



Salerno 24 ottobre 2014

Ministero dei Beni
Culturali e

Soprintendenza per i Beni Architettonici e
Paesaggistici

di Salerno e Avellino
via Tasso, 46 84121 SALERNO
Tel. 089318174 – fax 089318120
Via Dalmazia 22 83100 AVELLINO
Tel. 0825279111 – fax 082524269

E-mail - sbap-sa@beniculturali.it

PEC - mbac-sbap-sa@mailcert.beniculturali.it

Comune di Salerno
Settore Urbanistica
Servizio Trasformazioni Edilizie
Al Dirigente
Arch. Maddalena Cantisani
Palazzo di Città – via Roma 1
SALERNO

PROT. 27355 N. _____

RISPOSTA AL FOGLIO N. _____ DEL

ALLEGATI _____ CL 34.19.04/6.5

DIV. _____ SEZ. _____ N. _____

**Oggetto: Salerno – Piano Urbanistico Attuativo del Sub comparto 1 del CPS 1 –
località Santa Teresa
Parere ai sensi dell'art. 146 – comma 5 – del D. L.vo n. 42/2004 s.m.i.**

PREMESSE

Codesta amministrazione ha richiesto – con nota n. 77482 del 14.05.2014 (acquisita agli atti di questa Soprintendenza al n. 12501 del 14.05.2014) - il parere di questo Ufficio ai sensi del comma 7 dell'art. 146 del D. L.vo n. 42/2004 in merito al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica relativamente all'intervento in oggetto.

Detta richiesta è stata determinata dal dispositivo della sentenza n. 6223/2013 del 23.12.2013 del Consiglio di Stato che, in via conclusiva, ha annullato le autorizzazioni paesaggistiche n. 20 del 18 febbraio 2008 e n. 10 del 10 dicembre 2008 adottate dal Comune di Salerno, disponendo che *“le amministrazioni statali e locali dovranno, attraverso i propri organi competenti, adottare nuove determinazioni dotate di una motivazione che rispetti i requisiti indicati dalla presente sentenza (punto 12)”*.

Con successiva sentenza n. 1472/2014 del 26/03/2014 lo stesso Consiglio di Stato ha, altresì, stabilito che *“la fase di rinnovazione degli atti di autorizzazione paesaggistica ...deve svolgersi nel rispetto delle norme sul procedimento e sulla competenza contenute nell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 “ dichiarando “la nullità dell'atto di autorizzazione paesaggistica 10 febbraio 2014 n. 10, adottato dal Comune di Salerno”,* relativamente al PUA in oggetto, ma secondo le procedure, non più vigenti, previste dall' art. 159 della stessa legge.

Dovendo il Comune di Salerno riattivare le procedure per l'emissione di una nuova autorizzazione paesaggistica, il Consiglio di Stato si è preoccupato di fissare i requisiti essenziali ai quali attenersi affinché fossero soddisfatte le carenze di motivazione evidenziate nei precedenti atti annullati.

Al punto 12.9 della sentenza n. 6223 del 23.12.2013 il Consiglio di Stato, infatti, dopo una puntuale disamina dell'evoluzione normativa in materia di aree soggette a tutela paesaggistica, ha sottolineato la necessità che *“l'atto di autorizzazione dell'ente locale... deve contenere una adeguata motivazione, indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche*

che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria”:

“Nello specifico settore paesaggistico, la motivazione può ritenersi adeguata quanto risponde ad un modello che contempla, in modo dettagliato, la descrizione:

- i) *dell'edificio mediante indicazione delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali impiegati;*
- ii) *del contesto paesaggistico in cui esso si colloca, anche mediante indicazione di eventuali altri immobili esistenti, della loro posizione e dimensione;*
- iii) *del rapporto tra edificio e contesto, anche mediante l'indicazione dell'impatto visivo al fine di stabilire se esso si inserisce in maniera armonica nel paesaggio”.*

Con tali puntualizzazioni il Consiglio di Stato ha di fatto stabilito i requisiti che le nuove determinazioni in materia paesaggistica, da adottarsi dall'amministrazione statale e da quella locale, avrebbero dovuto contenere nelle loro motivazioni.

In conseguenza di quanto sopra sinteticamente riepilogato, il Comune di Salerno con la già citata nota n. 77482 del 14.05.2014 a firma del Dirigente del Settore Urbanistica ha trasmesso a questa Soprintendenza (che l'ha acquisita al prot. n. 12501 del 14.05.2014) la richiesta di parere ai sensi dell'art. 146 – comma 5 – del D. L.vo n. 42/04 e s.m.i.

In allegato a detta richiesta sono stati trasmessi ulteriori atti tecnici ed illustrativi consistenti essenzialmente in elaborati progettuali ed in una “Relazione Tecnica Illustrativa”, datata 06.05.2014 e recante la firma del “Responsabile del Procedimento” comunale, ing. Domenico Barletta che, però, si limita a rinviare ogni valutazione ad altro elaborato, e precisamente, al “parere della Commissione Locale per il Paesaggio” (punto 6) ed alla “Relazione Paesaggistica” (punto 7) a firma del progettista e datata 2008.

