

In zona A, una sanatoria può essere rifiutata?

Alfonsina Capone

*Il **DM 1444/1968** definisce le zone omogenee all'interno dei territori comunali, disciplinando la zonizzazione e i vincoli di intervento delle varie aree. Il Consiglio di Stato ha confermato il rifiuto di una sanatoria di interventi abusivi in zona A, evidenziando come l'intervento, considerato illegittimo, non rispettasse le disposizioni normativo-urbanistiche vigenti.*

Zone omogenee e regolamenti urbanistici secondo il DM 1444/1968

Le zone omogenee sono le zone in cui viene suddiviso il territorio all'interno di un determinato comune e tale operazione viene chiamata zonizzazione. La norma, inoltre, stabilisce come ciascuna zona presenti dei vincoli di intervento differenti.

La zona A comprende le parti del territorio comunale di carattere storico, artistico e particolare pregio ambientale o porzioni di essi, e la destinazione d'uso può essere varia comprendendo l'uso residenziale, commerciale, terziaria direzionale, ricettiva, attività culturali, professionali, di servizio ovvero artigianale non nocivo o molesto. La norma che regola le zone omogenee è il **dm 1444 del 1968** che definisce anche gli standard urbanistici (superfici per abitante dedicata a servizio) ed edilizi (altezza e distanza degli edifici, densità edilizia), organizzando la zonizzazione del territorio. Esso è una norma di carattere nazionale che stabilisce disposizioni e criteri per l'urbanizzazione e le attività edilizie, ai quali gli enti locali devono attenersi nell'esercitare le loro funzioni di gestione del territorio. Le norme adottate a livello comunale e regionale non possono, quindi, derogare ai limiti minimi previsti dal presente decreto, ma possono invece introdurre prescrizioni più rigorose riguardanti gli standard urbanistici ed edilizi, come ad esempio altezze inferiori, distanze maggiori, o indici di fabbricabilità maggiormente ridotti. **Il dm 1444** stabilisce limiti per la densità edilizia, l'altezza, la distanza tra gli edifici e gli standard urbanistici, come i rapporti massimi tra le aree destinate a insediamenti residenziali e/o produttivi e quelle destinate ad uso pubblico o per attività collettive, spazi verdi e parcheggi, definendo anche i requisiti di progettazione relativi alle zone territoriali omogenee (ZTO).

A chiarire se in zona A si possano in taluni casi apportare ristrutturazioni e sanatorie è la **sentenza del consiglio di stato n. 7860 del 2024**.

Sanatoria per interventi edilizi in zona A

Il Consiglio di Stato ha emesso una sentenza riguardante il ricorso presentato contro il comune di Salerno, il quale ha rigettato l'istanza, proposta dall'appellante, per la sanatoria di un intervento eseguito nell'appartamento di sua proprietà sito al quarto e ultimo piano di un fabbricato. L'oggetto della controversia è un intervento consistente nel taglio del solaio del sottotetto e nell'installazione di una scala in acciaio, per collegare l'appartamento con la soffitta sottostante. La richiesta di sanatoria è stata respinta dal comune, che ha **ritenuto l'intervento come una ristrutturazione edilizia non ammessa nella zona A del P.U.C.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) di Salerno aveva già confermato il rifiuto della sanatoria, evidenziando il contrasto dell'intervento con le norme vigenti in zona A.

Il ricorrente ha presentato appello, articolando diversi motivi di contestazione, in particolare ha sostenuto la legittimità della sua istanza, argomentando che gli interventi realizzati non potessero essere considerati come ristrutturazione edilizia, ribadendo che la modifica del solaio non aveva alterato le parti strutturali dell'edificio, e che le finestre del sottotetto non erano state oggetto di alcuna modifica.

Il Consiglio di Stato ha rigettato l'appello, confermando la posizione del Comune e del TAR, **precisando che non può esserci sanatoria parziale** di interventi eseguiti senza titolo in zona A. La presenza di una scala e il cambio di destinazione del sottotetto sono stati considerati parte di un unico intervento funzionale all'utilizzo abitativo e di conseguenza **il comune ha opportunamente negato la sanatoria, non essendo presenti le condizioni di autorizzazione.**