

Sanatoria parziale, un solo parametro fuori norma basta a far respingere l'accertamento di conformità

Un deposito ricostruito in difformità, una superficie oltre il limite fissato per i locali accessori e un'istanza respinta per intero. Palazzo Spada conferma che l'accertamento di conformità si valuta sull'intero edificio e precisa quando il diniego può contenere motivi nuovi rispetto al preavviso di rigetto.

di [Gianluca Oreto](#) – 17.09.2026

Si può ottenere una sanatoria parziale, regolarizzando soltanto le opere conformi del fabbricato e lasciando fuori il resto? Basta un solo parametro fuori norma, per esempio la superficie, a far respingere l'intera domanda? E si può rimediare accettando di adeguare l'opera alle prescrizioni del Comune?

A questi interrogativi risponde il Consiglio di Stato con la **sentenza n. 6309 del 4 agosto 2026**, che chiarisce uno degli aspetti più sottovalutati quando si chiede l'accertamento di conformità di un edificio difforme, ovvero che la **sanatoria parziale** non è ammessa e che la domanda va valutata sull'opera nella sua interezza. Chi ha costruito o ricostruito un fabbricato in modo diverso dal titolo può quindi vedersi respingere l'intera istanza per un solo parametro fuori norma, e a poco serve che l'immobile originario fosse legittimo o che la ricostruzione fosse stata autorizzata.

Non è possibile, dunque, ritagliare dalla domanda le parti che non superano l'esame, perché la giurisprudenza consolidata sull'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) considera la costruzione un organismo unitario, e non si può contare nemmeno su un permesso in sanatoria accompagnato da prescrizioni correttive. La possibilità di sanatoria condizionata è, infatti, prevista per il solo accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia e non per quello di cui all'art. 36 nel quale la doppia conformità deve essere verificabile nel momento della presentazione dell'istanza.

La pronuncia affronta, inoltre, altri due aspetti meritevoli di interesse, perché ammette che il Comune respinga la domanda anche per ragioni mai comunicate prima, quando a farle emergere sono state le stesse controdeduzioni del privato, e perché esclude che un deposito in zona agricola al servizio della casa possa sfruttare gli ampliamenti concessi agli edifici principali, pur condividendone la destinazione.

Deposito ricostruito in difformità dal titolo: la vicenda

La vicenda trae origine da un deposito in area agricola, a servizio di un'abitazione e legittimato a suo tempo con un titolo rilasciato ai sensi della Legge n. 47/1985. Il Comune ne ha autorizzato la demolizione e la ricostruzione, sempre come deposito attrezzi, ma il nuovo fabbricato è stato realizzato con caratteristiche difformi da quelle assentite, e l'amministrazione ha ordinato la rimozione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi.

L'istanza di sanatoria successiva all'ordine di ripristino è stata respinta, dopo il preavviso di rigetto e due pareri negativi della commissione edilizia, per:

- una volumetria eccedente quella ammessa dal piano e uno scostamento oltre il 2%, escluso dalle tolleranze costruttive;
- l'impossibilità di invocare gli ampliamenti riservati agli immobili residenziali, terziari e turistici;
- opere esterne non conformi all'autorizzazione paesaggistica e opere interne che denotavano un uso abitativo.

Il TRGA di Trento ha qualificato il ricorso come rivolto al solo diniego e lo ha respinto, considerando il manufatto un locale accessorio privo di destinazione residenziale e agricola, e il diniego un atto dovuto, sorretto da più motivi e giustificato anche solo dal superamento della superficie utile lorda massima dei locali accessori.

In appello i proprietari hanno sostenuto che il diniego di sanatoria non è un atto vincolato e che il provvedimento finale non dava conto delle loro osservazioni, introducendo per la prima volta, senza contraddittorio, contestazioni sulla posizione e sulle dimensioni del fabbricato. Hanno poi negato che un solo motivo ostativo potesse impedire la sanatoria degli altri abusi e hanno sostenuto che il fabbricato, non avendo destinazione agricola, poteva beneficiare dell'ampliamento fino al 20% della superficie utile netta assentita con il titolo originario, sufficiente a legittimare l'aumento di superficie dovuto al solaio intermedio che lo divide su due livelli.