Per quanto riguarda gli elaborati progettuali, pur risultando in numero maggiore rispetto a quelli del PUA allegati all'autorizzazione paesaggistica del 2008 (annullata dal Consiglio di Stato), la parte paesaggistica, ed in particolare la “Relazione Paesaggistica”, redatta dal professionista incaricato, risulta essere identica a quella del 2008. Pertanto, l'unico atto tra tutto quanto trasmesso che è stato oggetto di nuova valutazione da parte della scrivente Soprintendenza è stato, per quanto sopra detto, il “parere della Commissione per il Paesaggio” sottoscritto il 13.05.2014, parere che non può che essere inteso quale documento equivalente e corrispondente alla “relazione tecnica illustrativa” prevista dal comma 7 dell'art. 146 del d.to l.vo 42/04 che l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica deve trasmettere alla Soprintendenza.

Tale documento, è stato l'atto assunto a base per la valutazione di merito che oggi la Soprintendenza viene chiamata ad effettuare dalla citata sentenza del Consiglio di Stato.

Detta valutazione è stata esperita dallo scrivente Ufficio che, a conclusione dell'esame, ha comunicato al Comune di Salerno con nota n. 17088 del 27.06.2014 il “Preavviso di provvedimento negativo” così come previsto dall'art. 10-bis della Legge 07.08.1990 n. 241 e dal comma 8 dell'art. 146 del D. L.vo n. 42/04.

In detto dispositivo, come previsto dalla legge, veniva consentito di presentare, entro il termine di 10 giorni dal ricevimento, osservazioni scritte, documentazioni e/o elaborati integrativi.

Il Comune di Salerno, con nota n. 113266 del 10.07.2014 (acquisita dalla Soprintendenza al n.18575 del 10.07.2014), ha trasmesso le deduzioni al preavviso di parere negativo e ha contestualmente ufficializzato la volontà di costituzione di un tavolo tecnico di confronto, nonché richiesto formalmente l'interruzione dei termini.

In pari data la Soprintendenza, con nota n. 18625, ha informato di quanto sopra gli organi superiori del Ministero.

A seguito di tali note informative la Soprintendenza ha ricevuto, tra l'altro, la comunicazione n. 15848 del 31.07.2014 dell'Ufficio Legislativo del Ministero che ha sancito la

legittimità all'instaurazione del "tavolo tecnico di confronto" e che esso "al di là della denominazione" allo stesso attribuita, comunque "rientra appieno nelle finalità dell'istituto del preavviso di diniego, introdotto nella legge n. 241 del 1990 – art. 10-bis – e dalla legge n. 15 del 2005, e ciò tanto più nel caso in esame in cui la parte istante è costituita da un ente pubblico nell'esercizio delle sue funzioni istituzionali di tutela del paesaggio, coerenti in linea teorica con quelle dell'amministrazione statale, a termini dell'art. 5 del codice dei beni culturali e del paesaggio". Con lo stesso parere l'Ufficio Legislativo consigliava l'allargamento del contraddittorio anche nei confronti "delle altre parti legittimate e aventi interesse a partecipare, diverse dai diretti destinatari, come stabilito dagli articoli 7 e segg. della legge n. 241 del 1990".

Il giorno 11 settembre 2014 si è svolto il tavolo tecnico di confronto nelle due distinte sedute, la prima alle ore 10,30 con l'Associazione Italia Nostra Onlus e la Società Crescent s.r.l., e la seconda alle ore 16,30 con il Comune di Salerno.

Come si può rilevare dai rispettivi verbali, i lavori del tavolo tecnico di confronto si sono esauriti con le sedute suddette: in entrambi i casi i partecipanti ai lavori del tavolo tecnico di confronto hanno depositato atti e documenti scritti, che rientrano anch'essi tra i documenti che sono stati oggetto delle valutazioni che hanno contribuito alla formazione del presente parere.

E' opportuno specificare al riguardo che l'Associazione Italia Nostra Onlus nel corso dell'incontro dell'11 settembre si è riservata di depositare successivamente proprie memorie scritte, atti che sono pervenuti a questa Soprintendenza il 18 settembre 2014 e acquisiti al prot. n. 24024 dello stesso giorno.

Sulla scorta di quanto sinteticamente descritto in merito alle attività poste sin qui in essere a seguito della citata sentenza del Consiglio di Stato, si ritiene utile specificare quali sono stati gli atti e le documentazioni oggetto di ulteriori analisi al fine di porle a confronto ed eventualmente confutare le argomentazioni esposte nel "preavviso di provvedimento negativo" di cui alla nota n. 17088 del 27.06.2014.

