

# ***PROTOCOLLO D'INTESA***

***TRA***

***REGIONE CAMPANIA***

***E***

***SOPRINTENDENZA AI BENI AMBIENTALI ED  
ARCHITETTONICI DI NAPOLI E PROVINCIA***

***PER IL COORDINAMENTO DELLE FUNZIONI IN MATERIA DI SANATORIA  
DEGLI INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI REALIZZATI IN AREE SOGGETTE A  
VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE NELLA PROVINCIA DI NAPOLI***

## ***NAPOLI, 25 LUGLIO 2001***

*L'anno duemilauno, il giorno venticinque del mese di luglio presso la sede della Giunta Regionale della Campania in Via S.Lucia, 81*

*la Regione Campania, in persona del Presidente On.le Antonio BASSOLINO*

*la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di Napoli e Provincia, nella persona del Soprintendente Arch. Enrico GUGLIELMO*

### ***PREMESSO***

- *che ai sensi dell'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, modificato dall'articolo 4 del decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria delle opere edilizie abusive realizzate su aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso;*
- *che con l'articolo 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, sono state delegate alle Regioni le funzioni amministrative esercitate dagli organi centrali e periferici dello Stato in materia di protezione delle bellezze naturali;*
- *che la Regione Campania, con legge regionale 1 settembre 1981, n. 65, ha subdelegato le funzioni amministrative relative alla tutela dei beni ambientali alle Province, alle Comunità Montane e ai Comuni;*
- *che con legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10, la Regione Campania ha subdelegato la competenza al rilascio dell'autorizzazione ex articolo 7 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sostituito dall'articolo 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, ai Comuni, previa acquisizione del parere della Commissione edilizia integrata all'uopo costituita;*
- *che l'articolo 1 della legge 13 marzo 1988, n. 68, prevede che il parere ex articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, espresso dal Comune sul procedimento teso alla sanatoria degli abusi edilizi realizzati su aree soggette a vincolo paesistico, sia reso ai sensi del nono comma dell'articolo 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616,*

*come modificato dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e sostituito dall'articolo 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;*

- *che in virtù di tale previsione, il parere ex articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è atto equipollente, per natura, funzioni e contenuto, all'autorizzazione paesistica di cui all'articolo 151 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, ed è pertanto annullabile, entro sessanta giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, dal Ministero, per il tramite della Soprintendenza territorialmente competente;*

#### **RILEVATO**

- *che nella materia dell'abusivismo edilizio è interesse primario della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici di Napoli e Provincia che la sanabilità degli interventi abusivi realizzati nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale sia subordinata all'esecuzione di opere di riqualificazione ritenute idonee a consentire e/o a migliorare l'inserimento dei manufatti abusivi nei contesti tutelati, ferma restando l'applicabilità della sanzione pecuniaria di cui all'articolo 164 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;*
- *che le amministrazioni costituite hanno evidenziato la necessità di procedere al coordinamento delle attività di rispettiva competenza, anche mediante la successiva formulazione – attraverso intese integrative - di prescrizioni di dettaglio vincolanti le singole amministrazioni comunali, al fine di assicurare la compatibilità degli interventi edilizi abusivi con il contesto ambientale circostante, l'adeguamento degli stessi interventi alle esigenze di tutela del vincolo, nonché una rapida definizione dei procedimenti di sanatoria ex articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.*

**TANTO PREMESSO E RILEVATO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

#### **ARTICOLO I**

1. *Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria delle opere eseguite su aree sottoposte a vincolo paesistico-ambientale è subordinato alla presentazione all'amministrazione comunale, su richiesta di quest'ultima e laddove sia ritenuto necessario, di un progetto di completamento e/o riqualificazione dell'intervento abusivo;*
2. *Il progetto di cui al comma 1 dovrà essere conforme alle direttive e prescrizioni tecniche contenute nell'allegato al presente protocollo, definite dalla Soprintendenza d'intesa con la Regione mediante l'individuazione di criteri omogenei rapportati agli specifici valori paesistico-ambientali delle aree sottoposte a vincolo;*
3. *Le direttive e le prescrizioni di cui al comma 2 potranno essere oggetto di ulteriore specificazione mediante accordi tra la Soprintendenza e le singole amministrazioni comunali interessate, in funzione delle caratteristiche e dei valori intrinseci dei siti d'intervento, nonché in relazione alla classificazione operata per aree aventi carattere di omogeneità.*

