



*Il Settore "Urbanistica Edilizia e Personale"*

P.zza E. Abbro, 1  
84013 -Cava de' Tirreni-

**Verbale Tavolo Tecnico  
del 27.4.2022**

1

Si premette brevemente che a seguito di recenti comunicazioni della Soprintendenza ABAP di Salerno, in merito a procedimenti di autorizzazioni paesaggistiche, è emerso un diverso orientamento riguardo ad alcuni interventi edilizi con particolare riferimento a quelli di efficientamento energetico (isolamento a cappotto, a tetto, pannelli solari, fotovoltaici, ecc.).

Per dirimere tali questioni, ovvero per un coordinamento delle funzioni paesaggistiche, l'UTC e la Commissione Locale per il Paesaggio hanno elaborato una nota preliminare propedeutica ad incontro istituzionale tra il Comune e la Soprintendenza. Tale nota, trasmessa con mail del 6 aprile 2022 (cfr. **allegato 1**), ha costituito la base di discussione per un successivo incontro tenutosi l'8 aprile 2022.

All'esito di detto incontro, che ha visto la presenza del Sindaco, del Soprintendente, del Responsabile di Zona della Soprintendenza, dell'Assessore all'Urbanistica, del Dirigente II Settore e del funzionario in P.O. Responsabile delle Funzioni Paesaggistiche, l'arch. Lorella Mazzella, trasmetteva, per conto della Soprintendenza, con mail del 8 aprile (cfr. **allegato 2**), puntuale riscontro degli argomenti oggetto di discussione.

Ciò premesso, con riferimento alla comunicazione pervenuta dalla SABAP di Salerno in data 8 aprile u.s., si è costituito tavolo tecnico tra la Commissione Locale per il Paesaggio con la presenza del Dirigente del Settore e del Responsabile delle Funzioni Paesaggistiche, che si è riunito nei giorni **20 e 22 aprile 2022** per procedere ad una lettura sistematica di tutte le questioni trattate, al fine di fornire le consequenziali linee operative da impartire agli uffici e rendere note all'utenza.

- I. In primo luogo, si evidenzia, così come indicato nella nota comunale del 6 aprile, che la **qualificazione tecnico-giuridica degli interventi compete allo Sportello Unico per l'Edilizia** e la stessa dovrà avvenire in maniera precisa ed esplicita con esclusivo riferimento alle categorie di intervento di cui all'art.3 del DPR 380/01 e s.m.i. ovvero con la classificazione contenuta nella specifica norma urbanistica/edilizia che rende ammissibile l'intervento ( l. 122/89, l.r.C 19/01, l.r.C. 15/00, l.r.C. 19/09, ecc.).

In merito alla dichiarata prevalenza del Piano Urbanistico Territoriale (L.R.C. n. 35/87) e con riferimento alla sua valenza paesaggistica, si ritiene utile precisare che le norme del P.U.T. e in particolare l'art.3 c.1 e 2 prevedono:

<<(...) c.1 Il Piano Urbanistico Territoriale dell'area sorrentino-amalfitana è Piano Territoriale di Coordinamento con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali e sottopone a normativa d'uso il territorio dell'area sorrentino- amalfitana;

c.2 Il Piano Urbanistico Territoriale prevede norme generali d'uso del territorio dell'area e formula direttive a carattere vincolante alle quali i comuni devono uniformarsi nella predisposizione dei loro strumenti urbanistici o nell'adeguamento di quelli vigenti. (...)>>. E che, conseguentemente, il vigente Piano Urbanistico Comunale di Cava de' Tirreni è stato redatto in conformità al PUT e ne costituisce norma attuativa, così come costituiscono norma di dettaglio del PUT anche le norme di attuazione dei Piani di Recupero. In tal senso l'art. 17 della Legge Regionale 35/87, nel definire la zona territoriale 2 (Tutela degli insediamenti antichi accentrati), rimanda espressamente ai Piani di Recupero, prevedendone la redazione obbligatoria da parte dei Comuni.



*Il Settore "Urbanistica Edilizia e Personale"*

P.zza E. Abbro, 1  
84013 -Cava de' Tirreni-

Nei sensi indicati, quindi, la **strumentazione urbanistica comunale (PUC, RUEC e PdR), redatta in attuazione del PUT, completa il quadro di riferimento normativo in ambito locale.**

2

II. La **nota dell'08 aprile 2022** della Soprintendenza, nel riscontrare le problematiche rappresentate nella nota comunale del 6 aprile, rimanda, per quanto riguarda la propria linea di condotta, alle **Linee di indirizzo della Soprintendenza ABAP di Bergamo e Brescia** recante il prot. 8143-P del 7/5/2021 ad oggetto: *Applicazione della L.n.160/2019 (c.d. bonus facciate 90%) e L. n.77/2020 art.119 (c.d.superbonus 110%) negli ambiti tutelati ai sensi del D. Lgs.42/04 e patrimonio edilizio diffuso di valore storico architettonico, storico artistico e storico-testimoniale. (cfr. allegato 3).* Rispetto a tali Linee di indirizzo la CLP e i responsabili comunali ritengono doveroso, alla luce sia dell'orientamento pluriennale della Commissione medesima e dell'UTC che dei pareri resi dalla SABAP nel passato, fare le seguenti precisazioni.

In primo luogo, si evidenzia che le indicate Linee di Indirizzo sono riferite ad un territorio sostanzialmente diverso da quello di Cava de' Tirreni e individuano solo **tre ambiti** di tutela e precisamente:

- A. Edifici e complessi tutelati ai sensi del Codice- Parte II-
- B. Nuclei di antica formazione e ambiti di tutela ai sensi della Parte III del Codice-
- C. Patrimonio diffuso al di fuori degli ambiti di tutela- raccomandazioni-

Rispetto a tali ambiti, i convenuti al tavolo tecnico ritengono opportuno evidenziare che il **terzo ambito (C. Patrimonio diffuso al di fuori degli ambiti di tutela del Codice)**, attiene a parti del territorio non oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs.42/04 (zone non vincolate ai fini paesaggistici). Rispetto a tale ambito, non essendoci competenza sia della C.L.P. che della Soprintendenza, in quanto l'area non è vincolata ai fini paesaggistici, si ritiene di non dover fornire alcun indirizzo all'attività edilizia atteso che a tal fine assolvono gli strumenti urbanistici vigenti (PUC e RUEC).

Rispetto all'**ambito di tutela A**, si prende atto dell'orientamento espresso, trattandosi di immobili gravati da vincolo diretto di cui la Soprintendenza ha specifica competenza.

Per l'**ambito B**, invece, riferibile all'intero territorio comunale vincolato paesaggisticamente, si ritiene necessario fornire delle linee di indirizzo differenziate atteso che il territorio a cui si riferisce è vasto ed eterogeneo e comprende sia i centri storici del borgo e delle frazioni che gli ambiti industriali dell'ASI in uno all'edilizia degli anni '60, '70 ed '80 del secolo scorso. In tal senso, quindi, è opportuno, in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata (ivi compreso il PUT) e quelli comunali, suddividere l'**ambito B** nei termini che seguono:

- a) Edilizia ante 1955 ricadente nei centri storici
- b) Edilizia ante 1955 ricadente nel resto del territorio comunale
- c) Edilizia post 1955 ricadente nei centri storici
- d) Edilizia post 1955 ricadente nel resto del territorio comunale
- e) Edilizia sparsa post 1955 ricadente negli ambiti dove è prevalente la componente naturalistica (zona agricola)

Rispetto ai punti indicati con le **lettere a) e b)** si conviene che le valutazioni espresse nelle citate Linee di Indirizzo prot. 8143-P del 7/5/2021 sono astrattamente applicabili per i centri storici,



## II Settore "Urbanistica Edilizia e Personale"

P.zza E. Abbro, 1

84013 -Cava de' Tirreni-

relativamente agli immobili di epoca antecedente al 1955, e fuori dai centri storici, sempre per l'edilizia antecedente al 1955, purché abbia conservato i caratteri dell'edilizia tradizionale.

