



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO

A

Componenti Tavolo Tecnico del 27.04.2022  
COMUNE DI CAVA DE' TIRRENI (SA)  
[amministrazione@pec.comune.cavadetirreni.sa.it](mailto:amministrazione@pec.comune.cavadetirreni.sa.it)

**OGGETTO: Comune di Cava de' Tirreni (SA) – Verbale Tavolo Tecnico del 27.04.2022.**

**Riscontro.**

Si esamina solamente ora, a causa di disfunzioni interne legate all'emergenza Covid, la nota trasmessa da codesto Comune a mezzo PEC il 02.05.2022 ed acquisita in pari data al prot. n. 9680-A.

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.

Pertanto, si riscontra quanto segue:

**I.** In ordine alla "**qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento**", sebbene a norma del DPR 380/2001, art. 20, la specifica attestazione competa al responsabile dello sportello unico nell'ambito del procedimento volto al rilascio del permesso di costruire, si precisa nuovamente che la qualificazione dell'intervento è anche il presupposto per verificarne la conformità al piano paesaggistico ed agli strumenti sottordinati che ne sono declinazione.

Pertanto è necessario che tale attestazione faccia parte della relazione istruttoria che, a norma dell'art. 146 del Codice, deve essere trasmessa alla Soprintendenza insieme alla proposta di provvedimento ed è indispensabile che essa risulti 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.

Si rileva che 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" attestata da codesto Comune.

**II.** Si ribadisce, nello spirito di leale collaborazione istituzionale, che per quel che riguarda gli interventi edilizi dei cd *suberbonus* il riscontro reso durante l'incontro del 08.04.2022, accompagnato da puntuale resoconto trasmesso a mezzo mail nella medesima data, è avvenuto 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**.

Le Linee di indirizzo pubblicate sul sito della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, anch'esse formulate in applicazione delle norme vigenti e delle circolari ministeriali, sono state considerate esemplificative ed esplicative, nell'ambito dell'esercizio del potere di co-gestione della materia paesaggistica tra i due Enti a diverso titolo coinvolti, su quali siano, in via generale, gli **imprescindibili parametri**



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO

Via Tasso, 46 – 84121 Salerno; Tel. 089.318174

Via Dalmazia, 22 – 83100 Avellino; Tel. 0825.279111 o 784265

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

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

(caratteristiche intrinseche degli edifici; finalità della situazione vincolistica del D.M. 12 giugno 1967 di proteggere e valorizzare le peculiarità del sito; finalità dei livelli di tutela e caratteristiche intrinseche degli ambiti paesaggistici riscontrabili nel P.U.T.; opportunità di idonee analisi delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive degli edifici alla base degli interventi progettati; attenzione al corretto inserimento paesaggistico degli interventi; ecc.) posti alla base dei pareri resi da questo Ufficio, al fine di tutelare il pregevole patrimonio riconosciuto meritevole di protezione, anche attraverso una più completa ed approfondita valutazione degli interessi pubblici e privati coinvolti. Appare superfluo ribadire che i pareri obbligatori e vincolanti attribuiti a questa Soprintendenza sono espressi, analizzando ogni singolo caso nella specifica realtà territoriale sottoposta a tutela paesaggistica su cui è previsto l'intervento e, con riferimento alla conformità degli interventi proposti con le disposizioni del P.U.T. vigente nel Comune di Cava dè Tirreni 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.

III. Si ribadisce che 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.), questo Ufficio ha fornito, reputando il confronto **tra i due Enti a diverso titolo coinvolti un momento di migliore esercizio del potere di co-gestione della materia paesaggistica** e nello spirito di leale collaborazione, alcuni **indirizzi applicativi** desunti dall'attività pregressa e dalle circolari interpretative del MIC.

Pertanto, questo Ufficio ritiene nuovamente 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. Lgs. 42/2004, lettere a), b);



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO

Via Tasso, 46 – 84121 Salerno; Tel. 089.318174

Via Dalmazia, 22 – 83100 Avellino; Tel. 0825.279111 o 784265

PEC: mbac-sabap-sa@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-sa@beniculturali.it

- 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".

IV. Si ribadisce che 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* – quindi da valutare caso per caso - (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**.

VI. Si ribadisce che 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 ineditato (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.

Di fatti *"le piscine non sono pertinenze in senso urbanistico in quanto comportanti trasformazione durevole del territorio. L'aspetto funzionale relativo all'uso del manufatto è altresì condiviso da una recente giurisprudenza, secondo cui tutti gli elementi strutturali concorrono al computo di volumetria dei manufatti, siano essi interrati o meno, e fra di essi deve intendersi ricompresa anche la piscina, in quanto non qualificabile come pertinenza in senso urbanistico in ragione della funzione autonoma che è in grado di svolgere rispetto a quella propria dell'edificio cui accede. La piscina, infatti, a differenza di altri manufatti, non può essere attratta alla categoria urbanistica delle mere pertinenze, in quanto non è necessariamente complementare all'uso delle abitazioni e non è solo una attrezzatura per lo svago, ma integra gli estremi della nuova costruzione, in quanto dà luogo ad una struttura edilizia che incide invasivamente sul sito di relativa ubicazione e postula, pertanto, il previo rilascio dell'idoneo titolo ad aedificandum, costituito dal permesso di costruire"*.

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 tutelata oggetto di intervento che, come ampiamente noto, ha prevalenza gerarchica su tutti gli altri strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Inoltre, si precisa nuovamente, in ordine alla **"qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento"** che, sebbene a norma del DPR 380/2001, art. 20, la specifica attestazione compete al responsabile dello sportello unico nell'ambito del procedimento volto al rilascio del permesso di costruire, 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. E il caso della piscina è esemplificativo di tale necessità. Nella gestione 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" che, come già rilevato, deve essere 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.

Infine, 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.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO

Via Tasso, 46 – 84121 Salerno; Tel. 089.318174

Via Dalmazia, 22 – 83100 Avellino; Tel. 0825.279111 o 784265

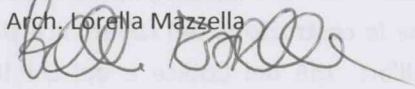
PEC: mbac-sabap-sa@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-sa@beniculturali.it

In conclusione, questa Soprintendenza nel rimarcare la consapevolezza delle effettive opportunità di riqualificazione dei fabbricati previste dal programma di incentivi, che non può però prescindere dagli obiettivi di tutela paesaggistica a cui è sottoposto il pregevole territorio di Cava dè Tirreni, auspica che codesto Comune consideri l'orientamento soprintenziale sopra esposto quale valido supporto metodologico per la valutazione preventiva delle diverse istanze affinché siano messe in campo le misure culturali ed operative più idonee alla salvaguardia del patrimonio di interesse culturale e paesaggistico.

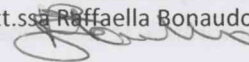
Il funzionario architetto

Arch. Lorella Mazzella



IL SOPRINTENDENTE

Dott.ssa Raffaella Bonaudo



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI SALERNO E AVELLINO

Via Tasso, 46 – 84121 Salerno; Tel. 089.318174

Via Dalmazia, 22 – 83100 Avellino; Tel. 0825.279111 o 784265

PEC: mbac-sabap-sa@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-sa@beniculturali.it