## **ARTICOLO 2**

1. *La Commissione edilizia integrata costituita ai sensi della legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10, esprime parere sulla compatibilità paesistico-ambientale dell'opera progettata e sulla sua conformità rispetto alle direttive allegate al presente protocollo entro 120 giorni dalla presentazione del progetto di cui all'articolo 1;*
2. *L'amministrazione comunale, acquisito il parere della Commissione edilizia integrata, rilascia l'autorizzazione paesistico-ambientale nel termine di 60 giorni dalla formulazione del medesimo parere;*
3. *Il Comune dà immediata comunicazione alla Soprintendenza dell'autorizzazione rilasciata, trasmettendo contestualmente la relativa documentazione.*

## **ARTICOLO 3**

1. *Nei 60 giorni successivi alla ricezione della comunicazione e della documentazione di cui all'articolo 2, comma 3, la Soprintendenza può annullare l'autorizzazione rilasciata dal Comune;*
2. *Laddove sia stato prodotto il progetto di completamento e/o riqualificazione di cui all'articolo 1, comma 1, l'eventuale provvedimento di annullamento deve essere adeguatamente motivato con specifico riferimento alla non conformità del medesimo progetto rispetto alle direttive e prescrizioni previste nell'allegato al presente protocollo, ed alle ulteriori specificazioni contenute negli accordi di cui all'articolo 1, comma 3.*

#### **ARTICOLO 4**

1. *Il titolare della concessione edilizia in sanatoria deve completare le opere previste dal progetto di completamento e riqualificazione di cui all'articolo 1, comma 1, nel termine di 24 mesi dal rilascio della medesima concessione;*
2. *In mancanza del completamento dell'intervento di riqualificazione e completamento entro il termine previsto dal comma 1, ovvero nel caso in cui l'intervento sia realizzato in difformità dal progetto di cui all'articolo 1, comma 1, si applicano le sanzioni di cui agli articoli 163 e 164 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nonché le misure repressive di cui all'articolo 7 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, costituendo la relativa difformità dal progetto approvato ipotesi di difformità totale e/o variazione essenziale rispetto alla concessione rilasciata;*
3. *Il rilascio di provvedimenti autorizzativi in sanatoria delle opere abusive eseguite in zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale comporta comunque l'applicazione delle misure sanzionatorie di cui all'articolo 164 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;*
4. *Alla sanzione pecuniaria, che ha natura riparatoria risarcitoria e non carattere inflittivo o punitivo, non si applica il regime ordinario prescrizionale;*
5. *Nel caso in cui l'amministrazione comunale non adotti i provvedimenti*

*sanzionatori di cui al comma 2, la Regione provvede ad avviare l'intervento sostitutivo previsto dalla vigente normativa, come richiamato dall'art. 10 dell'Accordo Stato-regioni del 19 aprile 2001 G.U. n. 114 del 18 maggio 2001, anche mediante delega alla Provincia, previa rituale diffida al Comune inadempiente a provvedere entro il termine di 60 giorni.*

#### **ARTICOLO 5**

*Le disposizioni contenute nel presente protocollo d'intesa, ivi comprese le direttive e le prescrizioni tecniche contenute nel seguente allegato, sono applicabili anche agli interventi di completamento di cui all'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.*

#### **ARTICOLO 6**

*I Comuni ricompresi nell'ambito di applicazione dei Piani Territoriali Paesistici dei Comuni vesuviani e dell'isola di Ischia, approvati con D.M. 28 dicembre 1998 e D.M. 8 febbraio 1999, possono provvedere, per le aree anche vaste in cui sia stato rilevato e riconosciuto l'addensamento degli interventi edilizi abusivamente eseguiti, ed ai sensi dell'articolo 23 del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni vesuviani e dell'articolo 19 del Piano Territoriale Paesistico dell'isola di Ischia, alla redazione di appositi strumenti programmatori, ovvero alla elaborazione di intese ed accordi istituzionali, nel rispetto dei principi generali contenuti nel presente protocollo, potendo ricorrere anche a speciali forme di collaborazione ai sensi dell'articolo 150, terzo comma, del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.*

*Per la Regione Campania, On.le Antonio BASSOLINO*

\_\_\_\_\_

*Per la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici  
di Napoli e Provincia, Arch. Enrico GUGLIELMO*

\_\_\_\_\_

## **Allegato**

### **CRITERI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESISTICA DELLE OPERE ABUSIVE**

L'espressione del parere di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 per la valutazione della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi edilizi abusivi realizzati in tutte le aree sottoposte alle disposizioni di tutela ai sensi del titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, dovrà tenere conto dei seguenti criteri generali.