Diversa valutazione andrà effettuata per i punti indicati con le **lettere c) e d)**, generalmente riferibili a fabbricati isolati multipiano, prevalentemente realizzati negli anni '60, '70 e '80, che si connotano per lo scarso valore architettonico e i cui aspetti costruttivi giustificano gli interventi di efficientamento energetico (coibentazione in facciata, isolamento del tetto, installazione pannelli).

**In questi casi gli interventi di efficientamento energetico assolvono anche a funzioni di miglioramento della qualità dell'edificio mediante il riordino delle facciate (con eliminazione di elementi quali doppi infissi in alluminio anodizzato, superfetazioni ecc.) ed il contestuale recupero del decoro complessivo dell'immobile. Tali interventi, poi, conseguono anche rilevanti obiettivi ambientali (riduzione dei consumi energetici) che, al pari di quelli paesaggistici, sono tutelati.**

Per quanto riguarda, infine, gli edifici indicati con la **lettera e)** si precisa che gli stessi sono costituiti quasi esclusivamente dall'edilizia abusiva sanata con i condoni *ex lege* 47/85 e 724/94 (su conforme parere della Soprintendenza) che allo stato richiede una riqualificazione, anche dal punto di vista energetico, con gli effetti benefici innanzi indicati. **Anche per detti immobili, che si connotano per lo scarso valore architettonico si giustificano gli interventi di efficientamento energetico (coibentazione in facciata, isolamento del tetto, installazione pannelli).**

**III.** In merito alle considerazioni della nota soprintendenzia circa i **punti 2-3-4-e5 della nota comunale del 6 aprile**, non si condivide la portata che si intende dare all'art.149 c. 1 lett. a) del Codice lì dove si afferma che lo stesso costituisce il "limite" degli interventi in edilizia libera e, quindi, **gli interventi non soggetti ad autorizzazione**, a prescindere da quanto puntualmente indicato nell'allegato A al DPR 31/2017, vanno comunque "limitati", ex art. 149 del Codice, agli interventi di "manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici". Tale lettura della norma è illogica e non rispettosa delle disposizioni legislative del **DPR 31/2017 e comporterebbe, di fatto, la disapplicazione di gran parte degli istituti di semplificazione contenuti nell'allegato A.**

A titolo puramente esemplificativo si riportano di seguito gli interventi dell'allegato A che non risulterebbero applicabili

- Gli interventi di cui al punto A.2. con particolare riferimento alla "realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici" atteso che l'apertura di nuove finestre non è classificabile in alcun modo quale intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o consolidamento;
- Gli interventi di cui al punto A.4. "interventi indispensabili per l'eliminazione di barriere architettoniche, quali la realizzazione di rampe esterne per il superamento di dislivelli non superiori a 60 cm, l'installazione di apparecchi servoscala esterni, nonché la realizzazione, negli spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico, di ascensori esterni o di altri manufatti consimili" atteso che tali interventi non sono classificabili in alcun modo quali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o consolidamento;



## Il Settore "Urbanistica Edilizia e Personale"

P.zza E. Abbro, 1  
84013 -Cava de' Tirreni-

Analogo discorso varrebbe anche per i punti A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.11, A.12, A.13, A.14, A.15, A.16, A.17, A.18, A.19, A.20, A.21, A.22, A.23, A.24, A.26, A.29, A.30, A.31, atteso che sono tutti interventi non classificabili quale "manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o consolidamento".

Per quanto fin qui argomentato, quindi, è di solare evidenza che, **le opere non assoggettate ad autorizzazione paesaggistica sono sia quelle previste dall'art. 149 del D.lgs. 42/2004 che quelle previste dall'allegato A al DPR 31/2017.**

Si conviene e si condivide, poi, la posizione del "Superiore Ministero" in merito ai limiti della "liberalizzazione" e che la stessa:

1. **non si applica** per gli interventi di isolamento a cappotto su beni vincolati ai sensi dell'art. 136 del D. Leg.vo 42/2004, lettere a), b) (beni vincolati -parte seconda del d.lgs. 42/2004-);
2. **non si applica** per gli interventi di isolamento a cappotto su beni vincolati ai sensi dell'art. 136 del D. Leg.vo 42/2004, lettera c), quando si tratti di beni di "interesse storico-architettonico o storico-testimoniale (data di costruzione entro il 31/12/1945<sup>1</sup>), ivi compresa l'edilizia rurale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici".

In merito all'individuazione dei beni di "interesse storico-architettonico o storico-testimoniale (data di costruzione entro il 31/12/1945<sup>2</sup>), ivi compresa l'edilizia rurale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici" vincolati ai sensi dell'art. 136 del D. Leg.vo 42/2004, lettera c) si rimanda a quanto già indicato dalla Commissione Locale per il Paesaggio con verbale n. 19 del 7 giugno 2018<sup>3</sup> (cfr. allegato 3).

In merito alla competenza della **verifica di applicabilità degli interventi di cui all'allegato A** (e dell'art. 149 D.lgs. 42/2004) si prende atto e si conferma che le valutazioni dovranno essere effettuate in via esclusiva dal "Comune (restando esclusa la Soprintendenza da ogni decisione inerente la sussumibilità degli interventi nell'allegato A del citato d.P.R.)".

- IV. Con riferimento, poi, agli **impianti a fonti rinnovabili** (fotovoltaico, solare termico e pensiline fotovoltaiche) si prende atto di quanto indicato nella nota dell'8 aprile e precisamente: << Per gli impianti a fonti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico) vige per l'applicazione della liberalizzazione, allo stesso

<sup>1</sup> Per il territorio comunale di Cava de' Tirreni, in relazione ai valori tutelati dal PUT (l.r.C. 35/87), si estende agli immobili ante 1955

<sup>2</sup> Per il territorio comunale di Cava de' Tirreni, in relazione ai valori tutelati dal PUT (l.r.C. 35/87), si estende agli immobili ante 1955

<sup>3</sup>Stralcio verbale CLP 19/2018

È, quindi, ragionevole affermare che l'esclusione dal beneficio dell'esenzione è riferita solo agli immobili con specifiche caratteristiche, ovvero, quelli ricadenti nelle seguenti categorie di immobili:

- di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ovvero, quelli sottoposti al regime di tutela imposto dall'art. 10 del Codice;
- riconducibili all'edilizia rurale tradizionale, ossia, quelli realizzati prima del 1955.
- ricompresi nei centri o nuclei storici, ovvero, quelli ricadenti nelle zone omogenee A/1 "Insediamenti storici" del vigente PRG.