1) PREAVVISO DI PROVVEDIMENTO NEGATIVO

Dovendo questo Ufficio esprimere delle valutazioni di merito, con il "preavviso di provvedimento negativo" venivano evidenziati motivi ostativi desunti sia dall'esame del "parere della Commissione Locale per il Paesaggio" del 13.05.2014, sia in merito a valutazioni espresse in varie circostanze da organi superiori, sia in merito ad aspetti procedurali.

2) OSSERVAZIONI E DEDUZIONI DEL COMUNE AL PREAVVISO DI ESITO NEGATIVO

Con nota n. 113266 del 10.07.2014 il Dirigente del Servizio Trasformazioni Edilizie, unitamente al Sindaco, ha trasmesso a questa Soprintendenza le proprie deduzioni ed osservazioni al preavviso di esito negativo di cui alla nota n. 17088 del 27.06.2014 della Soprintendenza.

2.1.2) Riedizione motivazionale limitata all'edificio Crescent

Le argomentazioni esposte in questo paragrafo tendono a dimostrare che "le autorizzazioni paesaggistiche sono state annullate per carenze motivazionali riguardanti esclusivamente l'edificio Crescent", in quanto il ricorso straordinario al Capo dello Stato promosso dall'Associazione Italia Nostra Onlus, assunto nella stessa sentenza del Consiglio di Stato, sarebbe riferito al solo edificio Crescent ed alle due Torri. Tale assunto comporterebbe, a

parere del Comune, “che gli obblighi conformativi delle amministrazioni pubbliche al proprio *decisum* concernono solo ed esclusivamente la carenza motivazionale riferita all'edificio *Crescent*”.

Senza volersi addentrare in aspetti interpretativi di ordine giuridico in merito alla sentenza del Consiglio di Stato, attività tra l'altro non pertinente ai compiti ed ai doveri di questo Ufficio, la tesi formulata dal Comune appare a questo Ufficio quanto meno contrastante con aspetti pratici ordinari dettati, se non altro, dal buon senso.

Il Consiglio di Stato con la sentenza n. 6223/2013 in via conclusiva (punto 20 della stessa) ha annullato le *autorizzazioni paesaggistiche n. 20 e n. 164 del 2008*. Nessuna limitazione o circoscrizione ad un determinato ambito di riferimento viene specificato: le autorizzazioni paesaggistiche nel loro intero ambito di efficacia territoriale vengono annullate e, parimenti, devono essere riproposte con nuove rideterminazioni, evidentemente di uguale pertinenza territoriale e spaziale, dotate dei requisiti motivazionali indicati dallo stesso Consiglio di Stato.

Il presente parere, per sua natura, non può limitarsi a parti dell'intervento e quindi non può che avere per oggetto l'intero ambito del progetto, vista anche la necessità di riferirsi a temi di compatibilità paesaggistica in un contesto più generale.

In merito alla contestata mancanza di coerenza ravvisata nel comportamento successivo operato dalla Soprintendenza per altri due pareri favorevoli espressi successivamente, si può dire che è vero proprio l'esatto contrario. Ossia, sono state presentate due richieste di parere per varianti di modestissima entità, una riguardante l'innalzamento della quota della piazza variabile dai 5 ai 15 centimetri ed una seconda per la variazione degli infissi dei locali a piano terra sempre riguardante il piano al di sotto della piazza. In tali occasioni non ci si è espressi relativamente a “*tutto l'intervento nel suo complesso*” ma per fatti marginali e non sostanziali rispetto ad un intervento più ampio che, fino ad allora, era da giudicarsi quanto meno legittimo.

In coerenza di quanto innanzi e per continuità amministrativa rispetto a richieste di modifiche del tutto irrilevanti, si è ritenuto di assumere un comportamento consequenzialmente coerente e corretto.

2.1.3) La natura del vincolo in esame

In questo paragrafo si obietta alla Soprintendenza di non aver tenuto nella giusta considerazione la tipologia di “vincolo” paesaggistico che interessa l'area in questione; ossia, la zona in cui ricade l'intervento risulta sottoposta alle disposizioni di cui all'art. 142 (comma 1, lettera a: territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia). Per questi, secondo quanto riferito al paragrafo delle osservazioni, dovrebbe sussistere una non specificata “*diversa classificazione*” rispetto alle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 in quanto, nel caso in esame, ci troviamo a trattare una zona urbana che, anche se in parte già antropizzata, non fu considerata tale in occasione della redazione degli strumenti urbanistici vigenti prima del 06 settembre 1985 e, quindi, non può essere ora esclusa dagli obblighi di tutela.

La legge non fa distinzioni né discriminanti tali da determinare diverse valutazioni in dipendenza della classificazione nel suo articolato:

art. 136 – Sono soggetti alle disposizioni di questo titolo per il loro notevole interesse pubblico:
(segue elenco)

art. 142 – Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo titolo:

(segue elenco)

In ogni caso, non può condividersi il discrimine legato all'antropizzazione di una zona che farebbe scemare gli obblighi della tutela, altrimenti non si spiegherebbe l'inclusione dei centri e dei nuclei storici nell'elenco dei beni paesaggistici sottoposti a tutela descritti proprio dall'art. 136.



