

Abusi edilizi: la sanatoria parziale è possibile?

Il TAR Lazio rappresenta un'importante conferma di un principio cardine del diritto urbanistico: l'impossibilità assoluta di ottenere sanatorie parziali per complessi edilizi che presentano profili di abusività, mentre la sanatoria parziale può essere possibile quando le opere abusive sono autonome e scindibili dal resto dell'edificio sia dal punto di vista materiale che funzionale.

di [Matteo Peppucci](#) – 17.06.2025

La [sanatoria parziale](#) esiste? Quando è possibile e quando no? Il [Salva Casa](#) ha cambiato qualcosa in merito?

Domande ricorrenti, che ricevono risposte a volte diverse dalla giustizia amministrativa in quanto i casi non sono uguali e, spesso, i confini sono molto labili.

La richiesta di sanatoria parziale

Nel caso della sentenza 9702/2025 del Tar Lazio, la ricorrente aveva tentato una strategia difensiva piuttosto comune: **scomporre artificialmente** un intervento edilizio unitario in più parti, sostenendo che alcune fossero legittime o sanabili e altre no.

Il TAR ha smontato questa argomentazione richiamando il principio della **valutazione complessiva**.

Cosa sappiamo della sanatoria parziale possibile?

La sanatoria parziale è prevista dall'[articolo 36-bis del Testo Unico Edilizia](#), introdotto dal Decreto Salva Casa (che ha semplificato la procedura per la regolarizzazione delle [parziali difformità da permesso e SCIA](#), [variazioni essenziali](#) e [assenza di SCIA](#), consentendo la sanatoria in caso di conformità urbanistica oggi e conformità edilizia all'epoca dei fatti), ma era già possibile in precedenza, **per opere autonome e scindibili dal resto dell'immobile, purché non vi sia un legame inestricabile con le altre parti**.

Devono cioè esserci **elementi che consentano di separare le parti sanabili da quelle non sanabili**.

Ed è proprio questo il punto che nel caso di specie non si verifica e per il quale la sanatoria parziale non è possibile. Vediamo perché.

Il caso: i diversi interventi abusivi

La vicenda riguardava una comproprietaria di un immobile a Roma che aveva realizzato diversi interventi edilizi abusivi:

- **Sub A e B:** Varie opere (frazionamento immobile, strutture in legno, manufatti in tufo, coperture, muretti);
- **Sub C:** Manufatto abusivo di 35 mq.

La ricorrente sosteneva che le opere dei sub A e B, singolarmente considerate, non comportassero aumenti di volumetria e fossero riconducibili all'edilizia libera o assentibili con CILA/SCIA, mentre per il manufatto del sub C aveva presentato istanza di condono ancora pendente.

Roma Capitale aveva invece ordinato la demolizione di tutte le opere con atti successivamente "rettificati" per correggere errori materiali sulla qualificazione della responsabilità della proprietaria.

Il principio della valutazione unitaria

Il TAR ha ribadito un principio consolidato della giurisprudenza amministrativa: **la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate**.

Come chiarito dalla sentenza, citando il Consiglio di Stato: **"non si può scomporre una parte per affermarne la sanabilità, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni"**.

L'opera edilizia abusiva deve essere quindi **identificata con l'intero complesso immobiliare**, poiché:

- la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere l'impatto effettivo;
- è irrilevante il frazionamento dei singoli interventi se avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitario;
- il pregiudizio urbanistico deriva dall'insieme delle opere, non dai singoli elementi.

Sanatoria parziale: quando non è possibile

La sentenza richiama una giurisprudenza ormai consolidata sia del Consiglio di Stato che della Cassazione:

- *"In caso di accertato abuso edilizio è esclusa la possibilità di una sanatoria parziale, sul presupposto che il concetto di costruzione deve essere inteso in senso unitario e non in relazione a singole parti autonomamente considerate [...] e la sanatoria a norma dell'art. 36 deve riferirsi al complesso dei lavori e non alla singola opera isolatamente considerata"* - Consiglio di Stato;
- *"In tema di reati urbanistici, non è ammissibile il rilascio di una concessione in sanatoria parziale, dovendo l'atto abilitativo postumo contemplare tutti gli interventi eseguiti nella loro integrità"* - Cassazione.