Accertamento di conformità e preavviso di rigetto: il quadro normativo

Per comprendere la decisione dei giudici d'appello, è necessario inquadrare bene la normativa di riferimento. L'art. 36 del Testo Unico consente di sanare l'opera abusiva solo se conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia a quello della domanda (c.d. doppia conformità); nel testo anteriore al 2024, cui si riferisce la vicenda, riguardava anche gli interventi in difformità dal titolo.

Sul piano procedimentale, l'[art. 10-bis della Legge n. 241/1990](#) impone, nei procedimenti a istanza di parte, di comunicare i motivi ostativi prima del diniego e di dar conto del mancato accoglimento delle eventuali osservazioni, indicando i soli ulteriori motivi che ne siano conseguenza. L'art. 21-octies esclude l'annullamento del provvedimento vincolato per vizi procedurali o di forma quando è palese che il contenuto non poteva essere diverso e, per qualunque provvedimento, quello per mancata comunicazione di avvio se l'amministrazione lo dimostra in giudizio, ma quest'ultima regola [non opera se è stato violato l'art. 10-bis](#).

Le norme di attuazione del piano, infine, qualificano come strutture accessorie i manufatti minori complementari agli altri fabbricati, fra cui i depositi attrezzi, e in zona agricola ne fissano la superficie massima in 25 metri quadrati e l'altezza in 2,80 metri.

Sanatoria parziale, perché il Consiglio di Stato la esclude

Alla luce di questo quadro, i giudici ribadiscono che la sanatoria edilizia non si può spezzare, perché il concetto di costruzione va inteso in senso unitario e non riferito a singole parti considerate isolatamente. Palazzo Spada, richiamando un orientamento consolidato (sentenze n. 9220/2023, n. 8067/2023 e n. 6726/2023), afferma che un permesso in sanatoria che non consideri alcuni interventi effettivamente realizzati è integralmente illegittimo, perché elude nella sostanza i requisiti dell'art. 36. Accanto alla sanatoria parziale, esclude anche quella soggetta alle prescrizioni necessarie a ricondurre le opere a legalità.

Il Comune doveva quindi esaminare l'istanza nella sua interezza, e la violazione del limite di superficie dei fabbricati accessori bastava da sola a giustificare il diniego, sia perché l'atto era plurimotivato sia, soprattutto, perché nessuna porzione poteva essere sanata separatamente.

Su quel limite i giudici confermano il primo grado, puntualizzandone la motivazione. Poiché le norme di piano indicano in modo tassativo gli interventi ammessi in zona agricola, la previsione sull'ampliamento degli edifici incompatibili è un'eccezione da leggere in senso restrittivo, riservata agli edifici adibiti in via principale a residenza, a uso terziario o turistico. Il deposito, accessorio all'abitazione di proprietari che non sono imprenditori agricoli, mutua sì la destinazione residenziale, ma proprio perché meramente accessorio resta fuori da quella deroga.

Quanto al procedimento, Palazzo Spada riconosce che le decisioni sulle istanze di sanatoria non sono atti vincolati, ma legge l'affermazione del TRGA come riferita all'impossibilità di un contenuto diverso, con applicazione dell'art. 21-octies anche alle violazioni procedurali successive che discendono a cascata dalla mancata comunicazione di avvio, diverse da quelle dell'art. 10-bis. Quest'ultimo, a sua volta, consente al diniego di indicare motivi non anticipati nel preavviso, senza rinnovarlo, quando sono [conseguenza delle osservazioni](#).