4

La legge di tutela, infatti, tratta il paesaggio inteso come territorio capace di esprimere una sua specifica identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, ma anche dall'azione dell'uomo e, naturalmente, dalle loro interrelazioni (vedi art. 131).

2.2.3) Descrizione dell'inserimento dell'edificio nel contesto.

Le deduzioni esposte, risultano parzialmente condivisibili sul piano più generale della dinamicità degli spazi, tanto più se questi fanno parte di ambiti urbani

Anche la parte descrittiva relativa alle dimensioni, forme, colori e materiali impiegati pur con le riduzioni dimensionali di cui si dirà in seguito, risulta rispondente a quanto richiesto al primo dei parametri fissati dal Consiglio di Stato.

2.3) Deduzioni ulteriori sui temi introdotti nel preavviso di diniego ...

In merito a queste ulteriori osservazioni proposte dal Comune, le stesse saranno prese in considerazione nel prosieguo del presente atto e, più in particolare, nella parte conclusiva del parere.

Richiamando tutto quanto analizzato nel testo del capitolo 2) della presente, la Soprintendenza assume nella dovuta considerazione la parte 2.3 delle osservazioni, pur con le prescrizioni di cui si dirà in seguito, ritenendo soddisfacente la descrizione delle dimensioni, forme e materiali impiegati, ed in tal modo soddisfatto il punto i) fissato dal Consiglio di Stato.

In merito agli esiti del "Tavolo Tecnico di confronto" al quale il Comune ha inteso aderire, si riferirà nell'apposito capitolo che segue.

3) TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO

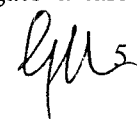
I lavori del tavolo, come precedentemente detto, si sono svolti in due fasi: alle 10,30 sono intervenuti i rappresentanti dell'Associazione Italia Nostra Onlus e quelli della Società Crescent srl; alle 16,30 c'è stata la seconda seduta alla quale hanno partecipato i soli rappresentanti del Comune di Salerno ed, in particolare, il Responsabile del Procedimento, arch. Maria Maddalena Contisani, assistita da consulenti tecnici ed amministrativi e da un collaboratore dello studio di progettazione. Dei due distinti incontri sono stati redatti appositi verbali che sono depositati agli atti.

Con la prima seduta si è inteso allargare il confronto richiesto dal Comune di Salerno unicamente alle altre parti legittimate dalla procedura ed aventi interessi legittimi eventualmente da porre all'attenzione delle amministrazioni competenti unicamente attraverso il deposito di eventuali memorie o deduzioni scritte.

Con queste premesse la Società Crescent s.r.l., attraverso il proprio legale, ha depositato nella stessa occasione un documento scritto costituito da "Osservazioni" redatte *"nell'interesse di Rainone Eugenio, amm.re unico e legale rappresentante della Crescent s.r.l. in merito al preavviso di provvedimento negativo ex art. 10-bis del legge n. 241/90 proposto con note prot. n. 17088 e 17090 del 17.06.2014, dal Soprintendente per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Salerno e Avellino"*.

L'Associazione Italia Nostra Onlus, pur contestando la legittimità del Tavolo Tecnico di Confronto e dello svolgimento separato del confronto con il Comune di Salerno e anticipando la richiesta di accesso agli atti, richiedeva un congruo termine per depositare una propria memoria scritta, termine concesso in sette giorni.

Difatti, in data 18 settembre 2014, l'Associazione Italia Nostra Onlus depositava presso la Soprintendenza un documento scritto, acquisito al n. 24024 di prot., contenente considerazioni ed osservazioni all' *"incontro dell'11.09.2014"*. Si deve far osservare che in allegato a tale



documento scritto veniva altresì depositato un CD che, almeno da quanto si riesce a desumere nel documento stesso, e da quanto segnato a mano sullo stesso CD, dovrebbe contenere “*Perizia dei consulenti tecnici della Procura di Salerno*”; tale strumento informatico non risulta leggibile; da esso è possibile evincere che sarebbe costituito da un documento in formato PDF segnato come “volume 35 – Pag. 1102 – Perizia”. Null’altro è possibile ottenere da tale consultazione, ma se il titolo del documento corrisponde al suo contenuto, appare evidente che esso esula dalla presente trattazione.

Si riportano di seguito gli esiti della consultazione della documentazione depositata dalla Società Crescent s.r.l. e dell’Associazione Italia Nostra Onlus.

3.1) “Osservazioni” nell’interesse della Società Crescent s.r.l.