La conoscenza ed analisi preliminare dei caratteri morfologici e plano-altimetrici delle aree interessate dall'intervento abusivo, consentirà la valutazione delle alterazioni prodotte tanto sullo skyline naturale quanto sui profili dell'edificato preesistente. Allorché si ravvisi nella permanenza dell'opera un danno verso i riconosciuti valori ambientali paesaggistici, che in quanto tali sono protetti con preminenza su altri interessi dall'ordinamento pubblico, va comminata la rimessa in pristino.

La valutazione di congruenza della tipologia edilizia realizzata dovrà scaturire dall'analisi morfologica del suolo, dall'esame comparato dei tipi edilizi ricorrenti in zona, nonché dal rapporto dimensionale tra quanto realizzato abusivamente e quanto mediamente esistente, legittimamente assentito.

La ricognizione dei siti, accessibili al pubblico, ad elevato grado di panoramicità, anche reciproca, disponibili per la godibilità di libere visuali, consentirà la valutazione delle eventuali interferenze con esse, indotte dagli interventi abusivamente realizzati in prossimità di tali siti.

Nei contesti ad elevato grado di panoramicità particolare attenzione dovrà essere riservata alla valutazione delle soluzioni architettoniche adottate per le coperture, tanto per tipologia quanto per materiali e grado di finitura realizzato.

Per le zone pianeggianti interne e costiere, i parametri determinanti per la valutazione di compatibilità paesistica, comunque verificata alla luce dei criteri generali sopra enunciati, sono costituiti: dallo sviluppo in altezza dell'intervento abusivo realizzato, da comparare con le altezze medie del contesto, se edificato; dalla posizione non oclusiva delle visuali che, dalle strade o percorsi litoranei, siano rivolte al mare ovvero alle zone collinari e/o pedemontane.

Per le zone collinari o montuose, tanto interne quanto costiere, tuttora non segnate da insediamenti antropici, rivestono carattere di preminenza le valutazioni sulle trasformazioni morfologiche dell'ambiente naturale, determinate dall'intervento abusivo per effetto dei movimenti di terra praticati per sbancamento ovvero riempimento, delle opere di contenimento, dell'alterazione dei profili ed andamenti naturali dei suoli, delle opere per l'irregimentazione delle acque meteoriche.

Indipendentemente dalle caratteristiche geomorfologiche in cui ricadono le opere abusivamente realizzate, la valutazione di ogni singolo caso dovrà accertare che le stesse:

- a) non costituiscano ostacolo o limitazione per le visuali panoramiche godibili da punti di belvedere accessibili al pubblico e dalle strade pubbliche;
- b) non risultino elemento detrattore del valore di panoramicità del sito e del contesto;
- c) non abbiano implicato e determinato alterazione delle aree libere pertinenziali sotto il profilo orografico e per l'assetto idrologico originario del sito;
- d) non abbiano comportato alterazione e/o compromissione dei caratteri tipologici e figurativi di immobili di valore storico, architettonico, estetico e tradizionale;
- e) non costituiscano organismo in contrasto, per materiali e tipologia edilizia, ovvero per connotazione di precarietà strutturale ed esecutiva, con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto, ovvero con le connotazioni specifiche della preesistenza di cui risultino eventuale ampliamento e/o modificazione.

## INTERVENTI PER IL COMPLETAMENTO, LA MITIGAZIONE E IL MIGLIORAMENTO DELLE OPERE ABUSIVE

Il parere di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, quando favorevolmente reso, dovrà contenere esplicita prescrizione degli interventi, anche di completamento, ritenuti necessari per il miglior inserimento delle opere abusive nel contesto ambientale, paesistico, naturale, al fine della riqualificazione architettonica dei manufatti abusivi.

