

# Sanatoria edilizia e limiti volumetrici: da vano tecnico ad abuso edilizio

*Il Consiglio di Stato (sentenza n. 8312/2025) ribadisce che la sanatoria non può estendersi oltre il 10% dei volumi previsti e che la presenza di servizi o rifiniture trasforma il vano tecnico in un locale abitabile*

di [Redazione tecnica](#) – 29.10.2025

Quando un locale può davvero definirsi “**vano tecnico**”? E fino a che punto è possibile ottenere una sanatoria in presenza di **incrementi volumetrici**? È sufficiente la destinazione impiantistica dichiarata o contano, invece, le **caratteristiche effettive** del vano?

## Sanatoria edilizia e limiti volumetrici: la sentenza del Consiglio di Stato

A questi interrogativi ha risposto il **Consiglio di Stato** che, con la **sentenza n. 8312 del 27 ottobre 2025**, ha affrontato una questione tanto semplice quanto frequente nella pratica edilizia: l'uso improprio della categoria del vano tecnico per giustificare ampliamenti non consentiti.

Il caso oggetto dell'intervento dei giudici di Palazzo Spada nasce da una richiesta di sanatoria edilizia presentata ai sensi dell'art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Tale disposizione consentiva di regolarizzare opere con incremento volumetrico non superiore al 10%, ma secondo il Comune l'intervento realizzato superava ampiamente questa soglia.

In particolare, le opere oggetto di contestazione riguardavano, in particolare, una **centrale termica di circa 16 mq con annesso bagno di 6 mq**, una **camera aggiunta al piano rialzato**, una **mansarda di 94 mq**, un **porticato** in legno con colonne in pietra e un **muro di recinzione** in blocchi cementizi alti fino a due metri.

Il TAR aveva confermato il rigetto dell'istanza di sanatoria, ritenendo che tali opere non potessero essere considerate accessorie o tecniche ma vere e proprie nuove costruzioni. Il proprietario aveva quindi proposto appello, sostenendo che il Comune avesse errato nel valutare la natura dei locali e la portata effettiva degli incrementi volumetrici.

Come sempre, per comprendere la decisione dei giudici, è opportuno circoscrivere il quadro normativo di riferimento.

## Quadro normativo di riferimento

La questione si inserisce nel quadro del **Testo Unico Edilizia (d.P.R. n. 380/2001)** e della **Legge n. 10/1977**, che regolano le trasformazioni edilizie e i titoli abilitativi necessari.

In materia di sanatoria, l'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (utilizzabile per gli abusi totali) stabilisce che è possibile ottenere l'accertamento di conformità solo se l'intervento risulti conforme **sia alla disciplina vigente al momento della realizzazione sia a quella vigente al momento della domanda** (doppia conformità simmetrica o “pesante”).

A seguito della Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), il legislatore ha introdotto nel Testo Unico Edilizia il nuovo art. 36-bis che ha previsto la sanatoria semplificata, utilizzabile nei casi di abusi parziali e variazioni essenziali, e solo a condizione che l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (doppia conformità asimmetrica o “leggera”).

Diversa è, invece, la **sanatoria straordinaria** prevista da norme locali (come nel caso dell'art. 64 NTA del PRG), che consente il rilascio del titolo anche per lievi difformità entro un limite massimo – qui fissato al 10% del volume originario.

Altro aspetto centrale è la **nozione di vano tecnico**, più volte delineata dalla giurisprudenza come un locale **strettamente funzionale all'alloggio di impianti tecnici** (caldaie, serbatoi, ascensori, centrali di trattamento aria), privo di autonomia funzionale e non destinabile all'uso abitativo.

Sulla nozione di vano tecnico non esiste una giurisprudenza consolidata che ha delineato dei principi chiave. Secondo il Consiglio di Stato, la verifica deve essere condotta caso per caso, sulla base

delle **dimensioni, dell'accessibilità e della finitura interna**: non conta la denominazione formale del vano, ma la sua effettiva funzione e struttura.

### **Principi espressi dalla sentenza**

Entrando adesso nel dettaglio della sentenza, con un ragionamento articolato, il Consiglio di Stato ha ribadito alcuni punti di principio fondamentali per la pratica edilizia.