Il documento è diviso in due capitoli:

nel primo vengono trattati profili di carattere amministrativo e di responsabilità risarcitorie ingenerate dalle autorizzazioni paesaggistiche annullate dal Consiglio di Stato; con il secondo capitolo vengono affrontati aspetti vincolistici che dovrebbero incidere sulle determinazioni successive.

3.1.1) Profili di affidamento ingenerato dagli atti della pubblica amministrazione e conseguenti responsabilità risarcitorie dell’amministrazione.

Il capitolo descrive l’iter amministrativo che ha avuto quale protagonista la società privata (l’A.T.I. R.C.M. poi trasformatosi in Società Crescent s.r.l.) aggiudicataria dell’intervento ed attuatrice del programma.

La Società dapprima precisa che gli interventi sono stati realizzati in base alle autorizzazioni paesaggistiche, ora annullate dal Consiglio di Stato; successivamente sottolinea la circostanza che la Soprintendenza si sia poi favorevolmente espressa in occasione di altre varianti, il tutto in analogia alle deduzioni espresse dal Comune.

Senza doversi ora ripetere, si respingono *in toto* le argomentazioni espresse dalla Società rinviando in proposito quanto è stato già ampiamente esposto in precedenza.

Pertanto è da ritenersi destituito da ogni fondamento quanto in proposito viene affermato in via esclusiva dalla Società, ossia che “*la Soprintendenza si è favorevolmente espressa sul progetto architettonico e sul rapporto di inserimento paesaggistico piazza – edificio ... nelle successive fasi di variazioni architettoniche ...*”: la Soprintendenza si è espressa in relazione a due varianti non sostanziali e limitate ad aspetti del tutto marginali del complesso.

Per quanto riguarda l’aspetto delle “*responsabilità risarcitorie dell’amministrazione*” richiamate dalla Società, si osserva che il tema esula dai confini dettati per l’edizione del presente parere.

3.1.2) Riesercizio motivazionale del potere di determinazione nel rispetto dei requisiti indicati dal disposto della sentenza n. 6223/2013 del 23.12.2013, in considerazione dell’ambito antropizzato e degradato. Carenza del vincolo paesistico *ex lege*

La prima parte del capitolo ricalca temi già trattati in precedenza relativamente allo stato di degrado dell’area che farebbe, a dire della Società, venire meno i vincoli paesaggistici.

L’argomentazione che segue è una trattazione di tipo urbanistico finalizzata a dimostrare che l’area non è sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell’art. 142 – comma 1 – lett. a), in quanto per detta zona sarebbero da applicarsi i casi di esclusione previsti dal successivo comma 2 – lett. a), che così recita: “*la disposizione di cui al comma 1, lett. a) ... non si applica alle aree che alla data del 06 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 02 aprile 1968 n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B*”.

Orbene, il Comune alla data del 06.09.1985 aveva già redatto specifica delimitazione dei centri edificati (vedi allegato 4: estratto della "Delimitazione dei centri edificati", planimetria allegata alla delibera consiliare n. 230 del 13.10.1972): da tali atti risulta chiaramente la delimitazione che, ben prima del 6.9.85, esclude l'area interessata dal centro abitato.

Tutte le argomentazioni esposte dalla Società, comunque, non esimono la Soprintendenza dal rendere il richiesto parere.

3.2) Documento dell'Associazione Italia Nostra Onlus consegnato in data 18 ottobre 2014 (n. 24024 di rep.)

Come precedentemente detto, l'Associazione Italia Nostra Onlus in occasione del tavolo tecnico di confronto dell'11.09.2014 si era riservata di depositare successivamente una propria memoria scritta assentendo ad un termine fissato di sette giorni. Conseguentemente ha trasmesso tale documento in data 18.09.2014 acquisito in pari data al protocollo n. 24024 di questa Soprintendenza.

Nelle premesse del documento prodotto dall'Associazione vengono ripetute le obiezioni già anticipate nel verbale della seduta mattutina del tavolo in merito alla legittimità dello stesso; per controbattere a tali obiezioni è opportuno richiamare quanto in proposito ha espresso l'Ufficio Legislativo del Ministero che nella nota n. 15848 del 31.07.2014 che spiega testualmente: *"al di là della denominazione di tavolo tecnico adoperata per indicare l'instaurazione di un confronto con il soggetto proponente, la discussione del merito dei motivi ostativi e delle relative controdeduzioni rientra appieno nella finalità dell'istituto del preavviso di diniego, introdotto nella legge n. 241 del 1990 (art. 10-bis) dalla legge n. 15 del 2005 (e ciò tanto più nel caso in esame, in cui la parte istante è costituita da un ente pubblico nell'esercizio delle sue funzioni istituzionali di tutela del paesaggio coerenti in linea tecnica con quelle dell'amministrazione statale, a termini dell'art. 5 del codice dei beni culturali e del paesaggio)"*.