È ciò che accade qui, perché i rilievi su sedime, altezza, volume e superficie coperta compaiono nel secondo parere della commissione edilizia, richiamato dal diniego, in risposta alle controdeduzioni del tecnico sulle tolleranze costruttive. L'eventuale carenza di un riscontro puntuale alle osservazioni resta così superata dalla dimostrazione che il provvedimento non poteva avere un contenuto diverso, e il primo motivo d'appello è infondato.

Superficie utile e sanatoria con prescrizioni: cosa cambia dopo il Salva Casa

Dal punto di vista tecnico, il fabbricato risulta costruito in posizione difforme e il solaio intermedio ha fatto crescere la superficie utile, pacificamente ben superiore alla soglia dei locali accessori. I giudici dichiarano superfluo l'esame delle ulteriori censure, per cui gli altri profili del diniego, dalla compatibilità paesaggistica alla destinazione abitativa, restano senza una valutazione autonoma.

La pronuncia non tratta la sanatoria condizionata, ma l'art. 36-bis introdotto dal Decreto-Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), convertito dalla Legge n. 105/2024, riguarda parziali difformità, variazioni essenziali e interventi in assenza o in difformità dalla SCIA nei casi dell'art. 37, con una doppia conformità attenuata,

urbanistica alla domanda ed edilizia all'epoca di realizzazione. Il comma 2 consente allo sportello unico di subordinare il rilascio del permesso alla preventiva esecuzione degli interventi necessari per i requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere non sanabili e, secondo una parte della giurisprudenza, l'abuso va qualificato sull'assetto che risulta dal progetto di ripristino, anche quando nasce come totale difformità.

Diniego di sanatoria edilizia: cosa devono verificare i professionisti

In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermato la sentenza del TRGA e ribadito alcuni principi chiave in materia di sanatoria.

Per chi assiste il proprietario, questo significa verificare l'intero edificio prima di presentare la domanda, perché l'esito dipende dall'opera nel suo insieme e non dalle singole difformità.

La decisione conferma un orientamento ormai stabile sull'art. 36. Il passaggio sul preavviso di rigetto va invece letto con prudenza, perché riguarda un caso in cui il contraddittorio c'è stato, mentre quando il preavviso manca del tutto la giurisprudenza continua ad annullare il diniego. Nella sanatoria ordinaria basta un solo parametro fuori misura per lasciare fuori dalla porta l'intero edificio.

Sanatoria parziale e diniego: le domande più frequenti

È possibile una sanatoria parziale, regolarizzando solo una parte delle opere abusive?

Dipende dalla sanatoria utilizzabile. Con la sanatoria ordinaria dell'art. 36 del Testo Unico Edilizia l'edificio va valutato così com'è e deve risultare conforme alle norme sia quando è stato costruito sia quando si presenta la domanda, senza poter rimediare con lavori successivi. Con la sanatoria dinamica dell'art. 36-bis, introdotta dal Decreto Salva Casa, secondo una parte della giurisprudenza si può invece presentare un progetto di ripristino che rimuova le parti non regolarizzabili, e il Comune può rilasciare la sanatoria dopo la rimozione, purché ciò che resta rispetti i requisiti di conformità.

Il Comune può respingere la sanatoria per motivi che non aveva comunicato prima?

Sì, ma solo se quei motivi nascono dalle osservazioni presentate dal richiedente dopo il preavviso di rigetto, cioè la comunicazione con cui il Comune anticipa le ragioni del possibile rifiuto. Lo prevede l'art. 10-bis della Legge n. 241/1990 e, secondo il Consiglio di Stato, in questo caso non serve inviare un nuovo preavviso.

Un deposito attrezzi in zona agricola può ottenere gli stessi ampliamenti concessi alla casa?

No, se il piano regolatore riserva gli ampliamenti agli edifici usati principalmente come abitazione o per attività commerciali, di servizi o turistiche. Per il Consiglio di Stato questa eccezione va interpretata in modo restrittivo, e un deposito resta un fabbricato accessorio anche quando serve la casa e ne condivide la destinazione.