## II Settore "Urbanistica Edilizia e Personale"

P.zza E. Abbro, 1  
84013 -Cava de' Tirreni-

*modo di quanto sopra espresso, il presupposto che essi siano **interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico o restauro conservativo** che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (art. 149 del Codice) e che la costruzione del fabbricato sia ultimata entro il 31/12/1945. Si consideri, anche, che tali interventi ai sensi dell'art. 146 del Codice e del D.P.R. 31/2017 rientrano in edilizia libera se non ricadono fra i fabbricati e/o aree sottoposti alle disposizioni dell'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del Codice.>>.*

Quando rappresentato dalla SABAP, alla luce di quanto disposto al punto A6 dell'allegato A al DPR 31/2017 e all'art. 9 del D.L. n. 17 del 1 marzo 2022<sup>4</sup>, comporta che la realizzazione di impianti a fonti rinnovabili "è considerata intervento di **manutenzione ordinaria** e non è subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, ivi inclusi quelli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 a eccezione degli impianti che ricadono in aree o immobili di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio". **Quindi, la realizzazione di impianti a fonti rinnovabili, al di fuori dei centri storici e se a servizio di immobili realizzati dopo il 1955 e non gravati da vincolo monumentale (vincolo diretto) rientrano nel novero dell'edilizia libera e non necessitano di autorizzazione paesaggistica.**

5

- V. In merito all'applicazione congiunta di più punti di cui all'allegato B del DPR 31/2017, si prende atto della posizione espressa dalla SABAP e precisamente: "Non è ammissibile l'applicazione congiunta di più punti di cui all'allegato B (regime semplificato sul medesimo immobile), ove gli stessi, complessivamente, comportino una molteplicità di opere che coinvolgono i diversi aspetti architettonici, paesaggistici ed estetici dei fabbricati oggetto di intervento e, dunque incorporate trasformazioni del contesto paesaggistico di riferimento, in ottemperanza alla Circolare n. 42 del 21.07.2017 del Mibact secondo la quale «l'intervento o l'opera devono essere considerati e valutati nel loro insieme strutturale e funzionale e nella loro sostanziale unitarietà, non essendo evidentemente possibile fruire della liberalizzazione (o della semplificazione) scomponendo artificiosamente l'intervento o l'opera unitari in una pluralità di singoli interventi che, di per sé considerati, potrebbero come tali ricadere in una delle voci degli allegati»."
- VI. In merito alla realizzazione di **piscine pertinenziali interrato** è opportuno effettuare alcune precisazioni rispetto alla posizione dichiarata dal comune di Cava de' Tirreni con la citata nota del 6 aprile (cfr. **allegato 1**) rispetto a quanto argomentato dalla SABAP con la nota di riscontro dell'8 aprile (cfr. **allegato 2**).

Il comune con il proprio scritto ha affermato, in conformità alle norme statali e comunali vigenti, che: <<Le **piscine a servizio di immobili esistenti**, per effetto del combinato disposto dell'art. 3 comma

<sup>4</sup> All'articolo 7-bis, del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, il comma 5 è sostituito dal seguente: «5. Ferme restando le disposizioni tributarie in materia di accisa sull'energia elettrica, l'installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici e termici sugli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, o su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici e la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica nei predetti edifici o strutture e manufatti, nonché nelle relative pertinenze, è considerata intervento di manutenzione ordinaria e non è subordinata all'acquisizione di permessi, autorizzazioni o atti amministrativi di assenso comunque denominati, ivi inclusi quelli previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, a eccezione degli impianti che ricadono in aree o immobili di cui all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del medesimo codice, e fermo restando quanto previsto dagli articoli 21 e 157 del codice->>



## II Settore "Urbanistica Edilizia e Personale"

P.zza E. Abbro, 1

84013 -Cava de' Tirreni-

1 lett. e.6<sup>5</sup> del DPR 380/01 e dell'art. 254 del RUEC<sup>6</sup>, se pertinenti rispetto ad immobili esistenti e contenute entro il 20% del volume del fabbricato a cui sono asservite non costituiscono nuova costruzione e sono da ritenersi, in linea di principio, sempre assentibili.>>. Tale assunto tende ad indicare che, le piscine pertinenti contenute entro il 20% del volume del fabbricato (e solo quelle!) a cui sono asservite, non sono classificate ai sensi del DPR 380/01 quale nuova costruzione ed in quanto "intervento pertinente" di modesta entità sono compatibili con le norme urbanistiche e edilizie (le norme comunali le ammettono espressamente sull'intero territorio comunale).

Tali interventi edilizi sono comunque sottoposti al rilascio di PdC e, per gli ambiti vincolati, ad autorizzazione paesaggistica.

La posizione espressa nella nota della SABAP tende invece ad affermare che la realizzazione di piscine a servizio di immobili esistenti integra sempre (anche se pertinenti e con volume ricompreso entro il 20% di quello principale) interventi di nuova costruzione. Tale posizione non è rispettosa delle disposizioni contenute nel DPR 380/01 e della qualificazione espressa dal comune che, per quanto affermato anche dalla SABAP (cfr. precedente punto I del presente verbale), ha, tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia, la competenza tecnico-giuridica per la qualificazione degli interventi.

Non si ritiene pertinente, poi, l'indicata giurisprudenza (Cass. Pen., Sez. III, n. 1913 del 16 gennaio 2019; T.A.R. Puglia, Lecce, Sez. I, n. 76 del 18 gennaio 2022) atteso che la stessa verte prevalentemente sulla necessità di sottoporre al rilascio di PdC la realizzazione di piscine (pertinenti o meno). Tale condizione è già attuata dal comune di Cava de' Tirreni che da circa un decennio autorizza, su conforme parere della SABAP (per gli ambiti vincolati), le piscine pertinenti con rilascio di apposito PdC.

Ad ogni buon conto l'UTC e la CLP, in relazione alle norme urbanistiche innanzi richiamate ed in conformità ai pareri fino ad oggi espressi (e condivisi dalla SABAP), proseguirà, il primo, con l'istruttoria dei progetti presentati, ritenendo gli stessi compatibili con le norme edilizie ed urbanistiche, mentre la Commissione si esprimerà, caso per caso, in merito alla compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto tenendo conto del contesto di riferimento.

<sup>5</sup> Art. 3 comma 1 lett. e punto e.6): << gli interventi pertinenti che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;>>.

<sup>6</sup> RUEC <<art. 254 Definizioni e norme 1. Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere edilizie, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa. 2. Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie: a. piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica; b. piscine pertinenti facenti parte di edificio privato o, edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato. Rientrano nel novero delle piscine pertinenti anche quelle a servizio di immobili destinati ad attività agrituristica. 3. Le piscine di cui al punto 1) devono rispettare dal confine e dai fabbricati una distanza non inferiore a m. 5,00 e per il dimensionamento delle piscine pubbliche è necessario fare riferimento alla normativa di settore; mentre quelle di cui al punto 2) ad uso privato possono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore alla massima profondità della piscina e comunque non inferiore a m. 3,00 e non eccedere la dimensione massima di 60 mq. Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno). 4. La realizzazione di piscine è soggetta a permesso di costruire a titolo oneroso. 5. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo. 6. L'installazione di piscine fuori terra (considerate "manufatti temporanei") che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera, fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica nelle zone soggette al relativo vincolo. Le piscine di cui al presente comma potranno permanere solo durante la stagione estiva.>>



*Il Settore "Urbanistica Edilizia e Personale "*

P.zza E. Abbro, 1  
84013 -Cava de' Tirreni-

Il Tavolo tecnico dispone l'inoltro del presente verbale alla Soprintendenza ABAP di Salerno dando atto che nulla pervenendo in riscontro, entro il termine di 15 giorni, le linee di indirizzo in esso contenute saranno attuate nei termini indicati.

7

Cava de' Tirreni, 27 aprile 2022.

L.C. e S.

**I componenti del Tavolo Tecnico**

Arch. Luigi Collazzo  
(Dirigente II Settore e presidente CLP)

Arch. Salvatore Mazzotta  
(Componente CLP)

Arch. Diego Dessi  
(Componente CLP)

Arch. Felice Sorrentino  
(Componente CLP)

Arch. Francesca Milione  
(Funzionario in p.o. Funzioni Paesaggistiche)

Ing. Michele Picariello  
(Componente CLP)

Arch. Luigi Sorrentino  
(Componente CLP)

**Seguono allegati:**

1. Nota comunale del 6 aprile 2022
2. Nota della Soprintendenza dell'8 aprile 2022
3. Verbale CLP n. 19 del 7 giugno 2018

**luigi.collazzo@comune.cavadetirreni.sa.it**

---

**Da:** luigi.collazzo@comune.cavadetirreni.sa.it  
**Inviato:** mercoledì 6 aprile 2022 16:13  
**A:** 'lorella.mazzella@beniculturali.it'  
**Oggetto:** nota per coordinamento funzioni paesaggistiche  
**Allegati:** coordinamento funzioni \_rev finale.pdf; coordinamento funzioni paesaggistiche\_rev finale.docx

**Priorità:** Alta

In allegato la nota contenente gli argomenti oggetto di discussione nell'incontro di venerdì p.v.