Non corrisponde al vero che l'Associazione non sia stata *"notiziata del presente procedimento"*, visto che è stata invitata a partecipare con nota n. 21411 dell'11.08.2014 ed alla richiesta di accesso agli atti del 12.09.2014 (acquisita al n. 23476 di prot.) è stato dato puntuale riscontro con nota n. 23802 del 16.09.2014, sentito preventivamente il Comune di Salerno.

Il documento, poi, enumera una serie di *"motivi ostativi"* che si cercherà di analizzare nel dettaglio, seppure con doverosa sintesi.

Ai punti 1 e 2 vengono mosse ampie critiche alla sentenza n. 1472/2014 del Consiglio di Stato definita *"inconferente"*: ovviamente, non appare questa la sede per contestare o mettere in discussione una sentenza del Consiglio di Stato e, comunque, non può essere quest'Ufficio a pronunciare una qualsivoglia valutazione in merito.

Con il punto 3 si intenderebbero inserire ulteriori elementi o parametri di valutazione aggiuntivi ai tre posti dal Consiglio di Stato nella sentenza n. 6223/2013 riportati nella parte iniziale del presente atto, la qual cosa nemmeno appare conforme al percorso tracciato dal supremo organo di giustizia amministrativa.

In riferimento al punto 4 si deve ancora specificare che il comune di Salerno ha dato nuova edizione alla procedura di richiesta di parere non sulla base degli elaborati redatti a suo tempo dal progettista Bofil, ma sulla base di un nuovo atto tecnico elaborato dalla Commissione Locale per il Paesaggio, documento che, come più volte richiamato nel presente atto, costituisce l'elemento oggetto di valutazione.

Al punto 5 vengono richiamati alcuni elementi che avrebbero dovuto determinare l'impossibilità di spostare l'alveo del torrente Fusandola: quello paesaggistico viene trattato nel presente documento; di altri regimi vincolistici (idrogeologico, urbanistico, ecc.) occorrerà eventualmente individuare altra sede propria per essere trattati.

Il punto 6 viene poi articolato in una ulteriore serie di argomentazioni di dettaglio enumerate con lettera maiuscola.



Agli argomenti trattati ai punti 6A, 6B e 6C si ritiene di aver già dato riscontro con la controdeduzione al punto 5.

Gli argomenti trattati ai punti 6D e 6E riguardano la questione della sdemanializzazione delle aree che rappresenta uno dei 19 motivi di ricorso rigettati dal Consiglio di Stato nella sentenza n. 6223/2013.

Tutte le argomentazioni citate nei punti 6F, 6G, 6H, 6I, 6J, 6k, 6L, 6M, 6N, 6O, 6P, 6Q, 6R non possono essere trattate nel presente atto in quanto riguardano atti e circostanze non compresi nell'ambito delle valutazioni che questo Ufficio è stato chiamato ad effettuare dalla citata sentenza del Consiglio di Stato.

Al punto 6R seguono ancora altre 17 ulteriori argomentazioni (non evidenziate con lettere o numeri, ma con solo tratto orizzontale), anch'esse riguardanti fatti, atti e circostanze esulanti la presente procedura e, pertanto, non costituenti oggetto di possibile trattazione.

E' doveroso, infine, aggiungere che, come detto precedentemente, in allegato al documento depositato dall'Associazione veniva anche depositato un CD, richiamato tra gli allegati, riportante la dicitura "*Perizia dei consulenti Tecnici della Procura di Salerno*": esso non è risultato leggibile e comunque esula dalla presente trattazione, come già espresso dettagliatamente al punto 3 della presente.

3.3) Seduta pomeridiana del tavolo tecnico di confronto con il Comune di Salerno

Come precedentemente anticipato, alle ore 16,30 dello stesso 11 settembre 2014, il tavolo tecnico di confronto, come richiesto espressamente dal Comune di Salerno, ha continuato i propri lavori avendo come unico interlocutore la rappresentanza del Comune di Salerno.

Le argomentazioni esposte dalla delegazione del Comune di Salerno hanno riguardato tre punti essenziali.

Un primo assunto sostiene che l'annullamento delle due autorizzazioni paesaggistiche disposte dal Consiglio di Stato e l'obbligo a rideterminarsi riguarderebbe esclusivamente l'edificio Crescent, edificio inteso come costruzione emergente dal piano di campagna costituito dalla nuova piazza. Tale asserzione deriverebbe da una lettura del punto 3.6 della sentenza n. 6223/2013 del Consiglio di Stato: "*l'opera che rileva in questa sede, risulterebbe dall'analisi contestuale delle fasi sopra descritte, è rappresentata esclusivamente dall'edificio Crescent*". Tale estrapolazione potrebbe anche apparire chiaramente esplicitativa se non si trattasse di una sola frase espunta da un contesto molto ampio nel quale si articola la sentenza stessa, contesto che nella sua trattazione va ad analizzare l'intero comparto definito dal PUA e trattato poi dal Progetto Definitivo. La questione è stata già posta all'attenzione della scrivente Soprintendenza all'interno delle osservazioni presentate dal Comune e trattata al punto 2.1.2) del presente atto, al quale si rinvia. Al riguardo può aggiungersi che valgono le conclusioni alle quali si è pervenuti al precitato punto 2.1.2) e la riserva di ulteriori approfondimenti espressa dalla scrivente Soprintendenza nel verbale del tavolo deve ritenersi sciolta con il presente parere. Anche il riferimento alla possibilità di far riprendere i lavori in conseguenza del presente parere è da ritenersi un argomento non pertinente in quanto, come riferito anche nel verbale dell'incontro, al momento i lavori non possono comunque riprendere a causa del sequestro giudiziale del cantiere, provvedimento rispetto al quale la presente procedura non ha alcun rapporto.

