

La sopraelevazione per adeguamento sismico ed efficientamento energetico non sempre necessita di autorizzazione paesaggistica

Nella sentenza n. 1194/2023, il Tar Campania ha accolto il ricorso presentato da un privato che aveva realizzato la sopraelevazione della trave/cordolo sommitale del proprio tetto per adeguarlo alle norme antisismiche, nonostante si trovasse in un'area paesaggisticamente vincolata.

Allegata la Sentenza

La sopraelevazione per adeguamento sismico ed efficientamento energetico non sempre necessita di autorizzazione paesaggistica

Nella sentenza n. 1194/2023, il Tar Campania ha accolto il ricorso presentato da un privato che aveva realizzato la **sopraelevazione della trave/cordolo sommitale del proprio tetto per adeguarlo alle norme antisismiche**, nonostante si trovasse in un'area **paesaggisticamente vincolata**.

Il Tribunale ha ritenuto che, considerando il contesto attuale di emergenza energetica e l'importanza di promuovere misure di efficientamento e risparmio energetico, l'adeguamento sismico del tetto potesse essere considerato un intervento di interesse pubblico, giustificando quindi una deroga alle norme paesaggistiche.

Inoltre, è stato sottolineato che l'intervento in questione era stato effettuato nell'ambito del Superbonus, un incentivo fiscale che promuove la riqualificazione energetica degli edifici, sottolineando ulteriormente l'importanza dell'interesse pubblico nella situazione.

Questa sentenza potrebbe suggerire una maggiore comprensione da parte dei Tribunali verso interventi edilizi volti all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico, anche in situazioni in cui si presentano delle limitazioni normative, come nel caso di aree paesaggisticamente vincolate.

Tuttavia, è importante sottolineare che ogni caso è valutato singolarmente dai Tribunali e potrebbero esserci variazioni nelle decisioni a seconda delle circostanze specifiche di ogni situazione. Nonostante ciò, questa sentenza potrebbe incoraggiare una maggiore interpretazione favorevole delle norme in ambito edilizio, in linea con gli obiettivi di sostenibilità energetica e sismica.

Non occorre quindi l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di adeguamento sismico ed efficientamento energetico del tetto a copertura di un fabbricato residenziale sito in zona paesaggisticamente vincolata a condizione che:

Gli interventi siano riconducibili all'ambito della manutenzione straordinaria e del consolidamento statico;

L'innalzamento del tetto di copertura non superi i limiti stabiliti dalla normativa;

Gli interventi siano effettuati in conformità alla disciplina derogatoria prevista dagli articoli di legge citati nel caso specifico;

L'incremento di altezza derivato dagli interventi non sia considerato una sopraelevazione rilevante sul piano urbanistico-edilizio e paesaggistico-naturalistico-ambientale.

È importante sottolineare che gli interventi devono comunque rispettare tutti gli altri requisiti e norme previsti dalla legislazione in materia di edilizia e urbanistica.

IL CASO

Tramite CILAS (art. 119, dl n. 34/2020, conv. in l. n. 77/2020 – **Superbonus 110%**) venivano effettuati lavori di **adeguamento sismico ed efficientamento energetico** del tetto a copertura di un fabbricato residenziale sito in zona paesaggisticamente vincolata.

Successivamente, il Comune ingiungeva la demolizione di quei lavori per un riscontrato **innalzamento del tetto di copertura di circa 60 cm** rispetto all'altezza originaria, in assenza dei pareri della Soprintendenza e dell'Ente Parco.

La proprietaria dell'immobile a sua difesa, tramite ricorso al Tar, sosteneva che:

- l'intervento sarebbe stato riconducibile nell'ambito della manutenzione straordinaria e del consolidamento statico, ai sensi dell'art. 119, comma 13 ter, del dl n. 34/2020, e quindi sottratto al regime abilitativo dell'autorizzazione paesaggistica, così come consentito dall'art. 149, lett. a, del dlgs n. 42/2004;
- detta sopraelevazione si era resa necessaria per la realizzazione del c.d. "cordolo sommitale" necessario al fine di:
 - adeguare la costruzione alla normativa antisismica,
 - rendere possibile la struttura "ventilata" in legno lamellare delle falde di copertura (per l'efficientamento energetico).

