

Gli edifici a destinazione d'uso mista o non residenziale possono essere condonati?

Alfonsina Capone

Il Terzo Condono Edilizio, introdotto dalla L. 326/2003, introduce le categorie di opere sanabili e ulteriori limitazioni imposte alla regolarizzazione degli abusi. Le opere abusive realizzate prima del 31 marzo 2003 possono essere sanate solo se rientrano in specifiche tipologie. La sentenza n. 1850/2025 del TAR Campania rafforza questa interpretazione, evidenziando che le opere a destinazione mista o non residenziali non sono ammesse al condono, a meno che non si tratti di ampliamenti che però non superino specifici limiti volumetrici.

Normativa sul terzo condono edilizio: cosa può essere sanato?

Il **Terzo Condono Edilizio** è una misura che è stata introdotta per consentire la regolarizzazione di opere edilizie realizzate abusivamente entro una certa data, infatti, possono essere sanate solo le opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003.

Il terzo condono, **legge n. 326/2003**, chiarisce anche quali opere possono o meno beneficiare di tale provvedimento normativo. In particolare, per le aree sottoposte a vincolo è ammessa la sanatoria solo per le tipologie di illecito di cui all'allegato I:

“Tipologia di opere abusive suscettibili di sanatoria alle condizioni di cui all’articolo 32, comma 26.

Tipologia 1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

Tipologia 2. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente decreto;

Tipologia 3. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall’articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

Tipologia 4. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall’articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all’articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

Tipologia 5. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall’articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

Tipologia 6. Opere di manutenzione straordinaria, come definite all’articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.”

Inoltre, l'art. 32, comma 25 del DL 269/2003, convertito in legge n. 326/2003, stabilisce che “Le disposizioni (...), nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, 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 residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Quindi la sanatoria edilizia si applica alle opere edilizie abusive, ampliamenti e nuove costruzioni residenziali, realizzate entro il 31 marzo 2003, purché rispettino precisi limiti volumetrici.

Dall'art. 32 si evince, inoltre, come **le nuove costruzioni con destinazione non residenziale**, ad esempio quelle commerciali o miste, non rientrino nell'ambito di applicazione del terzo condono e, pertanto, **non sono sanabili, mentre gli ampliamenti lo sono**, anche se a destinazione mista o non residenziale, purché entro i limiti volumetrici previsti.

A questo punto bisogna comprendere cosa sia una **costruzione con destinazione d'uso mista**, ossia un immobile che ospita diverse destinazioni d'uso. Destinazioni che possono essere residenziali, commerciali, direzionali, produttive o di servizio. L'uso misto permette quindi di avere più funzioni all'interno di un unico spazio, come ad esempio un edificio che al piano terra ospita negozi o attività commerciali, mentre i piani superiori sono adibiti a residenze.

In tale contesto diventa rilevante la sentenza n.1850/2025 del TAR Campania in relazione a un immobile a destinazione mista (residenziale e commerciale), dove viene chiarito se le costruzioni non residenziali possono o non essere condonate.

Limiti alla sanabilità delle nuove costruzioni miste

La sentenza n. 1850/2025 del TAR della Campania ribadisce i principi ormai consolidati in materia di condono edilizio e sottolinea che non può essere applicata la sanatoria per le nuove costruzioni con destinazione mista, laddove non siano presenti i presupposti previsti dalla legge n. 326/2003.

La vicenda in oggetto ha origine da una richiesta di permesso di costruire in sanatoria, presentata nel 2024, ai sensi del terzo condono edilizio, per un immobile di nuova costruzione (ultimato entro il 31/3/2003) composto da due locali commerciali al piano terra, con annessi depositi e box, e due abitazioni al primo piano. Il Comune ha rigettato l'istanza di sanatoria in base ad una serie di valutazioni, tra cui il superamento dei limiti volumetrici fissati dalla normativa vigente, in relazione alla destinazione mista dell'immobile oggetto del condono. I ricorrenti hanno contestato il provvedimento e si sono rivolti al TAR, il quale ha confermato la decisione della PA e rigettato il ricorso.

Anzitutto, il TAR ha ritenuto sufficiente la motivazione del diniego comunale, sottolineando che *"(...) la motivazione del provvedimento è sufficiente a illustrare l'iter logico seguito dall'Amministrazione nel respingere l'istanza, essendo richiamata la circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 7 dicembre 2005, n. 2699, art. 4, nonché il limite volumetrico applicabile alle sole costruzioni residenziali, specificandosi che l'edificio in questione ha, però, una destinazione mista."*

Il diniego comunale quindi richiama la normativa di riferimento e la **circolare ministeriale n. 2699/2005**, evidenziando la destinazione mista dell'edificio e il superamento dei limiti volumetrici per le nuove costruzioni non esclusivamente residenziali.

Inoltre il TAR specifica che *"(...) alla luce della legge 326/2003:*

- gli ampliamenti di costruzioni già esistenti, senza alcuna distinzione circa la loro destinazione d'uso, sono suscettibili di condono;

- con tale nuovo intervento normativo, il legislatore, nel reiterare la possibilità di sanare gli abusi edilizi tramite il condono, ha inteso ridurre l'ambito di operatività della precedente disciplina eccezionale (...) anche con riferimento alla destinazione del manufatto (...);

- pertanto, le tipologie di "abusi minori" come definite dall'art. 32, comma 25, del D.L. n. 269 del 2003, convertito dalla citata L n.326/2003, non contemplano, tra esse, le "nuove costruzioni con destinazione non residenziale";

- dalla stessa formulazione della norma si evince, per le nuove costruzioni abusive, il limite della destinazione "residenziale" (...);

- da qui discende che la condonabilità delle opere con destinazione non residenziale deve intendersi limitata alle sole ipotesi di opere realizzate "in ampliamento" entro i limiti di cubatura ivi prescritti, proprio in quanto solo per tale ipotesi non v'è alcun discrimine con riferimento alla destinazione abitativa o meno, a differenza di quanto avviene per le nuove costruzioni."

Nel caso di specie, il condono aveva un unico unitario oggetto, costituito da una "nuova costruzione" (e non un ampliamento) composta da due locali commerciali siti al piano terra e un'abitazione al primo piano.

La domanda non poteva, dunque, essere accolta, stante la destinazione non residenziale degli immobili siti al pianterreno."

Il chiarimento del TAR sulla non condonabilità delle nuove costruzioni a destinazione a destinazione mista è particolarmente rilevante. Infatti, la legge n. 326/2003, consente la sanatoria solo per le nuove costruzioni residenziali entro determinati limiti di cubatura, mentre per gli immobili a destinazione diversa (commerciale, direzionale, mista) l'accesso al condono è limitato agli interventi inerenti all'ampliamento di edifici preesistenti. Nel caso in esame, l'opera non poteva essere sanata per assenza dei requisiti per l'accesso alla domanda di condono, in quanto la stessa si configurava come una nuova costruzione ed era composta sia da locali commerciali e sia da unità abitative, ancorché con prevalenza della destinazione non residenziale.

Il TAR Campania con questa sentenza ribadisce un concetto fondamentale relativamente all'accessibilità al terzo condono edilizio. In particolare, viene ribadito come le nuove costruzioni a destinazione mista o esclusivamente non residenziale restino escluse dalla possibilità di regolarizzazione, fatta eccezione per interventi minori, quali gli ampliamenti rientranti nei limiti volumetrici espressamente previsti.