Cordialità

Arch. Luigi Collazzo



Dell'Onore



Al fine di una applicazione condivisa delle funzioni paesaggistiche e nel rispetto delle prerogative e competenze dei rispettivi enti, l'Amministrazione Comunale di Cava de' Tirreni intende precisare e affermare quanto di seguito riportato.

In primo luogo si **precisa** che la competenza amministrativa alla **qualificazione giuridica degli interventi edilizi** spetta in via esclusiva allo Sportello Unico dell'Edilizia e ciò in conformità a quanto stabilito dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 380/01 (T.U. Edilizia).

Per quel che riguarda, invece, gli interventi edilizi dei cd *suberbonus* si **afferma**, in applicazione delle norme vigenti, delle circolari ministeriali (ed in particolare della circolare MIBACT n. 4/2021) e secondo principi di ragionevolezza, che:

- I. **L'isolamento termico delle facciate e dei tetti mediante l'apposizione di "cappotto"** non costituisce incremento volumetrico del fabbricato atteso che trattasi di intervento di efficientemente energetico;
- II. Ricadono nell'ambito di applicazione della **semplificazione amministrativa prevista al punto A2 dell'allegato A del DPR 31/2017** anche gli interventi di isolamento delle facciate e/o delle coperture che, pur prevedendo l'apposizione di isolamento a "cappotto", si caratterizzano per un giustificato spessore (in relazione al progetto di efficientemente che si intende realizzare e nei limiti concessi dalle norme vigenti) e per l'assenza di variazione della forometria di facciata attuata senza risvolto dell'isolamento nell'imbotto delle bucatore. Detta semplificazione non si applica ai centri storici e, più in generale, agli immobili ante 1955. Restano ferme le altre condizioni, prescrizioni e semplificazioni della citata norma di semplificazione (punto A2) tra cui *la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto*, purché tali interventi non interessino i centri storici e gli edifici post 1955;
- III. Ricadono nell'ambito di applicazione della **semplificazione amministrativa prevista al punto B3 e B5** gli interventi di cui al punto precedente che comportano anche lievi variazioni della forometria del fabbricato per effetto del risvolto dell'isolamento nell'imbotto delle bucatore per uno spessore non superiore a 10 cm Restano ferme le altre condizioni, prescrizioni e semplificazioni della citata norma di semplificazione (punto B3 e B5);
- IV. **Gli impianti a fonti rinnovabili** (fotovoltaico e solare termico), per quanto disposto al punto A6 dell'allegato A al DPR 31/2017 e all'art. 9 del D.L. n. 17 del 1 marzo 2022, che ha modificato l'art. 7 bis del D.lgs. n. 28 del 3 marzo 2011, al di fuori dei centri storici e se a servizio degli immobili realizzati post 1955 rientrano nel novero dell'edilizia libera e non necessitano di autorizzazione paesaggistica;
- V. Al di fuori dell'ipotesi di cui al precedente punto detti interventi **ricadono nel regime semplificato di cui al punto B8** del citato allegato B al DPR 31/2017. Ricado nell'ambito del citato punto B8 anche le pensiline fotovoltaiche e gli interventi di efficientemente energetico all'interno dei centri storici e sugli edifici realizzati ante 1955;
- VI. È ammissibile **l'applicazione congiunta di più punti di cui all'allegato B** (regime semplificato sul medesimo immobile), ove gli stessi complessivamente restano contenuti nell'ambito di intervento di ristrutturazione edilizia a parità di volumetria, sagoma ed area di sedime atteso che al punto B.41 dell'allegato B del medesimo DPR 31/2017 sono previsti in regime semplificato gli *<<interventi di demolizione e ricostruzione di edifici e manufatti, ivi compresi gli impianti tecnologici, con volumetria, sagoma ed area di sedime corrispondenti a quelle preesistenti, diversi dagli interventi necessitati di ricostruzione di edifici e manufatti in tutto o in parte crollati o demoliti in conseguenza di calamità naturali o catastrofi. Sono esclusi dal procedimento semplificato gli interventi di demolizione e ricostruzione che interessino i beni*



di cui all'art. 136, comma 1, lettere a) e b) del Codice;>>. Quindi nei limiti di detta categoria d'intervento la somma di più interventi semplificati è sempre ammissibile.

- VII. Le piscine a servizio di immobili esistenti, per effetto del combinato disposto dell'art. 3 comma 1 lett. e.6<sup>1</sup> del DPR 380/01 e dell'art. 254 del RUEC<sup>2</sup> se pertinenziali rispetto ad immobili esistenti e contenute entro il 20% del volume del fabbricato a cui sono asservite non costituiscono nuova costruzione e sono da ritenersi, in linea di principio, sempre assentibili.



<sup>1</sup> Art. 3 comma 1 lett. e punto e.6): << gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;>>.

<sup>2</sup> RUEC <<art. 254 Definizioni e norme 1. Per piscina deve intendersi una struttura di tipo edilizio che incide con opere edilizie, quali scavi, opere murarie ed impiantistiche a corredo per la corretta funzionalità della stessa. 2. Le piscine, in base alla loro destinazione, si distinguono nelle seguenti categorie: a. piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica; b. piscine pertinenziali facenti parte di edificio privato o, edificio o complesso condominiale, e destinate esclusivamente all'uso privato. Rientrano nel novero delle piscine pertinenziali anche quelle a servizio di immobili destinati ad attività agrituristica. 3. Le piscine di cui al punto 1) devono rispettare dal confine e dai fabbricati una distanza non inferiore a m. 5,00 e per il dimensionamento delle piscine pubbliche è necessario fare riferimento alla normativa di settore; mentre quelle di cui al punto 2) ad uso privato possono essere realizzate ad una distanza dal confine non inferiore alla massima profondità della piscina e comunque non inferiore a m. 3,00 e non eccedere la dimensione massima di 60 mq. Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno). 4. La realizzazione di piscine è soggetta a permesso di costruire a titolo oneroso. 5. Le piscine sono considerate superfici impermeabili ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo. 6. L'installazione di piscine fuori terra (considerate "manufatti temporanei") che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto costituite da strutture semplicemente appoggiate al suolo, costituiscono attività libera, fatta salva l'eventuale necessità dell'autorizzazione paesaggistica nelle zone soggette al relativo vincolo. Le piscine di cui al presente comma potranno permanere solo durante la stagione estiva.>>



**luigi.collazzo@comune.cavadetirreni.sa.it**

---

**Da:** MAZZELLA LORELLA <lorella.mazzella@beniculturali.it>  
**Inviato:** venerdì 8 aprile 2022 19:24  
**A:** luigi.collazzo@comune.cavadetirreni.sa.it  
**Oggetto:** Re: nota per coordinamento funzioni paesaggistiche  
**Allegati:** RISCONTRO DISCUSSIONE INCONTRO 08 aprile 2022.pdf

In allegato riscontro alla nota trasmessa, oggetto dell'odierno incontro.  
Cordiali saluti.