L'incremento di altezza derivato sarebbe stato ammesso ai sensi di:

- art. 14, comma 7, del dlgs n. 102/2014,
- art. 119, comma 3, del dl n. 34/2020, 2, comma 10,
- legge regionale e del punto 8.4.1 del dm 14 gennaio 2008, e, come tale, **non integrante la creazione di nuove superfici o volumi**, necessitante di titolo paesaggistico e naturalistico-ambientale, ma classificabili entro le categorie di interventi di cui ai punti A.2 o A.3 dell'allegato A al dpr n. 31/2017, sottratte al regime abilitativo dell'autorizzazione paesaggistica.

60 cm non costituiscono sopraelevazione rilevante

Secondo i giudici del Tar, l'incremento altimetrico rilevato nel tetto di copertura dell'immobile **non può dirsi rilevante tanto sul piano urbanistico-edilizio quanto sul piano paesaggistico-naturalistico-ambientale**, in quanto ottenuto in conformità alla disciplina derogatoria di cui agli articoli citati sopra e finalizzato all'attuazione, tramite variazioni quantitative tollerabili, dei target ordinamentali di recupero, miglioramento e ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente sotto il profilo della sicurezza antisismica e del risparmio energetico.

In dettaglio:

- a norma dell'art. 14, comma 7, del dlgs n. 102/2014:

*nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, **il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori e inferiori**, necessario per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, **non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura**. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici [...];*

- a norma dell'art. 119, comma 3, del dl n. 34/2020:

*gli interventi di dimensionamento del **cappotto termico e del cordolo sismico** (beneficiari del Superbonus) non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile;*

- a norma del punto 8.4.1 del dm 14 gennaio 2008:

*una **variazione dell'altezza dell'edificio**, per la realizzazione di **cordoli sommitali**, sempre che resti immutato il numero di piani, non è considerata sopraelevazione o ampliamento, ai sensi dei punti a e b [...];*

Infine, considerato che:

- il rifacimento del tetto di copertura realizzato nell'ambito dei lavori di cui alla CILAS (avente per oggetto anche lavori di efficientamento energetico ai sensi del c.d. Superbonus 110%, consistenti in "isolamento termico delle pareti opache, sostituzione infissi, sostituzione impianto di climatizzazione, installazione impianto fotovoltaico con relativo accumulo, colonnina per ricarica autoveicoli elettrici, impianto solare termico abbinato alla pompa di calore, installazione di schermature solari, sistema di building automation, interventi di consolidamento statico") debba intendersi incluso nell'ambito degli **interventi di manutenzione straordinaria e di consolidamento statico e di restauro conservativo**, non alteranti lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- l'art. 149, lett. a, del dlgs n. 42/2004 sottrae al regime abilitativo dell'autorizzazione paesaggistica, nonché all'orbita degli interventi "di efficientamento energetico dell'involucro edilizio ... di sostituzione ed efficientamento degli impianti", di installazione dei "punti di ricarica dei veicoli elettrici, nonché ... dei pannelli fotovoltaici", che, nel caso in esame, l'Ente Parco reputa affrancati dall'obbligo della previa acquisizione del nulla osta naturalistico-ambientale, ne consegue che a fronte dell'erronea sussistenza di un innalzamento rilevante

del tetto di copertura, la **CILAS** deve ritenersi legittima sebbene in assenza dei pareri paesaggistici e naturalistico-ambientali da parte della Soprintendenza e dell'Ente Parco.

Il ricorso è stato quindi, accolto.

ALLEGATA LA SENTENZA

SENTENZA 447/2023

Pubblicato il 24/05/2023

N. 01194/2023 REG.PROV.COLL.

N. 00447/2023 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 Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.; sul ricorso numero di registro generale 447 del 2023, proposto da *****, rappresentato e difeso dall'avvocato Lodovico Visone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Pisciotta, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

dell'ordinanza di demolizione n. 4 del 23 dicembre 2022.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 12 aprile 2023 il dott. Olindo Di Popolo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Premesso che:

- col ricorso in epigrafe, **** ** (in appresso, T. M.) impugnava, chiedendone l'annullamento, previa adozione di idonee misure cautelari, l'ordinanza di demolizione n. 4 del 23 dicembre 2022 (prot. n. 11038), emessa, sulla scorta della relazione di sopralluogo prot. n. 10003 del 16 novembre 2022, dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Pisciotta;
- gli illeciti edilizi contestati con l'ingiunta misura repressivo-ripristinatoria erano consistiti, da un lato, nell'innalzamento del tetto di copertura in assenza dei pareri paesaggistici e naturalistico-ambientali da parte, rispettivamente, della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno e Avellino (in appresso Soprintendenza di Salerno e Avellino) e dell'Ente Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (in appresso, Ente Parco) e, d'altro lato, nella realizzazione, in assenza di permesso di costruire, di due corpi di fabbrica aggiunti (aventi dimensioni pari a m 2,10 x 5,05 e 0,90 x 3,60) non rinvenibili nella rappresentazione dello stato di fatto acquisita in sede di permesso di costruire (PdC) in sanatoria n. 41 del 29 febbraio 2005 (prot. n. 3785) ex artt. 31 ss. della l. n. 47/1985, in corrispondenza dell'immobile ad uso abitativo ubicato in Pisciotta, località ****, censito in catasto al foglio ****, particella ****, ricadente in zona assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f, del d.lgs. n. 42/2004 (siccome rientrante nell'area del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni), nonché attinto da lavori di cui alla CILA ex art. 119 del d.l. n. 34/2020, conv. in l. n. 77/2020 (c.d. CILA Superbonus 110% o CILAS), presentata il 25 maggio 2022;
- a sostegno dell'esperito gravame, la ricorrente, nel premettere di aver rimosso i contestati corpi di fabbrica aggiunti e nel circoscrivere, quindi, l'allestito impianto censorio al parimenti contestato innalzamento del tetto di copertura, lamentava, in estrema sintesi, che: a) l'intervento de quo, dacché riconducibile all'orbita della

manutenzione straordinaria e del consolidamento statico, ai sensi dell'art. 119, comma 13 ter, del d.l. n. 34/2020, avrebbe dovuto intendersi sottratto al regime abilitativo dell'autorizzazione paesaggistica, così come consentito dall'art. 149, lett. a, del d.lgs. n. 42/2004; b) l'accertamento della sopraelevazione del tetto di copertura non sarebbe supportato da adeguata istruttoria, tenuto conto che il PdC in sanatoria n. 41 del 29 febbraio 2005 sarebbe stato rilasciato in relazione a porzioni di edificio diverse dal menzionato tetto di copertura e che, quindi, i grafici prodotti in sede di istanza di condono prot. n. 3277 del 4 settembre 1986 non sarebbero sufficientemente indicativi dell'effettivo assetto dimensionale-altimetrico di quest'ultimo; c) detta sopraelevazione, essendo derivata dalla realizzazione del c.d. 'cordolo sommitale', preordinato all'adeguamento della costruzione alla normativa antisismica, e della struttura 'ventilata' in legno lamellare delle falde di copertura, si sarebbe sostanziata in un incremento ammesso ai sensi degli artt. 14, comma 7, del d.lgs. n. 102/2014, 119, comma 3, del d.l. n. 34/2020, 2, comma 10, della l. r. Campania n. 10/2022, 27, comma 5, della l. r. Campania n. 31/2021 e del punto 8.4.1 del d.m. 14 gennaio 2008, e, come tale, non integrante la creazione di nuove superfici o volumi, necessitante di titolo paesaggistico e naturalistico-ambientale, ma classificabili entro le categorie di interventi di cui ai punti A.2 o A.3 dell'allegato A al d.p.r. n. 31/2017, sottratte al regime abilitativo dell'autorizzazione paesaggistica; d) la misura demolitoria non sarebbe stata, comunque, adottabile nella specie, avendo per oggetto un'attività edilizia subordinata alla presentazione della CILA (la cui irritualità non sarebbe stata sanzionabile in via ripristinatoria) e risultando, nel contempo sproporzionata in rapporto al confliggente interesse primario del privato al mantenimento ed al miglioramento della propria condizione abitativa; e) in ogni caso, la rilevata assenza pareri paesaggistici e naturalistico-ambientali avrebbe potuto essere ovviata dall'amministrazione comunale tramite soccorso istruttorio, preordinato a incanalare la CILAS del 25 maggio 2022 entro

