

Pubblicato il 11/12/2025

N. 02095/2025 REG.PROV.COLL.
N. 00452/2025 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania

sezione staccata di Salerno (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 452 del 2025, proposto da
Luigi Franciulli, rappresentato e difeso dall'avvocato Adriano Tortora, con
domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Montecorice, in persona del l.r.p.t. non costituito in giudizio;
Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio
per le Province di Salerno e Avellino, in persona del legale rappresentante pro
tempore, rappresentati e difesi dall'Avvocatura Distrettuale di Salerno,
domiciliataria ex lege in Salerno, c.so Vittorio Emanuele, 58;

per l'annullamento

- a) del parere contrario prot. n. 2775 del 31.01.2025;
- b) della nota SABAP-SA prot. n. 832-P del 13/01/2025, di comunicazione dei
motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ex art. 167 del D.lgs. 42/2004;
- c) del provvedimento di diniego di rilascio di autorizzazione paesaggistica
adottato dal Comune di Montecorice in data 12/02/2025 e notificato in pari
data;

d) di ogni altro atto presupposto, connesso e consequenziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Ministero della Cultura e della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno e Avellino;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 3 dicembre 2025 il dott. Antonio Andolfi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO

Con ricorso notificato al Comune di Montecorice e al Ministero della cultura il 7 marzo 2025 e depositato il 17 marzo 2025, l'interessato impugna il parere contrario numero 2775 espresso dalla Soprintendenza al paesaggio il 31 gennaio 2025 su una istanza per l'accertamento di compatibilità paesaggistica delle modifiche apportate ad un fabbricato rurale, nonché la comunicazione del preavviso di rigetto del 13 gennaio 2025 e il provvedimento finale comunale di diniego dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria adottato il 12 febbraio 2025 e notificato in pari data.

Il Ministero della cultura si costituisce in giudizio per resistere al ricorso il 19 marzo 2025 e deposita documentazione il 28 marzo 2025, senza articolare alcuna memoria difensiva.

Il Comune non si costituisce in giudizio.

Il Tribunale amministrativo regionale, alla camera di consiglio del 2 aprile 2025, con ordinanza numero 137 del 3 aprile 2025, accoglie l'istanza cautelare del ricorrente, ravvisando profili di fondatezza del ricorso e sospende i provvedimenti impugnati.

Parte ricorrente insiste per l'accoglimento del ricorso con memoria depositata il 31 ottobre 2025.

All'udienza pubblica del 3 dicembre 2025 la causa è trattata nel merito, passando in decisione.

DIRITTO

Il contenzioso scaturisce dalla realizzazione di un fabbricato in area sottoposta a plurimi vincoli paesaggistici, sulla base del permesso di costruire comunale numero 20 del 2015.

Precedentemente, l'interessato aveva presentato una proposta progettuale per la realizzazione di questo fabbricato che prevedeva la copertura in parte a tetto e in parte con un lastrico da adibire ad essiccatoio, con inserimento di un torrino scala. La Soprintendenza al paesaggio, nell'esprimere il parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, aveva prescritto l'estensione della copertura a tetto a tutto il manufatto, eliminando dal progetto il torrino scala e il lastrico da adibire ad essiccatoio.

In effetti il fabbricato è stato realizzato senza il torrino e con l'estensione della copertura a tetto a tutto il manufatto.

Tuttavia, nel 2021, l'interessato ha presentato una istanza per un nuovo permesso di costruire, per il completamento del fabbricato e il cambio di destinazione d'uso dei depositi agricoli in abitazione.

La Soprintendenza, coinvolta nel nuovo procedimento di autorizzazione paesaggistica, ha rilevato, il 1 luglio 2022, alcune modifiche nella conformazione plano-volumetrica, avendo l'estensione della copertura a tetto all'intero fabbricato determinato l'incremento delle altezze al colmo e alla gronda del tetto, nonché una maggiore altezza fuori terra dell'intero edificio, a causa del posizionamento ad una quota superiore del piano di calpestio.

Di conseguenza l'interessato ha presentato una istanza di autorizzazione paesaggistica in sanatoria, ai sensi dell'articolo 167, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio.

L'istanza è stata presentata al Comune il 26 aprile 2024, inoltrata alla Soprintendenza con proposta di parere favorevole il 14 maggio 2024, ma è incorsa nel parere contrario della Soprintendenza del 31 gennaio 2025,

impugnato con il ricorso in esame, reso dopo la richiesta di integrazioni documentali del 12 agosto 2024, trasmesse il 14 ottobre 2024 e acquisite dalla Soprintendenza il 15 ottobre 2024 e in seguito alla comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda, in data 13 gennaio 2025.