Il Comune di Salerno ha poi fornito ampia disponibilità a provvedere alla esecuzione di opere di mitigazione ed interventi volti ad un ridisegno della linea di costa, al quale si dovrebbe pervenire con ulteriori e future opere di ripascimento e di creazione di un ulteriore molo.

Tale disponibilità dovrebbe tradursi in atti e procedure tali da essere tradotti in interventi da attuare nell'ambito dell'intervento in esame e non rinviati a futuri ed imprecisati programmi.



8

Viene, infine, offerta dal Comune di Salerno la possibilità di non procedere alla edificazione del cosiddetto “edificio Trapezio” destinato ad una nuova sede della Capitaneria di Porto, avendo la Soprintendenza espresso parere negativo alla demolizione degli attuali edifici dalla stessa ora utilizzati in occasione di altra e diversa procedura. Inoltre, sempre secondo quanto espressamente dichiarato dal Comune, l’area residua lasciata libera dalla mancata realizzazione di tale edificio potrebbe essere destinata a verde attrezzato.

Tali disponibilità esposte dal Comune, come espresso anche nel verbale, saranno prese nella giusta considerazione nell’ambito di una trattazione specifica a conclusione del presente parere.

4) CONCLUSIONI - PARERE

A conclusione dell’iter procedurale che si è avuto modo di descrivere nei capi precedenti, si deve richiamare e sottolineare che, almeno fino al tavolo tecnico di confronto, l’elemento di valutazione è stato offerto dal “parere” della Commissione Locale per il Paesaggio del Comune di Salerno sottoscritto il 13.05.2014, parere che non può che essere inteso quale documento equivalente e corrispondente alla “relazione tecnica illustrativa” prevista dal comma 7 dell’art. 146 del d.to l.vo 42/04 che l’amministrazione competente al rilascio dell’autorizzazione paesaggistica deve trasmettere alla Soprintendenza.

Rispetto a tale documento questa Soprintendenza ha comunicato al Comune di Salerno con nota n. 17088 del 27.06.2014 il preavviso di provvedimento negativo ampiamente motivato e dettagliato in ogni aspetto.

Dall’esame delle osservazioni e deduzioni prodotte dal Comune di Salerno al preavviso, sono emersi alcuni elementi sostanzialmente rilevanti per rimuovere parte delle argomentazioni ostative esposte nel preavviso, e comunque tali da poter condurre questa Soprintendenza a modificare parzialmente gli elementi di giudizio prima esposti.

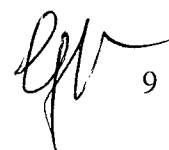
Rispetto ai parametri di giudizio fissati dalla sentenza del Consiglio di Stato risulta, infatti, parzialmente soddisfatto, al momento, il punto i). Tale parametro indicato dal Consiglio di Stato, infatti, richiede la descrizione in modo dettagliato dell’edificio, mediante la indicazione delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali indicati.

Tale richiesta, con la parte integrativa esposta dalle osservazioni, in aggiunta a quanto sinteticamente riportato nella relazione della C.L.P. comunale, appare soddisfatta in riferimento all’aspetto descrittivo.

In occasione degli incontri e dei confronti intercorsi tra le parti in sede del c.d. tavolo tecnico di confronto la Soprintendenza ha avuto modo di esaminare ulteriori argomentazioni poste all’attenzione delle parti. L’esame degli atti aggiuntivi depositati è stato oggetto di ulteriore trattazione al capitolo 3) della presente.

Non sono risultate utili, né accoglibili, come ampiamente dimostrato ai punti 3.1 e 3.2, le controdeduzioni prodotte sia dalla Società Crescent S.p.A., sia dall’Associazione Italia Nostra Onlus, né da esse è possibile trarre elementi utili alla presente disamina che tratta, è bene ricordarlo, la sola valutazione dell’inserimento paesaggistico dell’intervento.