l'alveo procedimentale conforme al relativo oggetto; f) l'Ente Parco, nella nota del 10 settembre 2020, prot. n. 10254, avrebbe chiarito che gli interventi di efficientamento energetico – quale, appunto, quello in contestazione –, siccome rispondenti ai primari interessi di transizione ecologica, pariordinati rispetto a quelli paesaggistico-ambientali, sarebbero qualificabili in termini di attività edilizia libera ex art. 6, comma 1, lett. a, del d.p.r. n. 380/2001 e non richiederebbero il previo rilascio del proprio nulla osta; g) l'ingiunzione demolitoria non sarebbe stata preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento sanzionatorio con essa definito;

- l'intimato Comune di Pisciotta non si costituiva in giudizio;
- il ricorso veniva chiamato all'udienza del 12 aprile 2023 per la trattazione dell'incidente cautelare;
- nell'udienza cautelare emergeva che la causa era matura per la decisione di merito, essendo integro il contraddittorio, completa l'istruttoria e sussistendo gli altri presupposti di legge;
- le parti venivano sentite, oltre che sulla domanda cautelare, sulla possibilità di definizione del ricorso nel merito e su tutte le questioni di fatto e di diritto che la definizione nel merito pone;

Considerato, in limine, che, per mancanza di causa petendi (ossia di specifiche censure) sul punto e per espressa dichiarazione attorea di eseguita rimozione dei due corpi di fabbrica aggiunti sine titolo all'immobile ubicato in Pisciotta, località *****, censito in catasto al foglio ****, particella ****, il thema decidendum dedotto nel presente giudizio è da intendersi circoscritto alla contestazione di abusivo innalzamento del tetto di copertura dell'immobile medesimo;

Considerato, innanzitutto, che:

- nel contestare l'abusiva sopraelevazione del tetto di copertura, l'ordinanza di demolizione n. 4 del 23 dicembre 2022 fa ellitticamente riferimento ad una

presunta discordanza tra la rappresentazione dello stato di fatto acquisita in sede di PdC in sanatoria n. 41 del 29 febbraio 2005 e l'assetto del manufatto in esito ai lavori eseguiti in forza della CILAS del 25 maggio 2022;

- ciò, senza tener conto, da un lato, dell'approssimazione riproduttiva degli elaborati grafici a corredo dell'istanza istanza di condono prot. n. 3277 del 4 settembre 1986 (riferita a porzioni di edificio diverse dal menzionato tetto di copertura) e, d'altro lato, delle evidenze morfologico-dimensionali della struttura originaria, agevolmente rilevabili dalle riproduzioni fotografiche riportate, oltre che nella stessa relazione di sopralluogo prot. n. 10003 del 16 novembre 2022, nella relazione tecnica asseverata, depositata in giudizio da parte ricorrente;

- queste ultime ritraggono, in particolare: -- un preesistente sfalsamento di circa cm 60 nel solaio del sottotetto; -- l'originaria quota di imposta della falda di copertura ad un'altezza pari non già a m 0,00 (così come visualizzabile nei grafici a corredo dell'istanza istanza di condono prot. n. 3277 del 4 settembre 1986), bensì a circa cm 60 rispetto alla gronda;

- di qui, dunque, il deficit istruttorio in cui è incorsa l'amministrazione intimata in sede di sopralluogo;

Considerato, poi, che:

- come illustrato nella relazione tecnica asseverata versata in atti da parte ricorrente, l'incremento altimetrico rilevato nel tetto di copertura dell'immobile ubicato in Pisciotta, località ****, censito in catasto al foglio ****, particella ****, rispetto al relativo assetto preesistente è dipeso dalla realizzazione del c.d. 'cordolo sommitale' e della struttura 'ventilata' in legno lamellare delle falde, ossia dall'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di consolidamento statico, elettivamente preordinate all'adeguamento antisismico ed all'efficientamento energetico dell'edificio;

