta l'ultimo intervento straordinario di sanatoria generalizzata delle opere abusive realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio.

Si tratta, come noto, di una **normativa eccezionale e di stretta interpretazione**, la cui applicazione è subordinata al rispetto di una serie di condizioni puntuali, sia temporali sia sostanziali.

Sotto il profilo temporale, sono suscettibili di condono esclusivamente le **opere ultimate entro il 31 marzo 2003**, termine che costituisce un presupposto indefettibile per l'accesso alla sanatoria, indipendentemente dalla tipologia dell'intervento o dalla sua consistenza volumetrica.

Quanto ai **limiti dimensionali**, il legislatore ha distinto nettamente tra ampliamenti e nuove costruzioni.

Per gli **ampliamenti di edifici esistenti**, la sanatoria è ammessa a condizione che l'incremento volumetrico non superi:

- il **30% della volumetria originaria**, oppure
- in alternativa, la soglia massima di **750 metri cubi**.

Diversa è invece la disciplina delle **nuove costruzioni**, per le quali il terzo condono ammette la sanabilità **solo se aventi destinazione residenziale**, entro il limite di **750 metri cubi per singola istanza**, e comunque nel rispetto del tetto complessivo di **3.000 metri cubi**.

Ne discende che le **nuove costruzioni non residenziali** risultano, in linea generale, escluse dall'ambito applicativo del condono, proprio in ragione della scelta legislativa di circoscrivere la sanatoria straordinaria a fattispecie ritenute socialmente più meritevoli di tutela.

Un ulteriore profilo di rilievo riguarda i **vincoli paesaggistici e ambientali**. Anche nel terzo condono, infatti, la sanabilità delle opere è subordinata alla compatibilità con i vincoli imposti dalla normativa di settore, con particolare riferimento a quelli di natura paesaggistica. In presenza di vincoli che comportino un regime di **inedificabilità assoluta**, la sanatoria è preclusa; negli altri casi, essa resta comunque condizionata al rilascio dei necessari **pareri favorevoli**, ove previsti.

Sul piano della **tipologia di interventi**, la disciplina del terzo condono impone quindi una distinzione netta:

- da un lato, gli **ampliamenti**, che possono riguardare edifici a destinazione sia residenziale sia non residenziale, purché nei limiti volumetrici consentiti;
- dall'altro, le **nuove costruzioni**, ammissibili al condono esclusivamente se destinate a **uso abitativo**.

In questo quadro normativo, la corretta **qualificazione delle nuove volumetrie** assume un ruolo decisivo, soprattutto quando l'intervento riguarda immobili a destinazione non residenziale, per i quali l'errore di inquadramento può determinare, a monte, l'**inammissibilità stessa dell'istanza di condono**.

L'analisi del TAR: autonomia del volume e qualificazione dell'intervento

Il TAR ha concentrato la propria analisi sulla **corretta qualificazione edilizia dell'opera** oggetto di domanda di condono, alla luce della pacifica **destinazione non residenziale** del manufatto.

Il Collegio ha preliminarmente richiamato l'orientamento giurisprudenziale consolidato secondo cui il condono disciplinato dall'art. 32 del d.l. n. 269/2003 è applicabile:

- alle **nuove costruzioni**, esclusivamente se a destinazione residenziale;
- alle opere con destinazione non residenziale, solo se riconducibili ad **ampliamenti** entro i limiti volumetrici previsti.

Ne deriva che, in presenza di un manufatto commerciale, la possibilità di accedere al terzo condono dipende integralmente dalla sua **riconducibilità alla categoria dell'ampliamento**. Proprio per questo, il giudice ha ritenuto necessario verificare in **concreto** la natura dell'intervento, prescindendo dalle qualificazioni difensive e concentrandosi sugli **elementi oggettivi** emergenti dagli atti.

Sotto questo profilo, un peso decisivo è stato attribuito alla **descrizione dell'abuso contenuta nella domanda di condono**, nella quale l'opera veniva indicata come "locale ad uso commerciale" di circa 58 mq, dotato di una propria consistenza volumetrica. Tale descrizione è stata letta dal giudice come indicativa della **autonomia edilizia e funzionale** del manufatto, incompatibile con la nozione di ampliamento in senso stretto.

Il TAR ha quindi escluso che la **preesistenza di una tettoia** potesse, di per sé, giustificare la qualificazione dell'intervento come ampliamento. Secondo il Collegio, ciò che rileva non è tanto l'elemento strutturale originario, quanto il **risultato edilizio finale dell'intervento**: quando la chiusura di un volume aperto

determina la creazione di uno spazio chiuso, stabilmente utilizzabile e autonomo, si è in presenza di una **nuova volumetria edilizia** e non di un semplice incremento accessorio del fabbricato esistente.

In questa prospettiva, la circostanza che l'unità immobiliare risultasse **separata e autonomamente utilizzabile**, e non pertinenziale rispetto ad altri immobili, ha rafforzato la conclusione secondo cui l'opera dovesse essere qualificata come **nuova costruzione**. Una qualificazione che, data la destinazione commerciale, comporta l'automatica esclusione dall'ambito applicativo del terzo condono.

Conclusioni operative

Il ricorso è stato **respinto**, confermando la **legittimità del diniego di condono** e ribadendo che l'opera oggetto di istanza dovesse essere qualificata come **nuova costruzione autonoma**, e non come ampliamento del fabbricato esistente. Di conseguenza, in ragione della **destinazione commerciale**, l'intervento è stato ritenuto **non condonabile** ai sensi dell'art. 32 del d.l. n. 269/2003.

Dal punto di vista operativo, emergono alcuni chiarimenti di particolare rilievo:

- nel terzo condono, la **distinzione tra ampliamento e nuova costruzione** è decisiva, soprattutto per le opere a destinazione non residenziale;
- la presenza di una **tettoia o di un volume preesistente** non è, di per sé, sufficiente a qualificare l'intervento come ampliamento;
- assume rilievo centrale il **risultato edilizio finale**, valutato in termini di autonomia funzionale, utilizzabilità e consistenza del volume realizzato;
- la **descrizione dell'abuso contenuta nell'istanza di condono** può diventare elemento determinante nella qualificazione dell'intervento, con effetti diretti sull'ammissibilità della sanatoria;
- per i manufatti non residenziali, la sanabilità resta confinata alle sole ipotesi di **ampliamento entro i limiti volumetrici**, restando escluse le nuove costruzioni.

La pronuncia conferma, in definitiva, che nel terzo condono la valutazione della **condonabilità** non può arrestarsi alla presenza di un manufatto preesistente, ma deve misurarsi con l'**effettiva trasformazione edilizia** prodotta dall'intervento.