Lorella Mazzella  
Funzionario Architetto  
SABAP Salerno e Avellino  
via Tasso, 46  
Tel. +39 089 318139

---

**Da:** luigi.collazzo@comune.cavadetirreni.sa.it <luigi.collazzo@comune.cavadetirreni.sa.it>  
**Inviato:** mercoledì 6 aprile 2022 16:12  
**A:** MAZZELLA LORELLA  
**Oggetto:** nota per coordinamento funzioni paesaggistiche

In allegato la nota contenente gli argomenti oggetto di discussione nell'incontro di venerdì p.v.  
Cordialità  
Arch. Luigi Collazzo



In riscontro alla nota trasmessa da codesta Amministrazione e a seguito dell'incontro avvenuto in data odierna (08 aprile 2022) presso la sede comunale, al fine della definizione di criteri condivisi per l'esercizio delle funzioni in materia paesaggistica, nel rispetto delle prerogative e competenze dei rispettivi enti questa Soprintendenza evidenzia quanto segue.

Si premette che questo Ufficio, il cui onere è di esprimere – sulla base dell'istruttoria e della volontà palesata dall'amministrazione preposta in via ordinaria al rilascio dell'autorizzazione – il proprio parere, obbligatorio e vincolante, ha reputato tale circostanza un **momento di migliore esercizio del potere di co-gestione della materia paesaggistica tra i due Enti a diverso titolo coinvolti, attraverso una più completa ed approfondita valutazione degli interessi pubblici e privati coinvolti.**

Si prende atto di quanto precisato in ordine alla **"qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento"** che, a norma del DPR 380/2001, art. 20, compete al responsabile dello sportello unico nell'ambito del procedimento volto al rilascio del permesso di costruire.

E tuttavia, non sfuggirà che la qualificazione dell'intervento è anche il presupposto per verificarne la conformità al piano paesaggistico ed agli strumenti sottordinati che ne sono declinazione.

Nella cogestione del vincolo tipizzata dall'art. 146 del Codice, tali valutazioni costituiscono onere e responsabilità anche per la Soprintendenza che, pertanto, sussistendone le ragioni, potrà dissentire dalla "qualificazione" proposta.

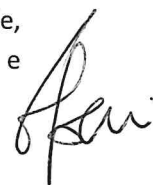
E' in ogni caso indispensabile che la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento faccia parte della relazione istruttoria che, a norma dell'art. 146 del Codice, deve essere trasmessa alla Soprintendenza insieme alla proposta di provvedimento.

Al riguardo, sembra opportuno richiamare l'attenzione del Comune sulla necessità che tale qualificazione sia precisa ed esplicita, con esclusivo riferimento alle categorie di intervento definite dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001 e, se del caso, richiamando anche le ulteriori normative che su di esse hanno inciso.

Inoltre, nel **confermare** il principio della prevalenza gerarchica dei piani paesaggistici su tutti gli altri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e considerato che l'attuale ordinamento prevede che la materia paesaggistica sia "co-gestita" tra la Regione (e per esse i comuni) e la Soprintendenza, si precisa che i pareri obbligatori e vincolanti attribuiti a quest'ultima sono espressi con riferimento alla **conformità** degli interventi proposti con le disposizioni del P.U.T. vigente ed alla **compatibilità** degli stessi con le generali esigenze di tutela paesaggistica dell'area e, segnatamente, con i valori riconosciuti dal vincolo paesaggistico, la cui precipua finalità è di proteggere e valorizzare le peculiarità del sito, degli insediamenti antichi e delle visuali prospettiche di osservazione.

Per quel che riguarda, invece, gli interventi edilizi dei cd *suberbonus* si riscontra, in applicazione delle norme vigenti, delle circolari ministeriali (ed in particolare delle circolari MIBACT n. 42/2017 e n. 4/2021) e secondo principi di ragionevolezza, che:

1. **L'isolamento termico delle facciate e dei tetti mediante l'apposizione di "cappotto"** non costituisce incremento volumetrico del fabbricato atteso che trattasi di intervento di efficientemente energetico. I pareri resi (e da rendersi) da questo Ufficio dipendono dalla compatibilità di detti interventi con le caratteristiche intrinseche dei fabbricati e del contesto paesaggistico di riferimento e, in via generale, assorbente le **Linee di Indirizzo** pubblicate sul sito della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia.



(<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/21/news/265/linee-di-indirizzo-legge-bonus-facciate-e-superbonus>)

**2-3-4-5.** Il D.P.R. 31/2017, all'art. 11 comma 1, affida all'Amministrazione procedente, da identificarsi con il Comune, l'onere di verificare *preliminarmente se l'intervento non rientri nelle fattispecie escluse dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'Allegato «A», ovvero all'articolo 149 del Codice, oppure se sia assoggettato al regime autorizzatorio ordinario, di cui all'articolo 146 del Codice. In tali casi comunica ai soggetti di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 9, ovvero al richiedente, ove non trovi applicazione il comma 2, che l'intervento non è soggetto ad autorizzazione o necessita di autorizzazione ordinaria.*

Seppure si sia in presenza di valutazioni che – assumendosene la responsabilità – dovrà effettuare il Comune (restando esclusa la Soprintendenza da ogni decisione inerente la sussumibilità degli interventi nell'allegato A del citato d.P.R.), si forniscono di seguito alcuni **indirizzi applicativi** desunti dall'attività pregressa e dalle circolari interpretative del MIC.

In proposito, sembra utile precisare che sussiste un significativo **limite all'applicazione della semplificazione amministrativa prevista al punto A2** dell'allegato A del DPR 31/2017, derivante dalla necessaria presenza del pre-requisito della "lieve entità" degli interventi o del loro carattere "minore", privo di rilevanza paesaggistica (circolari MIBACT n. 42/2017 e n. 4/2021). Presupposto per l'applicazione della liberalizzazione, ai sensi dell'**art. 149 - Interventi non soggetti ad autorizzazione, c. 1, lett. a)** del D. Lgs. 42/2004 s.m.i., è che essi siano interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico o restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Verificata e attestata la qualificazione giuridica dell'intervento, per l'eventuale applicazione dell'art. 149, ulteriore riferimento è nell'ambito di attuazione della semplificazione amministrativa prevista al **punto A2 dell'allegato A del DPR 31/2017**, dove si riporta che presupposto per la liberalizzazione degli interventi di isolamento delle facciate e/o delle coperture, volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici, è che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. Alle medesime condizioni non è altresì soggetta ad autorizzazione la realizzazione o la modifica di aperture esterne o di finestre a tetto, purché tali interventi non interessino i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici.

Il **Superiore Ministero** ha chiarito in particolare che la "liberalizzazione":

- non si applica per gli interventi di isolamento a cappotto su beni vincolati ai sensi dell'**art. 136 del D. Leg.vo 42/2004, lettere a), b)**;
- non si applica per gli interventi di isolamento a cappotto su beni vincolati ai sensi dell'**art. 136 del D. Leg.vo 42/2004, lettera c)**, quando si tratti di beni di "interesse storico-architettonico o storico-testimoniale (data di costruzione entro il 31/12/1945), ivi compresa l'edilizia rurale, isolati o ricompresi nei centri o nuclei storici".

Per quanto concerne, invece, la **verifica della compatibilità** di detti interventi con le caratteristiche intrinseche dei fabbricati e del contesto paesaggistico di riferimento questo Ufficio, nel rendere – laddove richiesto – il parere di competenza, tiene conto della circolare MIBACT n. 4/2021 e delle Linee Guida indicate al Punto I, analizzando per ogni caso specifico la compatibilità delle conseguenti

modifiche che vengono prodotte alle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, e ai rapporti formali e spaziali che l'immobile oggetto di intervento ha, a seconda dei casi, nel contesto paesaggistico di riferimento.