- ebbene, un simile incremento non può dirsi rilevante tanto sul piano urbanistico-edilizio quanto sul piano paesaggistico-naturalistico-ambientale, siccome ottenuto in conformità alla disciplina derogatoria di cui agli artt. 14, comma 7, del d.lgs. n. 102/2014, 119, comma 3, del d.l. n. 34/2020, 2, comma 10, della l. r. Campania n. 10/2022, 27, comma 5, della l. r. Campania n. 31/2021, nonché al punto 8.4.1 del d.m. 14 gennaio 2008, e cioè siccome finalizzato all'attuazione, tramite variazioni quantitative tollerabili, dei target ordinamentali di recupero, miglioramento e ottimizzazione del patrimonio edilizio esistente sotto il profilo della sicurezza antisismica e del risparmio energetico;

- in dettaglio: -- a norma dell'art. 14, comma 7, del d.lgs. n. 102/2014, «nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici» (cfr. art. 2, comma 10, della l. r. Campania n. 10/2022); -- a norma dell'art. 119, comma 3, del d.l. n. 34/2020, «gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico» beneficianti del Superbonus «non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice

civile»; -- a norma dell'art. 27, comma 5, della l. r. Campania n. 31/2021, «negli interventi di miglioramento sismico la ricostruzione di elementi strutturali è possibile anche con materiali e spessori differenti da quelli originari al fine di garantire una sicurezza strutturale e sismica»; -- a norma del punto 8.4.1 del d.m. 14 gennaio 2008, «una variazione dell'altezza dell'edificio, per la realizzazione di cordoli sommitali, sempre che resti immutato il numero di piani, non è considerata sopraelevazione o ampliamento, ai sensi dei punti a e b ...»;

Considerato, infine, che:

- i superiori rilievi militano nel senso, propugnato dalla T., che il rifacimento del tetto di copertura realizzato nell'ambito dei lavori di cui alla CILAS del 25 maggio 2022 (avente per oggetto "lavori di efficientamento energetico ... ai sensi della l. n. 77/2020, c.d. Superbonus 110%", consistenti in "isolamento termico delle pareti opache, sostituzione infissi, sostituzione impianto di climatizzazione, installazione impianto fotovoltaico con relativo accumulo, colonnina per ricarica autoveicoli elettrici, impianto solare termico abbinato alla pompa di calore, installazione di schermature solari, sistema di building automation, interventi di consolidamento statico") debba intendersi attratto all'orbita degli interventi di manutenzione straordinaria e di consolidamento statico e di restauro conservativo, non alteranti lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, che l'art. 149, lett. a, del d.lgs. n. 42/2004 sottrae al regime abilitativo dell'autorizzazione paesaggistica, nonché all'orbita degli interventi «di efficientamento energetico dell'involucro edilizio ... di sostituzione ed efficientamento degli impianti», di installazione dei «punti di ricarica dei veicoli elettrici, nonché ... dei pannelli fotovoltaici», che l'Ente Parco, nella circolare del 10 settembre 2020, prot. n. 10254, reputa affrancati dall'obbligo della previa acquisizione del nulla osta naturalistico-ambientale;
- di qui, dunque, a fronte dell'insufficientemente ed erroneamente ravvisata sussistenza di un innalzamento rilevante del tetto di copertura, la legittimità della

CILAS del 25 maggio 2022, pure in assenza dei pareri paesaggistici e naturalistico-ambientali da parte della Soprintendenza di Salerno e Avellino e dell'Ente Parco;

Ritenuto, quindi, che:

- stante l'acclarata fondatezza dei profili di censura dianzi scrutinati, e restando assorbiti quelli ulteriori, il ricorso in epigrafe va accolto, con conseguente annullamento del provvedimento con esso impugnato, nella parte in cui viene contestato l'abusivo innalzamento del tetto di copertura dell'edificio ubicato in Pisciotta, località ****, censito in catasto al foglio ****, particella ****;
- appare equo dichiarare irripetibili le spese di lite nei confronti del non costituito Comune di Pisciotta;

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania, Sezione staccata di Salerno (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso in epigrafe e, per l'effetto, annulla in parte qua l'ordinanza di demolizione n. 4 del 23 dicembre 2022.

Spese irripetibili.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 12 aprile 2023 con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente

Olindo Di Popolo, Consigliere, Estensore

Laura Zoppo, Referendario

L'ESTENSORE
Olindo Di Popolo

IL PRESIDENTE
Nicola Durante