

Sanatoria: non può essere estesa a un'opera fuori dal progetto

E' impossibile estendere gli effetti di una sanatoria edilizia ad opere non espressamente rappresentate nel progetto condonato, soprattutto in caso di mancata prova che si tratti di interventi giustificati da motivi di sicurezza.

di [Matteo Peppucci](#) – 08.09.2025

Si può estendere un permesso in sanatoria (o un [condono edilizio](#)) ad un'opera non inclusa nel progetto originario?

Partendo dal presupposto che [sanatoria e condono partono da riferimenti molto diversi](#), la sentenza 5671/2025 del Consiglio di Stato è molto interessante perché chiarisce sull'impossibilità di estendere gli effetti di una sanatoria edilizia ad opere non espressamente rappresentate nel progetto condonato.

Per Palazzo Spada, infatti, anche elementi che in apparenza sono "accessori" o di sicurezza, se non previsti negli elaborati grafici approvati, non possano essere considerati coperti dal titolo in sanatoria.

Mancata demolizione di abusi edilizi e parapetto coperto da vecchia sanatoria: il caso

In un ristorante del litorale laziale venivano eseguite alcune opere, senza titolo edilizio, propedeutiche al potenziamento degli spazi al servizio del locale.

Il comune ne aveva ordinato la demolizione, che secondo il ricorrente era stata correttamente eseguita, mantenendo solo una **tettoia aperta** e un **parapetto di sicurezza**, quest'ultimo ritenuto **coperto dalla sanatoria del 1999** nonostante non fosse rappresentato nei relativi elaborati grafici.

La sanatoria si può estendere?

Secondo il proprietario del ristorante, quindi, la veranda-portico (la cui sanatoria è stata dichiarata decaduta dal Comune con un provvedimento oggetto di distinto ricorso tuttora pendente innanzi al T.A.R. del Lazio) sarebbe stata ripristinata come struttura aperta, con l'unica **eccezione di un parapetto alto mt. 1,00 circa, il quale, però, assolverebbe a funzioni di sicurezza rispetto alla quota sottostante**, al fine di **evitare l'affaccio di clienti e del personale senza la protezione di barriere** e dunque sarebbe necessariamente ricompreso nella sanatoria del 1999, al di là delle rappresentazioni grafiche delle opere per le quali la stessa è stata ottenuta, essendo esso funzionale a garantire la fruizione del manufatto sanato.

Quindi, secondo l'appellante, il parapetto, essendo funzionalmente necessario per la sicurezza degli avventori data la sopraelevazione della veranda rispetto all'arenile (100-180 cm), doveva **considerarsi implicitamente compreso nella sanatoria** come elemento coesistente all'utilizzo dell'area pertinenziale.

Gli accertamenti tecnici e il cambio d'uso

Il comune ha inizialmente accertato che il parapetto non assolveva a funzioni di sicurezza, avendo altezza insufficiente (90 cm anziché i 100 cm minimi previsti dalla normativa).

La sua conformazione risultava invece **idonea a creare volumetria aggiuntiva non autorizzata**, con chiusure perimetrali che **trasformavano la "superficie accessoria" in effettivo volume commerciale**.

Ciò che può dirimente è quindi la difformità nell'utilizzo degli spazi: l'area che secondo la sanatoria del 1999 doveva essere "superficie utile" per il ristorante (165,35 mq) veniva utilizzata per servizi accessori, mentre la **"superficie accessoria" (185,97 mq) costituiva di fatto l'unica sala ristorante**.

Questa inversione di destinazione comportava ampliamento della superficie commerciale non autorizzata.

Perché non appariva nei grafici di progetto? C'è un evidente contraddizione

Le tesi dell'appellante sono poi intrinsecamente **contraddittorie**: infatti, se davvero il "parapetto" avesse avuto quella funzione fondamentale per la fruizione della tettoia quale locale adibito a sala ristorante che la Società pretende di assegnargli (e che pretende gli sia assegnato anche dalla concessione in sanatoria del 1999), **sarebbe incomprensibile la sua mancata rappresentazione nei grafici di progetto allegati all'istanza**

di condono, pacificamente ammessa dalla parte privata, e sarebbe parimenti incomprensibile il rilascio della predetta concessione, avente ad oggetto anche la “*superficie accessoria*” di mq. 185,97, in presenza di un’omissione di tal fatta.

La contraddizione si coglie in ciò, che da un lato l’appellante ritiene che il parapetto sarebbe opera di minima importanza edilizia, come tale non necessitante di essere rappresentata nei grafici di progetto, dall’altro, invece, insiste nel sostenerne il ruolo indispensabile per la fruizione della superficie di mq. 185,97.

La **pretesa di estendere la sanatoria al parapetto**, in difetto di un’esplicita previsione dello stesso, si pone in contrasto con l’insegnamento della giurisprudenza unanime, secondo cui si applicano agli atti amministrativi le regole interpretative previste dagli artt. 1362 e segg. c.c. in materia di contratti, con preminenza del criterio dell’interpretazione letterale, senza attribuire a tali atti significati impliciti o inespressi, che contrasterebbero con il principio stesso di legalità (cfr., *ex multis*, C.d.S., Sez. VII, 9 dicembre 2024, n. 9907; Sez. VI, 9 novembre 2020, n. 6859; id., 6 marzo 2018, n. 1447; Sez. IV, 5 luglio 2020, n. 3552; Sez. V, 3 maggio 2019, n. 2876).

Parapetto non compreso nei grafici di progetto: la sanatoria è impossibile

In definitiva, da un lato la **mancata rappresentazione del parapetto nei grafici di progetto è elemento preclusivo** alla tesi dell’appellante, **volta a sostenere che la sanatoria si sia estesa anche a detta opera**; dall’altro, il fatto che la sanatoria abbia avuto ad oggetto, oltre alla “*superficie utile*” di mq. 165,35, una “*superficie accessoria*” di mq. 185,97, unitamente alla circostanza dell’insufficiente altezza del parapetto, **tolgono valore all’argomentazione dell’appellante sulla connessione funzionale di questo rispetto alla corretta fruizione della suddetta superficie pertinenziale del ristorante.**

Leggi anche

[Condono edilizio: diniego di sanatoria con motivazione se si superano di poco i limiti di cubatura](#)

[Terzo condono edilizio: si può sanare una ristrutturazione?](#)

[Terzo condono edilizio: quando si può ottenere? Le condizioni ostative](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*