Per gli **impianti a fonti rinnovabili (fotovoltaico e solare termico)** vige per l'applicazione della liberalizzazione, allo stesso modo di quanto sopra espresso, il presupposto che essi siano interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico o restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (art. 149 del Codice) e che la costruzione del fabbricato sia ultimata entro il 31/12/1945. Si consideri, anche, che tali interventi ai sensi dell'art. 146 del Codice e del D.P.R. 31/2017 rientrano in edilizia libera se non ricadono fra i fabbricati e/o aree sottoposti alle disposizioni dell'art. 136, comma 1, lettere b) e c) del Codice.

Quanto detto ricomprende le **pensiline fotovoltaiche**.

6. Non è ammissibile l'**applicazione congiunta di più punti di cui all'allegato B** (regime semplificato sul medesimo immobile), ove gli stessi, complessivamente, comportino una molteplicità di opere che coinvolgono i diversi aspetti architettonici, paesaggistici ed estetici dei fabbricati oggetto di intervento e, dunque incorporate trasformazioni del contesto paesaggistico di riferimento, in ottemperanza alla **Circolare n. 42 del 21.07.2017 del Mibact** secondo la quale «l'intervento o l'opera devono essere considerati e valutati nel loro insieme strutturale e funzionale e nella loro sostanziale unitarietà, non essendo evidentemente possibile fruire della liberalizzazione (o della semplificazione) scomponendo artificialmente l'intervento o l'opera unitari in una pluralità di singoli interventi che, di per sé considerati, potrebbero come tali ricadere in una delle voci degli allegati».

7. La realizzazione di **piscine a servizio di immobili esistenti** integra interventi di **nuova costruzione**, ai sensi dell'art. 3 lett. e) del D.P.R. 380/2001 s.m.i., e determina la creazione di nuova volumetria, in quanto modifica in maniera permanente il suolo inedificato (Cass. Pen., Sez. III, n. 1913 del 16 gennaio 2019; T.A.R. Puglia, Lecce, Sez. I, n. 76 del 18 gennaio 2022), a nulla rilevando che l'intervento in questione sia pertinenziale e non costituisca ostacolo o limitazione per le visuali panoramiche. Pertanto, la possibilità di assentire o meno l'intervento, dal punto di vista della congruità, dipenderà dalla disciplina prevista dal P.U.T. nella zona oggetto di intervento che, come ampiamente noto, ha prevalenza gerarchica su tutti gli altri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Inoltre, alla valutazione di congruità, come per tutti gli interventi (anche quelli sopra menzionati) su cui questa Soprintendenza ha l'onere di esprimersi, si affianca la valutazione della compatibilità (materiali, forme, colori, rapporti volumetrici) che l'intervento progettato ha nei riguardi dei valori paesaggistici tutelati.



Home ([it/1/soprintendenza-archeologia-belle-arti-e-paesaggio-per-le-province-di-bergamo-e-brescia](https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/1/soprintendenza-archeologia-belle-arti-e-paesaggio-per-le-province-di-bergamo-e-brescia)) Mappa del sito ([it/27/mappa-del-sito](https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/27/mappa-del-sito))  
 Contatti (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/167/contatti>)



## Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it>)



### RICERCA

Parola da ricercare:

Cerca

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia  
 (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/1/soprintendenza-archeologia-belle-arti-e-paesaggio-per-le-province-di-bergamo-e-brescia>) » News  
 (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/21/news>) » Linee di Indirizzo, Legge Bonus facciate e Superbonus

# Linee di Indirizzo, Legge Bonus facciate e Superbonus

07/05/2021

Facendo seguito ai numerosi quesiti pervenuti in merito all'applicazione delle agevolazioni richiamate in oggetto negli ambiti di tutela di competenza di questo Ufficio;

**VISTE** le misure introdotte dalla Legge 27 dicembre 2019, n.160 (Art. 1, commi 219-224, della Legge di Bilancio 2020 c.d. bonus facciate 90%) e dalla Legge n. 77 del 17 luglio 2020, *Incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici* (art. 119 – c.d. superbonus 110%);

**CONSIDERATO** che in base all'art. 3, comma 1, legge n.90 del 2013 recante *Disposizioni urgenti sulla prestazione energetica nell'edilizia*, "gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lettere b) e c), del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio sono esclusi dall'applicazione del presente decreto" ai sensi del comma 3-bis "solo nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici"; viste, altresì, le conferme nella circolare n.2E dell'Agenzia delle Entrate del 14 febbraio 2020 nonché nella risposta della suddetta Agenzia n.185-2020 a *Bonus facciate – lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi – Articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n.160*;

**CONSIDERATO** il c.2 dell'art.119 della Legge n. 77 del 17 luglio 2020 che prevede "...Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o gli interventi di cui al citato comma 1 siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione si applica a tutti gli interventi di cui al presente comma, anche se non eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di cui al medesimo comma 1, fermi restando i requisiti di cui al comma 3".

**TENUTO CONTO** dei contenuti della circolare n.45 del 23 ottobre 2020 della DG Archeologia Belle Arti e Paesaggio del MiBAC, con particolare riferimento all'invito a "porre in essere tutte le misure necessarie a favorire il buon esito del programma medesimo assicurando, nel contempo, le prioritarie esigenze di tutela", attivando "adeguate misure organizzative atte ad assicurare uno svolgimento celere delle istruttorie e del rilascio dei rispettivi Nulla Osta/pareri";

**RICHIAMATI** altresì i più recenti contenuti della circolare n. 4 del 04/03/2021 della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, recante *Disposizioni integrative alla Circolare n. 42 del 21 luglio 2017 applicativa del D.P.R. n. 31 del 2017. Linee di indirizzo "interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica" di cui alla voce A2 dell'allegato A*, con particolare riguardo alla applicazione della Norma di Semplificazione in relazione alle misure di incentivazione, e la limitata applicabilità dell'esenzione dall'autorizzazione paesaggistica degli interventi di efficientamento che non assicurano il mantenimento delle caratteristiche tecnico costruttive, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche-morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti.

Tutto ciò premesso, e con particolare riferimento alle caratteristiche del territorio di competenza della scrivente, si ritiene utile, per le categorie oggetto o meritevoli di tutele specifiche, di seguito richiamate, recisare quanto segue:

#### - **Edifici e complessi tutelati ai sensi del Codice – Parte II**

Coerentemente con le vigenti norme sulla tutela culturale, impostate sui principi della conservazione, della compatibilità, del minimo intervento e della reversibilità, si ritengono in linea di massima non compatibili gli interventi di sostituzione dei serramenti storici e la realizzazione di opere di isolamento termico, quali posa di "cappotti" esterni o interni, intonaci di qualunque spessore con caratteristiche di isolamento termico e composizioni con materiali non tradizionali,

*Calderini*

*M*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

la cui risposta in termini di compatibilità con le strutture storiche non sia sostenuta da prove sperimentali volte ad accertarne il comportamento nel tempo anche in relazione alla singolarità di ciascuna struttura sotto il profilo delle tecniche costruttive, dei materiali da costruzione, delle condizioni ambientali.

Laddove la sostituzione dei serramenti sia già avvenuta in tempi relativamente recenti, l'ulteriore integrale sostituzione o il parziale adeguamento può essere ammesso, valutando caso per caso in relazione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio tutelato, fermo restando l'uso di materiali storicamente con esse congruenti.

Relativamente alle migliorie di carattere impiantistico, la posa di impianti fotovoltaici sulle coperture di edifici di interesse culturale è da ritenersi in linea generale non compatibile, specie sulle falde principali o in punti visibili da spazi pubblici.

- **Nuclei di antica formazione e ambiti di tutela ai sensi della Parte III del Codice**

Per gli ambiti sottoposti alle disposizioni della Parte III, con particolare riguardo agli ambiti di cui all'art. 136, c. 1, lett. b) e c) e per gli ambiti identificabili negli strumenti urbanistici come nuclei di antica formazione secondo la L.R. 12/2005 (già in parte zone "A" nelle definizioni di cui all'art. 2 del DM 2 aprile 1968, n. 1444), non oggetto di tutela specifica da parte del Codice, si sottolinea l'importanza, dal punto di vista storico testimoniale, del mantenimento delle caratteristiche proprie di tali aggregati, nell'insieme delle loro varianti diacroniche, tipologiche e morfologiche, nonché della riconoscibilità delle stratificazioni costruttive.