Le prescrizioni da impartire deriveranno dalle valutazioni delle caratteristiche intrinseche delle aree interessate dall'intervento e potranno prevedere:

- a) la eliminazione di parti ed elementi incongrui rispetto alla preesistenza ed al contesto edificato ovvero incompatibili con i valori paesistici propri del sito di intervento;

- b) il miglior inserimento nel contesto delle opere abusive già completate, attraverso l'imposizione di un insieme sistematico di opere atte a riqualificarne l'aspetto esteriore, in uno con le aree esterne pertinenziali; le opere dovranno proporre aspetti tipologici ed elementi architettonici che permettano il miglior inserimento nell'ambiente naturale o nel contesto storico-ambientale;
- c) il completamento secondo disposizioni prescrittive relative alle caratteristiche ambientali ed all'esecuzione di intonaci, di rivestimenti, infissi esterni, pluviali, tinteggiature, coperture, tettoie, porticati, balconi, finestre, sporti, ringhiere, parapetti in muratura, materiali lapidei ed opere di finitura in genere, con prescrizione di sostituzione qualora quelle già adottate risultino incongrue con i caratteri architettonici ricorrenti ed i materiali tradizionalmente impiegati nell'architettura locale e/o nella zona di intervento.

In ogni caso, al fine di migliorare l'inserimento dei manufatti abusivi nei contesti naturali e vegetazionali esistenti, le prescrizioni da impartire dovranno riferirsi a:

- a) riqualificazione delle aree pertinenziali, con impiego di pavimentazioni tradizionali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche;
- b) mantenimento dell'andamento naturale dei suoli con divieto di nuovi terrazzamenti ovvero ripristino di quelli esistenti con utilizzo dei materiali e delle tecniche tradizionali per l'area;
- c) ripristino e mantenimento delle aree agricole residuali pur in contesti urbani;
- d) impiego di essenze tipiche e ricorrenti nei casi di nuovi impianti vegetazionali o di integrazione di quelli preesistenti;

I progetti di opere finalizzate alla riqualificazione architettonica dei manufatti abusivi, al miglioramento del loro inserimento paesistico-ambientale, redatti in conformità delle prescrizioni formulate, dovranno costituire corredo al fine della valutazione per il rilascio del parere di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

## CORREDO DOCUMENTALE E PROGETTUALE

Al fine della esatta valutazione della compatibilità paesistica in area sottoposta alle disposizioni di tutela ai sensi del titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, delle opere oggetto di condono edilizio e dell'eventuale progetto di riqualificazione del patrimonio edilizio abusivo, il corredo documentale e progettuale da produrre dovrà essere costituito da:

- a) Planimetria di inquadramento generale in scala non inferiore a 1/1000;
- b) Planimetria catastale con indicazione del lotto e della proprietà interessata;
- c) Planimetria di inquadramento in scala non inferiore a 1/500 con indicazione del fabbricato o porzione di fabbricato oggetto di condono edilizio, delle distanze dai fabbricati contermini e dei confini delle aree di pertinenza; in caso di corpo di fabbrica da condonare parzialmente va distinta la parte legittima da quella oggetto dell'istanza;
- d) Piante quotate dell'edificio o del fabbricato in scala 1/100, evidenziando, con apposita retinatura, le superfici soggette alle varie tipologie di abuso e distinguendo quelle ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, da quelle ai sensi dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724;
- e) Prospetti quotati in scala 1/100 di tutti i versanti liberi del fabbricato nella sua interezza;
- f) Sezioni quotate in scala 1/100 del fabbricato e delle sue aree pertinenziali e circostanti, di cui almeno una longitudinale e una trasversale;
- g) Stralcio cartografico del P.R.G. e del P.T.P. o P.U.T. vigenti recante individuazione del manufatto abusivo;
- h) Documentazione fotografica a colori, relativa a viste di insieme e viste parziali, accompagnata dalla planimetria di inquadramento con indicazione delle posizioni di ripresa fotografica e relativi coni di visuale che dovranno interessare tutto l'edificio, con le aree limitrofe e il contesto paesaggistico in cui lo stesso ricade;
- i) Relazione tecnica descrittiva contenente tutti gli estremi relativi al soggetto richiedente il condono, le indicazioni catastali, l'ubicazione del fabbricato con indicazione della zona di P.R.G., di P.T.P. e/o P.U.T., la descrizione del fabbricato e dell'area in cui lo stesso è inserito, i dati volumetrici e di superficie complessivi dell'opera abusiva, l'epoca di realizzazione dell'abuso, la descrizione, con rimando ai grafici, degli interventi proposti per migliorare l'inserimento dell'intervento abusivo nel contesto ambientale. Nel caso di edifici parzialmente abusivi dovrà essere chiaramente descritta la parte legittima, indicandone l'epoca di costruzione, gli estremi della concessione edilizia e dell'autorizzazione paesistica. Nel caso di edifici oggetto di condono ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché di quello di cui all'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, dovrà essere definita la distinzione degli abusi.

La elencazione del corredo documentale ivi prevista assume carattere tassativo.