Il parere impugnato reca la seguente motivazione:

La località è sottoposta a vincolo paesaggistico, essendo stata dichiarata di notevole interesse pubblico con decreto ministeriale del 1969. Inoltre è tutelata per legge, ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera F, del d.lgs. 42 del 2004, essendo ricompresa nel perimetro dell'Ente Parco nazionale del Cilento e Vallo di Diano.

L'istanza si riferisce alla realizzazione di un fabbricato rurale per opere eseguite in difformità dal permesso di costruire numero 20 del 2015. In sede di approvazione del progetto la Soprintendenza aveva rilasciato parere favorevole con prescrizioni: la copertura a tetto avrebbe dovuto essere estesa a tutto il manufatto, evitando di realizzare il torrino scala e il lastrico solare da adibire ad essiccatoio.

Nel 2022 era stata richiesta una autorizzazione paesaggistica ordinaria per cambio di destinazione d'uso e modifiche delle aperture e delle destinazioni interne del fabbricato. La Soprintendenza si era espressa in senso contrario rilevando difformità rispetto a quanto legittimato con il permesso di costruire numero 20 del 2015.

In sede di comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, la Soprintendenza aveva osservato che tutti i volumi sono rilevanti per l'esclusione della sanatoria paesaggistica, inclusi i volumi tecnici. Sebbene sia stata estesa, come richiesto dalla Soprintendenza, la copertura a padiglione a tutto il fabbricato, compresa l'area presentata in precedenza come lastrico da destinare ad essiccatoio, la modifica alla pendenza delle falde, con innalzamento della quota di colmo, costituirebbe una trasformazione arbitraria, non contemplata dalle prescrizioni del 9 giugno 2014, per cui, in assenza del calcolo plano-volumetrico, non sarebbe stato possibile verificare

se siano stati realizzati volumi aggiuntivi rispetto a quelli autorizzati, dunque poter accertare se l'istanza potesse rientrare tra i casi ammissibili a sanatoria ai sensi dell'articolo 167, comma 4, lettera A, del codice del paesaggio.

Erano quindi pervenute le osservazioni dell'interessato, con tavola di sovrapposizione e calcolo plano-volumetrico. L'interessato aveva spiegato che la modifica alla copertura aveva richiesto un minimo di adattamento per garantire la corretta pendenza delle falde, senza determinare ulteriore volume rilevante. In merito alla contestata altezza maggiore fuori terra aveva presentato osservazioni tecniche.

La Soprintendenza ha replicato che l'interessato non si sarebbe limitato a modificare, legittimamente, le porzioni oggetto di prescrizione, il torrino e il terrazzo destinato ad essiccatoio, ma sarebbe anche intervenuto sulla porzione di tetto originariamente prevista con altezza di metri 4,29, innalzandola alla quota di metri 4,75, alla pari del resto della copertura. Sulla base di tetto originariamente previsto a quota più bassa, il tetto a falda avrebbe determinato un innalzamento del colmo pari a 0,46 cm. Quindi il volume del sottotetto sarebbe aumentato di 7,56 m³ rispetto al volume del progetto assentito.

Pertanto, la Soprintendenza conclude esprimendo parere contrario, con atto ritenuto vincolato dall'aumento di volumetria, non suscettibile di sanatoria paesaggistica.

Sulla scorta di detto parere, anche il Comune di Montecorice, con provvedimento del 12 febbraio 2025, nega il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Con il primo motivo di impugnazione, il ricorrente censura i presupposti errati del parere contrario. L'interessato avrebbe tenuto conto delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza, estendendo la copertura a falde inclinate a tutto il manufatto. Pertanto ha eliminato il torrino e l'essiccatoio. In ragione delle dimensioni del tetto, si sarebbe resa necessaria una minima elevazione delle falde, per garantirne la corretta pendenza, essendo aumentata la superficie del

tetto da coprire. Nessuna modifica sostanziale sarebbe stata eseguita. Si tratterebbe, quindi, di un volume tecnico, di minimo impatto. La modifica rientrerebbe nelle tollerabilità. Inoltre il decreto salva casa, all'articolo 36 bis, comma 4, d.p.r. 380 del 2001, avrebbe stabilito che l'autorità preposta alla gestione del vincolo debba esprimere parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente autorizzati.

Il motivo è fondato.