Per gli interventi di recupero delle facciate, è buona norma associare alla proposta progettuale una analisi delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive dell'edificio, insieme ad indagini documentarie, supportate da una lettura diretta, al fine di individuare l'intervento più congruo in termini di materiali e tecniche il più possibile vicini a quelli della tradizione o della storia costruttiva dell'immobile stesso.

Anche nell'ambito dei centri storici e nelle aree di tutela paesaggistica specifica, in particolar modo se supportata da valutazioni di tipo vedutistico - riscontrabili più diffusamente nei contesti montani, collinari e lacuali - è generalmente da evitarsi la posa dei pannelli fotovoltaici, laddove l'inserimento di tali elementi determina, per dissonanza materica e cromatica, nonché incongruenza geometrica, l'alterazione dell'insieme di coperture di tipo tradizionale, specie se percepibili da spazi pubblici.

- **Patrimonio diffuso al di fuori degli ambiti di tutela. Raccomandazioni**

Al di fuori dei contesti di tutela specifica ex DLgs.42/04, si ritiene che particolare attenzione debba essere prestata agli edifici che costituiscono il patrimonio edilizio diffuso del paesaggio antropico culturale, riconducibili tendenzialmente al periodo prebellico, precedente ai processi di standardizzazione dei sistemi costruttivi, e pertanto testimonianze del sapere costruttivo sviluppatosi nel tempo in modo strettamente connesso con il territorio in cui nascevano e le risorse ivi presenti. A titolo esemplificativo, per i territori della provincia di Bergamo e Brescia di competenza di questa Soprintendenza, possono essere annoverati in questa categoria le strutture rurali specialistiche in generale (mulini, segherie, limonaie) e quelle più comunemente diffuse, come gli edifici rurali dei contesti vallivi (baite, malghe, rifugi) e di pianura (cascine singole o complessi a corte), gli edifici protoindustriali, nonché le espansioni di primo Novecento. Per tali edifici, così come per i centri storici sopra citati, appare critico il tentativo di raggiungere standard energetici richiesti dalla norma se non con estremo e irreversibile sacrificio di elementi formali e/o decorativi, o riconducibili a tecniche esecutive pre-industriali, con apposizione di strati materici e infissi di tipo industriale. Le finiture esterne degli edifici storici sono il più delle volte caratterizzate da spessori limitati e intonaci, ove presenti, che seguono l'irregolarità delle superfici, particolarmente nelle strutture di tipo rurale. Con l'applicazione di isolamento "a cappotto" esterno, elementi architettonici quali cornici, marcapiani, davanzali, mensole e altri elementi aggettanti, si ritroverebbero sottosquadro rispetto ai nuovi strati, con notevole alterazione materico-percettiva dell'edificio e dequalificazione del contesto paesaggistico in cui si inserisce.

Si fa notare peraltro che l'applicazione di tali rivestimenti, per lo più costituiti da pannelli rigidi e del tutto indipendenti dal supporto murario, determinerebbe un occultamento permanente di quest'ultimo e l'impossibilità di monitorare il relativo stato conservativo, tramite indagini visive e strumentali e la verifica del quadro fessurativo.

**In sintesi**, per le motivazioni sopra esposte, l'applicazione di intonaci con caratteristiche termoisolanti o "cappotti" sono da ritenersi in linea generale non compatibili con le finalità di tutela nelle sue diverse connotazioni, culturali e paesaggistiche e pertanto generalmente da escludersi per gli immobili appartenenti alle categorie sopra elencate.

Ove le caratteristiche architettoniche lo consentano, per gli immobili sottoposti a tutela ex DLgs.42/04, parte III, possono invece essere favorevolmente valutati:

- il rifacimento del manto di copertura con inserimento di materiale isolante, purché non ci sia alterazione degli spessori di gronda e il manto si copertura riproponga i materiali tradizionali ove non possibile il recupero integrale;
- la sostituzione di serramenti con altri in legno di medesima foggia, o al limite desunti da edifici coevi tipologicamente analoghi;
- il ripristino di rivestimenti ad intonaco di spessore e tipo tradizionale, a base di calce esente da componenti incompatibili con la materia storica del supporto. Tale soluzione è naturalmente da escludere per gli edifici in origine con muratura a facciavista.

A tali stringenti indicazioni può trovare eccezione il patrimonio edilizio risalente al periodo post bellico per il quale si potrà verificare la compatibilità di volta in volta, in relazione alle caratteristiche tipologiche e costruttive del singolo edificio.

Per quanto attiene l'installazione di pannelli fotovoltaici, si invita a considerare sempre, oltre al calcolo delle unità utili dal punto di vista prestazionale, anche le implicazioni di carattere architettonico che l'inserimento di tali elementi comporta. Pertanto l'attenzione progettuale deve essere posta nell'individuazione della soluzione più congruente con la preesistenza, ponderando dimensione complessiva e schema di posa in relazione a caratteristiche dimensionali e geometriche della falda e morfologiche dell'intera copertura, oltre al necessario accostamento cromatico rispetto al materiale del manto stesso, specie in luoghi visibili da spazi e percorsi pubblici.

Per tali ragioni, con particolare attenzione per i nuclei di antica formazione e gli ambiti non già soggetti a tutela, si invitano le Amministrazioni locali ad elaborare, ove non già presenti, forme di protezione dell'edificato con valore storico testimoniale, previa ricognizione sul territorio, mediante norme tecniche e regolamenti ad hoc per definire preventivamente modalità di intervento compatibili con gli elementi di valore riconosciuti sui quali possano indirizzarsi le singole istanze[1] (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/21/news/265/linee-di-indirizzo-legge-bonus-facciate-e-superbonus#nota1>).

Si auspica pertanto che, ove non specificatamente regolamentato dalle singole Norme tecniche comunali, tale approccio si estenda ai nuclei di antica formazione, come agli edifici del patrimonio diffuso anzi citati, evitando in linea di principio gli interventi di efficientamento per addizione, incentivando invece la conservazione delle superfici storiche originali. Interventi di riforma sono categoricamente da evitarsi per le superfici che presentano motivi decorativi di interesse storici e artistico. Si rammenta a tal riguardo che ai sensi dell'art. 11, comma 1, lettera a) del Codice costituiscono oggetto di specifiche disposizioni di tutela *gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista*, il cui distacco o rimozione è soggetto ad obbligo di autorizzazione del Soprintendente ai sensi dell'art. 50, c.1, indipendentemente dalla sussistenza o meno di tutela dichiarata o *de iure* sull'immobile al quale appartengono. Le motivazioni alla base di tale specifica tutela prevista dal Codice possono essere, per estensione, ritenuti validi nella valutazione negativa dell'applicazione dei citati materiali isolanti.

Negli ambiti di tutela paesaggistica e ai fini della corretta applicazione del DPR 31/2007 relativamente agli interventi in esenzione, si rimanda alle indicazioni contenute nelle Circolari della DG ABAP già citate in premessa, ribadendo, per le finalità della presente comunicazione, che la realizzazione degli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali non rientra tra le categorie in esenzione previste al punto 2. dell'allegato A) del DPR 31/2017, rimandando a quanto previsto dal punto 5 dell'allegato B), ovvero *"interventi di adeguamento alla normativa antisismica ovvero finalizzati al contenimento dei consumi energetici degli edifici, laddove comportanti innovazioni nelle caratteristiche morfologiche, ovvero nei materiali di finitura o di rivestimento preesistenti"*.