In primo luogo, **la sanatoria non può sanare incrementi volumetrici superiori ai limiti previsti dal PRG**. Nel caso di specie, l'art. 64 NTA imponeva un tetto massimo del 10%, ampiamente superato dalle opere contestate.

Un secondo passaggio centrale riguarda la cosiddetta 'centrale termica', che i giudici hanno escluso possa essere considerata un vano tecnico. Le dimensioni (16 mq) e la presenza di un bagno adiacente, rifinito e arredato, rivelano un uso non impiantistico ma abitativo. Come scrive la sentenza, si tratta di *"un vano dotato di caratteristiche autonome e incompatibili con la nozione di vano tecnico"*.

Anche la "camera aggiunta" al piano rialzato non rientra nella tolleranza volumetrica: con una superficie coperta di 16 mq, supera il limite di 10 mq previsto dal regolamento, indipendentemente dal fatto che si consideri la superficie utile o coperta.

La **mansarda** di 94 mq è poi qualificata come volume pienamente rilevante e non può beneficiare retroattivamente del **Piano Casa regionale**, entrato in vigore solo dopo la sua realizzazione.

Infine, anche opere apparentemente minori – come il **porticato in legno con colonne in pietra** e il **muro di recinzione alto due metri** – sono state ritenute strutture edilizie vere e proprie, soggette a permesso di costruire e non sanabili in via semplificata.

Quanto al vizio di motivazione, la Sezione VI ha ricordato che l'Amministrazione non è tenuta a confutare ogni singola osservazione del privato: è sufficiente che la motivazione complessiva sia chiara, coerente e non contraddittoria, come previsto dall'art. 10-bis della legge n. 241/1990.

La sentenza, nel complesso, mostra un approccio rigoroso ma coerente con i principi urbanistici, confermando che la funzione reale dell'opera prevale sulla denominazione formale.

### **Analisi tecnica**

Per i professionisti del settore, la sentenza rappresenta un chiaro punto di riferimento operativo molto utile per tecnici e progettisti, soprattutto in fase di valutazione delle pratiche di regolarizzazione. Il Consiglio di Stato conferma che **la natura edilizia di un manufatto dipende dalla sua funzione effettiva**, non dalla denominazione che gli viene attribuita. Chiamare "centrale termica" un locale pavimentato, rifinito e dotato di bagno non ne muta la sostanza: si tratta a tutti gli effetti di un ampliamento dell'edificio.

L'analisi tecnica di Palazzo Spada valorizza la **proporzione tra funzione e dimensione**: un vano tecnico deve avere dimensioni strettamente necessarie al contenimento degli impianti. Quando lo spazio è eccessivo o accessibile per usi diversi, l'opera perde la sua natura accessoria e diventa volume edilizio.

Altro elemento di rilievo è la **non retroattività delle norme premiali**, come quelle del Piano Casa. La possibilità di ampliare o regolarizzare volumi può essere esercitata solo per opere successive alla legge regionale, non per manufatti già realizzati in difformità.

La sentenza evidenzia inoltre un principio di equilibrio urbanistico: anche gli interventi di piccola entità (porticati, recinzioni, tettoie) devono essere valutati nel loro impatto complessivo sull'assetto edilizio e volumetrico, perché contribuiscono a modificare la sagoma e l'aspetto del fabbricato.

### **Conclusioni operative**

In conclusione, il Consiglio di Stato ha **respinto l'appello**, confermando integralmente la decisione del TAR e la legittimità del diniego di sanatoria. Una sentenza che conferma alcuni spunti utili agli operatori del settore edilizio:

- la sanatoria ex art. 64 NTA è ammessa solo entro il limite del 10% di incremento volumetrico;
- i locali con wc o finiture non possono essere qualificati come vani tecnici;
- gli interventi realizzati prima dell'entrata in vigore del Piano Casa non ne possono beneficiare;
- porticati e recinzioni stabili sono opere edilizie soggette a titolo abilitativo;

- la motivazione amministrativa è sufficiente se complessivamente coerente e logicamente fondata.

La decisione si colloca nel solco di un orientamento giurisprudenziale sempre più rigoroso, volto a contrastare l'abuso dell'istituto del vano tecnico come strumento di ampliamento mascherato. È un richiamo diretto ai tecnici a valutare con attenzione la reale funzione dei volumi e la proporzionalità degli interventi in fase progettuale e istruttoria.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*