

Pubblicato il 23/01/2026

N. 01344/2026 REG.PROV.COLL.

N. 0****/2024 REG.RIC.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Quarta Ter)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale **** del 2024, proposto da **** ****

S.r.l.,

in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa

dall'avvocato

Claudio Ferrazza, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in ****, Via ****, ****;

contro

****, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa

dall'avvocato Aurora Francesca Sitzia, con domicilio digitale come da PEC da

Registri di Giustizia e domicilio eletto presso gli uffici dell'Avvocatura

Capitolina

in ****, via ****, ****;

per l'annullamento

della determinazione dirigenziale REP n. QI/****/2024 del 5/4/2024 Prot. n.

QI/****/2024 del 5 aprile 2024 notificata il 26 aprile 2024.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di **** ;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 2 dicembre 2025 il dott. Valerio Bello e

uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con l'unico motivo di ricorso, concernente "VIOLAZIONE DI LEGGE (ART 31 DPR 380/01; ART 32 L. 326/03; ART 2 L.R. 12/04) OMESSA ED INSUFFICIENTE MOTIVAZIONE. ERRONEITA' DEL PRESUPPOSTO.

DIFETTO DI ISTRUTTORIA. ECCESSO DI POTERE. ILLOGICITA'

MANIFESTA. SVIAMENTO DI POTERE PER TRAVISAMENTO DEI

FATTI", la società ricorrente ha impugnato il diniego di condono ex d.l. n.

269/03, emesso su istanza del proprio dante causa, dagli estremi indicati in

epigrafe, relativo alla realizzazione ex novo di un locale con destinazione

d'uso

commerciale avente una superficie di 58 mq.

Nel provvedimento si dà atto che l'unità immobiliare realizzata "non risulta pertinenza di altro immobile commerciale, confermandosi viceversa ancora oggi separata ed

autonomamente utilizzabile", sicché oggetto della domanda di condono sarebbe una

nuova costruzione piuttosto che un ampliamento.

2. Ad avviso della ricorrente, tale rappresentazione dei fatti sarebbe erronea, giacché l'abuso consisterebbe nella chiusura e tamponatura parziale di una tettoia

già esistente, in precedenza adibita a copertura del parcheggio, entro la sagoma

originaria del fabbricato principale, come tale sanabile a norma dell'art. 2,

comma

1, lett. e), L.R. n. 1/2004 quale ampliamento del fabbricato esistente entro i limiti di volumetria consentiti.

3. All'udienza pubblica del 2 dicembre 2025, la causa è stata trattenuta in decisione.

4. Il ricorso è infondato.

4.1. Preliminarmente, va rammentato che, a norma dell'art. 32, comma 25, d.l. n.

269/03, in forza del quale "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28

febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente

modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, 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", sono condonabili soltanto le opere integranti nuove costruzioni

che abbiano una destinazione residenziale.

La giurisprudenza amministrativa, all'esito di un'interpretazione letterale, logica e

sistematica della suddetta disposizione ha quindi precisato che il condono edilizio

previsto ai sensi dall'art. 32 del decreto-legge n. 269/2003 convertito in legge n.

326/2003 si applica unicamente in presenza di nuove costruzioni che abbiano destinazione residenziale, non essendo ammissibile, in presenza di una normativa

eccezionale, postulare una sua interpretazione analogica (cfr. Cons. St., sezione VI,

6381/12; di recente, T.A.R. Napoli, sez. III, n. 2850/25).

Diversamente, la condonabilità delle opere con destinazione non residenziale deve

intendersi limitata dalla normativa alle sole ipotesi di opere realizzate "in ampliamento" entro i limiti di cubatura ivi prescritti, proprio in quanto per tale

ipotesi non v'è alcun discrimine con riferimento alla destinazione residenziale o

non, a differenza di quanto avviene per le "nuove costruzioni" (Cons. St., sez. VI,

n. 6855/18)

Risulta, pertanto, dirimente individuare la natura dell'intervento edilizio oggetto di

domanda di condono, posta la pacifica destinazione non residenziale dell'opera.

4.2. Nella domanda di condono agli atti l'abuso viene riportato come "locale ad uso commerciale di mq 58,50 per un volume di mc 224,64", nella descrizione sintetica dell'illecito, perciò tale abuso viene descritto come locale dotato di

autonomia, come tale avente natura di nuova costruzione, con la conseguenza che,

per quanto sopra evidenziato in ordine alla tipologia di opere condonabili secondo

la disciplina di cui al citato art. 32, comma 25, d.l. n. 269/2003 ed all'art. 2, comma

1, lett. b), l. reg. Lazio n. 12/2004, non è condonabile, stante la pacifica destinazione non residenziale.

4.3. In conclusione il provvedimento gravato è legittimo ed il ricorso è infondato e

deve essere rigettato.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il

Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta Ter), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di lite in favore della resistente,

che liquida in €1.500,00 (millecinquecento/00) per compensi, oltre accessori come

per legge in favore di **** .

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in **** nella camera di consiglio del giorno 2 dicembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Rita Tricarico, Presidente

Valerio Bello, Referendario, Estensore

Valentino Battiloro, Referendario

L'ESTENSORE

Valerio Bello

IL PRESIDENTE

Rita Tricarico