

Come distinguere un vano tecnico da un deposito

Il Tar Lombardia fa chiarezza in un caso in cui un locale interrato, dichiarato in progetto come vano tecnico, aveva in realtà le caratteristiche del deposito

di Paola Mammarella

25.06.2025 - La differenza tra vano tecnico e ripostiglio è rilevante? Le due tipologie possono essere confuse?

Sulle caratteristiche del vano tecnico e del ripostiglio è tornato di recente il Tar Lombardia, che ha spiegato come la diversa classificazione risponda a criteri oggettivi e sia fondamentale non solo per individuare il corretto titolo abilitativo da utilizzare, ma soprattutto per decidere le sorti di una richiesta di sanatoria.

Vano tecnico o deposito, il dubbio

Un Comune della Lombardia nel 2019 ha ordinato al proprietario di un edificio la demolizione di una serie di abusi. Tra questi un locale interrato dichiarato in progetto come vano tecnico, ma usato come magazzino.

Il proprietario, non pienamente consapevole della differenza tra vano tecnico e magazzino, ha presentato quindi domanda di permesso di costruire in sanatoria, ma il Comune ha negato il rilascio.

Nel 2021, il proprietario ha impugnato l'ordine di demolizione e il diniego del permesso di costruire in sanatoria, sostenendo che le opere realizzate erano in possesso della doppia conformità.

Ricordiamo che all'epoca dei fatti, prima delle modifiche introdotte dal Decreto Salva Casa, per ottenere la sanatoria edilizia di qualsiasi opera realizzata senza permesso, questa doveva risultare conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della costruzione sia al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

Con il Salva Casa, invece, per le difformità parziali e le variazioni essenziali è [sufficiente rifarsi alternativamente](#) al titolo abilitativo che ha previsto la costruzione o la regolarizzazione in sanatoria dell'immobile o a quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio.

Per capire se l'opera fosse davvero in possesso del requisito della doppia conformità è stato necessario procedere alla sua corretta classificazione, distinguendo se si trattasse di un vano tecnico o di un deposito.

La differenza tra vano tecnico e deposito per la sanatoria edilizia

Sul caso si è pronunciato il Tar Lombardia con la **sentenza 562/2025**. I giudici hanno spiegato quando un locale interrato è un vano tecnico e quando invece è un magazzino, precisando che i due termini non sono intercambiabili.

Dai sopralluoghi è emerso che il locale interrato era **accessibile** tramite aperture, che lo rendevano idoneo alla conservazione di materiali, e dotato di ventilazione naturale.

Richiamando precedenti pronunce della giurisprudenza amministrativa, il Tar ha affermato che:

“sono riconducibili alla nozione di vano tecnico esclusivamente i volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quegli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici, che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità, essere inglobati entro il corpo della costruzione”.

I giudici hanno aggiunto che il locale tecnico non può essere agibile né adibito ad ospitare attività produttive né adatto alla permanenza delle persone.

Il proprietario, d'altro canto, ha affermato che il locale era utilizzato come deposito, ma non era adatto alla permanenza delle persone.

Per le dimensioni e le caratteristiche costruttive, i giudici hanno concluso che il locale interrato non era un vano tecnico, ma un deposito, che avrebbe richiesto il permesso di costruire.

Il Tar ha quindi escluso la doppia conformità e la possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria, respingendo il ricorso e confermando la decisione del Comune.