Il parere contrario è sostanzialmente sorretto dalla considerazione che alle opere realizzate dal ricorrente, in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, sarebbe applicabile il divieto di sanatoria paesaggistica, in quanto l'articolo 167, comma 4, A, del codice del paesaggio non consente l'accertamento di compatibilità paesaggistica per i lavori abusivi che abbiano determinato aumento delle superfici utili o dei volumi. L'estensione della copertura a tetto all'intero manufatto sarebbe stata eseguita modificando l'altezza massima prevista nel precedente progetto, quello oggetto della prescrizione, per cui ne sarebbe risultato un aumento volumetrico del sottotetto, volume tecnico non abitabile, pari a 7,5 m³ rispetto al progetto assentito con prescrizione.

Al riguardo si deve considerare che la norma recante il divieto di autorizzazione paesaggistica in sanatoria, in applicazione di quanto disposto dall'articolo 167, comma 4 e comma 5, del codice del paesaggio, deve essere oggi coordinata con la norma introdotta dall'articolo 36 bis del testo unico dell'edilizia, d.p.r. 380 del 2001, che non esclude, in assoluto, l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per opere o interventi che abbiano determinato creazione di nuovi volumi e superfici oppure aumento dei volumi e delle superfici legittimamente realizzati, purché si tratti di interventi in difformità soltanto parziale dal permesso di costruire oppure in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e purché

l'autorità preposta alla gestione del vincolo, esercitando il potere vincolante ad essa attribuito, ritenga le opere compatibili con i vincoli paesaggistici.

Nel caso di specie si tratta, appunto, di un intervento, quello di estensione della copertura a tetto, realizzato in difformità soltanto parziale dall'autorizzazione paesaggistica, essendo apprezzabile una lievissima divergenza tra le quote al colmo delle differenziate coperture previste nel progetto originario, in parte al lastrico e in parte con tetto a falde, rispetto alla quota del tetto effettivamente realizzato in ossequio alla prescrizione della Soprintendenza, che non si soffermava, oltretutto, sulla quota massima da prendere in considerazione nell'ambito del progetto originario, in tal modo lasciando al privato un minimo di margine tecnico per la realizzazione di un tetto con pendenza funzionalmente adeguata.

Si ritiene, dunque, non applicabile alla fattispecie concreta il divieto assoluto di sanatoria paesaggistica previsto dall'articolo 167, comma 4, lettera A, del codice del paesaggio, trattandosi di un intervento ricompreso nella fattispecie astratta contemplata dall'articolo 36 bis del testo unico dell'edilizia, che consente il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria anche per le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire, purché le stesse opere siano compatibili con i vincoli paesaggistici.

La Soprintendenza avrebbe dovuto, quindi, e dovrà, nel rinnovato esercizio del proprio potere, esprimere una valutazione di merito sulla compatibilità paesaggistica della copertura a tetto così come realizzata, tenendo conto della riconducibilità della stessa alla categoria delle opere per le quali l'articolo 36 bis del testo unico dell'edilizia consente la valutazione dell'impatto delle stesse con le esigenze di tutela del paesaggio, senza preclusioni assolute.

Il ricorso per l'annullamento del parere contrario della Soprintendenza deve, quindi, essere accolto, assorbiti il secondo, il terzo, il quarto e il quinto motivo di impugnazione, con i quali erano stati dedotti i vizi di violazione dei principi di correttezza e del dissenso costruttivo, il difetto di istruttoria, la violazione

del d.p.r. 31 del 2017, che stabilisce il limite di tollerabilità del 2% rispetto alle misure progettuali e la violazione del principio del legittimo affidamento.

Con il sesto motivo, infine, è impugnato, per illegittimità derivata, il provvedimento finale negativo adottato dal Comune.

Il motivo è fondato, essendo viziato il diniego di autorizzazione paesaggistica in sanatoria dal parere vincolante reso dalla Soprintendenza, di cui è stata accertata la illegittimità.

In conclusione il ricorso deve essere accolto, con l'annullamento dei provvedimenti impugnati.

Le spese processuali sostenute dal ricorrente devono essere poste a carico della Soprintendenza che ha adottato l'atto invalido, con compensazione delle stesse nel rapporto processuale con il Comune, vincolato nella propria determinazione dall'atto dell'ufficio statale.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla i provvedimenti impugnati.

Condanna l'Amministrazione statale resistente al pagamento, in favore della parte ricorrente, delle spese processuali, liquidate in euro 2000,00 oltre accessori di legge.

Compensa le spese con l'Amministrazione comunale.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 3 dicembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Salvatore Mezzacapo, Presidente

Antonio Andolfi, Consigliere, Estensore

Anna Saporito, Primo Referendario

L'ESTENSORE
Antonio Andolfi

IL PRESIDENTE
Salvatore Mezzacapo

IL SEGRETARIO