Si richiamano infine i contenuti delle *linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale – architettura, centri e nuclei storici e urbani*, elaborate nel 2015, nonché delle *linee guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale allineate alle nuove Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008*, approvate dal Consiglio superiore dei lavori pubblici (2010), per un valido contributo operativo al raggiungimento dell'auspicabile equilibrio tra le istanze conservative e le esigenze di contenimento dei consumi e di miglioramento strutturale per gli ambiti di competenza della scrivente Soprintendenza, ma anche supporto metodologico per la valutazione preventiva delle diverse istanze.

In conclusione, stante l'effettiva opportunità di riqualificazione previsto dal programma di incentivi che non può però prescindere dalla tutela del patrimonio riconosciuto meritevole di tutela, si auspica la collaborazione istituzionale degli Enti in indirizzo affinché siano messe in campo le misure operative più idonee alla salvaguardia del patrimonio di interesse culturale e paesaggistico, comprendendo in esso anche gli ambiti non sottoposti a tutele specifiche ma meritevoli di conservazione per ragioni di carattere storico, identitario, testimoniale.

amc

**IL SOPRINTENDENTE Arch. Luca Rinaldi**

[1] ([https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/21/news/265/linee-di-indirizzo-legge-bonus-facciate-e-superbonus#ric\\_nota](https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/21/news/265/linee-di-indirizzo-legge-bonus-facciate-e-superbonus#ric_nota)) Tali indicazioni sono già in parte contenute negli strumenti urbanistici di alcuni Enti locali Cfr. le NTA, all. 2, del PGT del Comune di Brescia, recante *"Disposizioni speciali per gli edifici di valore storico"* finalizzate ad *assicurare la tutela e il mantenimento sul territorio degli edifici di valore storico e/o testimoniale riscontrabili sul territorio comunale*, con un approccio di natura conservativa, particolarmente evidente nelle misure di *Salvaguardia dei materiali e elementi architettonici tradizionali all'interno del Nucleo storico principale e dei Nuclei storici minori (cap. 2)*.

Vai alla ricerca (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/21/news>)

## STRUMENTI

Portale dei pagamenti PagoPa (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/268/portale-dei-pagamenti-pagopa>)

Mappa Territorio di competenza (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/264/mappa-territorio-di-competenza>)

Modulistica e documentazione (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/161/modulistica-e-documentazione>)

Iniziative del MIC (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/265/iniziative-del-mic>)

Link di interesse (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/209/link-di-interesse>)

News (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/21/news>)

Eventi (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/22/eventi>)

Ricerca (<https://www.soprintendenzabrescia.beniculturali.it/it/182/ricerca>)

**Sede** Via Gezio Calini, 26 25121 Brescia  
Tel: 030 28965 (centralino) e fax: 030 296594

PEO: [sabap-bs@beniculturali.it](mailto:sabap-bs@beniculturali.it) (mailto:sabap-bs@beniculturali.it)

PEC: [mbac-sabap-bs@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-bs@mailcert.beniculturali.it) (mailto:mbac-sabap-bs@mailcert.beniculturali.it)

**Ufficio Archeologia** Piazzetta Giovanni Labus, 3 25121 Brescia Tel:  
030 290196 Fax: 030 2950833

per comunicazioni che non prevedano un iter procedurale:

E-mail: [sabap-bs.archeologia@beniculturali.it](mailto:sabap-bs.archeologia@beniculturali.it) (mailto:sabap-bs.archeologia@beniculturali.it)



(<http://www.minervaeurope.org>)



(<http://www.minervaeurope.org/structure/workinggroups/userneeds/prototipo/museoweb.html>)

Dichiarazione di accessibilità (<https://form.agid.gov.it/view/1a22a4ce-7890-4058-87cd-470f12e3a641/>)

pagina creata il 04/10/2005, ultima modifica 05/03/2021

*J. Jullien*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## VERBALE N. 19

L'anno duemiladiciotto, il giorno 7 del mese di giugno, alle ore 9.30 presso gli Uffici del II Settore del Palazzo di Città, si sono riuniti, per la seduta della Commissione Locale per il Paesaggio nominata con delibera Comunale n. 27 del 21.03.2018, i componenti di seguito elencati:

Arch. Mazzotta Salvatore	Componente CLP	presente
Arch. Sorrentino Luigi	Componente CLP	presente
Ing. D'Amico Angelo	Componente CLP	presente
Arch. Sorrentino Felice	Componente CLP	assente
Arch. Cuomo Anna	Componente CLP	presente

Il Presidente della Commissione Arch. Luigi Collazzo – Dirigente del II Settore – invita la CLP ad approfondire alcune problematiche paesatesi nel corso delle istruttorie di pratiche i cui interventi, pur rientrando nella fattispecie dell'allegato A del DPR n. 31/2017, per effetto della natura del vincolo imposto al territorio con il D.M. del 12.06.1967, sembra non possano beneficiare dell'esenzione dell'Autorizzazione Paesaggistica.

La CLP evidenzia, preliminarmente, che il territorio di Cava de' Tirreni, per effetto del vincolo paesaggistico imposto dal D.M. del 12.06.1967, è soggetto alle disposizioni dell'art. 136 lettere c) e d) del Codice.

Nello specifico il citato decreto sulla semplificazione n. 31/2017 ai punti A.2, A.5, A.7 ed A.13 dell'allegato A esclude dal beneficio dell'esenzione *"... i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b), c) limitatamente, per quest'ultima, agli immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri storici o nuclei storici"*;

Appare chiaro che non possono essere esclusi dal beneficio dell'esenzione, indiscriminatamente, tutti gli immobili dell'intero territorio comunale ma solo gli *"... immobili di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ivi compresa l'edilizia rurale tradizionale, isolati o ricompresi nei centri storici o nuclei storici"*.

È, quindi, ragionevole affermare che l'esclusione dal beneficio dell'esenzione è riferita solo agli immobili con specifiche caratteristiche, ovvero, quelli ricadenti nelle seguenti categorie di immobili:

- di interesse storico-architettonico o storico-testimoniale, ovvero, quelli sottoposti al regime di tutela imposto dall'art. 10 del Codice;
- riconducibili all'edilizia rurale tradizionale, ossia, quelli realizzati prima del 1955.
- ricompresi nei centri o nuclei storici, ovvero, quelli ricadenti nelle zone omogenee A/1 "Insedimenti storici" del vigente PRG.

Si ritiene necessario precisare, inoltre, che gli interventi enumerati al punto A.2., ovvero:

*"... interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura. ..."*

beneficiano dell'esclusione dell'autorizzazione paesaggista anche se interessano immobili vincolati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettera a), b) e c) del Codice.



Il Dirigente dispone l'inoltro del presente verbale alla Soprintendenza per la condivisione dei contenuti, invitando l'organo Soprintendizio a fornire, ove lo ritenesse necessario, il proprio contributo.

Si riferisce altresì che le disposizioni contenute nel presente verbale saranno applicate entro 30 giorni dall'inoltro del presente verbale alla Soprintendenza.

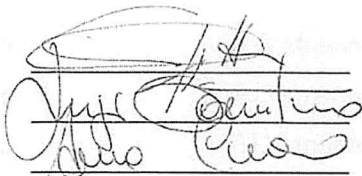
Alle ore 12,45 la seduta viene sciolta, del che è verbale.

I componenti:

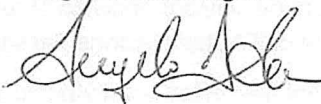
Arch. Mazzotta Salvatore

Arch. Sorrentino Luigi

Arch. Cuomo Anna



Il Segretario  
Ing. D'Amico Angelo



Il Presidente  
Arch. Luigi Collazzo