Le conseguenze pratiche

Il principio ha importanti conseguenze operative:

- Per i provvedimenti di diniego: *"L'indicazione, nel provvedimento di diniego, della presenza di abusi che escludono la conformità dell'opera, anche se in parte relativi a porzioni di fabbricato non comprese nella relativa istanza e persino a fronte della riconosciuta astratta sanabilità di – soltanto – alcuni abusi, costituisce comunque motivazione sufficiente della reiezione della richiesta di conformità"*;
- Per l'onere della prova: l'amministrazione **non ha l'obbligo di motivare analiticamente** in ordine a ogni singolo abuso quando alcuni di essi escludono la conformità dell'intera opera.

L'applicazione al caso specifico

Nel caso concreto, il TAR ha evidenziato che la ricorrente aveva tentato una **frammentazione artificiosa** delle opere, distinguendo tra:

- Frazionamento di un immobile;
- Installazione di strutture di legno;
- Realizzazione di manufatti in tufo;
- Realizzazione di strutture con copertura;
- Realizzazione di muretti.

Il Tribunale ha chiarito che **tali opere devono essere analizzate in un'ottica complessiva e comprensiva**, considerando:

- la **collocazione** delle opere;
- la **realizzazione da parte dello stesso soggetto**;
- la **destinazione comune** dei manufatti;
- il **contestuale impatto edilizio**.

La questione del condono parziale

Anche per quanto riguarda il manufatto oggetto di istanza di condono, il TAR ha precisato che:

- la **valutazione unitaria** deve comunque prevalere;
- non è possibile **scindere la costruzione** tra i vari elementi che la compongono;
- il concetto di costruzione deve essere inteso in **senso unitario**;
- la sanatoria deve riferirsi al **complesso dei lavori**.

Le implicazioni operative

Per i professionisti e i proprietari, questa sentenza ribadisce che:

- **non è possibile** ottenere sanatorie parziali frazionando artificiosamente le opere;
- **è necessario** valutare sempre l'impatto complessivo degli interventi;
- **bisogna considerare** che anche piccole opere possono compromettere la sanabilità dell'intero complesso;
- **è fondamentale** una progettazione unitaria e conforme sin dall'origine.

Quando la sanatoria parziale è possibile

In un altro caso, quello della sentenza 1736/2024 del Tar Salerno, la [sanatoria parziale era invece stata ammessa](#).

Secondo il TAR, la **sanatoria parziale** è infatti espressamente prevista dall'[art. 36-bis del D.P.R. 380/2001](#), introdotto dal D.L. 69/2024 (Salva Casa), per interventi in **parziale difformità** dal permesso di costruire.

Ma in realtà, **già sotto la precedente normativa, la sanatoria parziale era consentita per opere autonome e scindibili** dal resto dell'immobile, purché non vi fosse un legame inestricabile con le altre parti.

Si è infatti chiarito che *“il principio pretorio di unitarietà della sanatoria non è da reputarsi rigidamente operante, allorquando – come, appunto, nel caso in esame, dove l’illecito edilizio ritenuto preclusivo offerisce ad una superfetazione (sopraelevazione) dell’edificio originario, includente l’appartamento in proprietà – l’abusività investa non già la ‘costruzione’ in senso unitario, ossia riguardata nel suo complesso, bensì singole porzioni di essa che non siano tra loro inestricabilmente connesse, ma autonome e scindibili sotto il profilo materiale e funzionale”*.

Tradotto: la **sanatoria parziale è possibile** quando le opere abusive sono **autonome e scindibili** dal resto dell'edificio sia dal punto di vista materiale che funzionale.

Leggi anche

[Sanatoria parziale e Decreto Salva Casa: quando l'abuso edilizio autonomo si può regolarizzare](#)

[Salva Casa: anche le variazioni essenziali nella sanatoria semplificata](#)

[Abusi edilizi: la sanatoria parziale non esiste! O tutto o niente](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*