In riferimento agli esiti dell’incontro svoltosi con la delegazione del Comune di Salerno a conclusione dei lavori del tavolo tecnico di confronto, c’è da rilevare che assume un aspetto di rilievo, per quanto riguarda i due ultimi parametri stabiliti dal Consiglio di Stato, la disponibilità manifestata, e sottoscritta a verbale a conclusione della discussione del tavolo tecnico di confronto, ad apportare le modificazioni al progetto che qui di seguito si sintetizzano:



9

- a) rinunciare alla realizzazione di ulteriori volumi ancora non costruiti (edificio trapezio);
- b) utilizzare tali aree non più edificate per opere di mitigazione;
- c) attuare interventi di riproposizione della linea di costa dell'arenile di S. Teresa

Si tratterebbe di attuare azioni modificative che, per la prima volta, mostrano di avere una concreta attenzione per l'inserimento nel paesaggio esistente.

Le nuove argomentazioni espresse dal Comune e le proposte riduttive in termini di volume, determinando minore impatto visivo e migliore inserimento nel contesto paesaggistico, consentono di limitare la valutazione alla sola parte di progetto che il Comune intenderebbe realizzare.

Anche con tali riduzioni sarà comunque necessario esperire specifici approfondimenti e considerazioni al fine di valutare l'effettiva ricaduta di quanto proposto in termini di migliore inserimento dell'intervento nel contesto.

Pertanto, questa Soprintendenza ritiene utile recepire la disponibilità espressa da codesto Comune in sede di tavolo tecnico di confronto di ridurre la volumetria da realizzare, di adottare opere di mitigazione con verde attrezzato in luogo delle volumetrie da non più realizzare, di ridisegnare la linea di costa dell'arenile.

Conseguentemente l'oggetto del presente parere deriva, per le parti non ancora soddisfatte dai parametri prefissati, dalle proposte del Comune nell'ambito del tavolo tecnico di confronto.

Tali considerazioni tengono senza dubbio anche presente l'attuale orientamento della Giustizia Amministrativa che, con recenti sentenze, risulta improntato ad un costante invito rivolto agli Uffici dello Stato a porre in essere ogni possibile forma di cooperazione con l'altra amministrazione nell'esercizio delle sue funzioni istituzionali di tutela del paesaggio coerenti, almeno in linea teorica, con quelle dell'amministrazione statale.

In questo spirito di collaborazione e di cooperazione vengono raccolte le disponibilità offerte dal Comune e, in maniera ragionata, si cerca di valutarne gli effetti.

Vengono qui di seguito valutate le proposte del Comune in termini di reale vantaggio conseguito dal paesaggio e di verifica delle parti edilizie non oggetto di rinuncia in termini di compatibilità nel contesto esistente, sia dell'edificato preesistente, sia del paesaggio circostante.

L'esame effettuato dalla Soprintendenza consente anche di imporre ulteriori riduzioni ed impartire prescrizioni derivanti dalle valutazioni di compatibilità prima esposte.

A tal riguardo si deve ricordare anche quanto citato dallo stesso Consiglio di Stato nella seconda sentenza n. 1472/2014 allorquando afferma al punto 13.b) che *"... l'amministrazione comunale deve adottare gli atti di autorizzazione paesaggistica previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza, che dovrà essere rilasciato, anche con eventuali prescrizioni, nel rispetto dei termini procedurali previsti dalla legge"*.

a) Riduzioni volumetriche.

Come in parte richiamato nel preavviso e come si dimostrerà in seguito, l'intero complesso edilizio deve essere drasticamente ridimensionato e tale ridimensionamento non lo si può conseguire con la sola eliminazione dell'edificio Trapezio: ad esso deve aggiungersi anche l'eliminazione degli altri due edifici a torre.

Tali corpi di fabbrica, infatti, si troverebbero in posizione decisamente avanzata verso il mare e, quindi, tali da offrire consistenti barriere visive dal punto di vista panoramico e risultando anche disarmonici rispetto alla quinta urbana perché incoerenti con l'ideale "linea

del costruito” in cui, invece, il fabbricato ad emiciclo si colloca, che rimane all’interno di uno spazio che conteneva comunque precedenti costruzioni quale può considerarsi l’area idealmente delimitata dall’ex Hotel Jolly, dall’area dei vecchi cantieri, dall’Istituto Nautico, eccetera.

Si ritiene, quindi, indispensabile e necessario dal punto di vista paesaggistico esprimere parere contrario alla realizzazione di tali ulteriori edifici (le due torri e l’edificio trapezio). Questo consente, come detto, di contenere i nuovi edifici all’interno di un’area in passato già occupata da fabbricati, segnando così un nuovo limite all’edilizia della zona, evitando un ulteriore avanzamento verso il mare con tre costruzioni che, più dell’emiciclo, determinerebbero un impedimento visivo al paesaggio visibile sia dal Lungomare, sia da Via Ligea verso la costa orientale.

Tale consistente riduzione in termini di volumetria è valutabile all’incirca al 20% del totale e con essa si risolvono anche tutte le precedenti valutazioni di merito espresse in questi termini e riportate nel preavviso di provvedimento negativo di questa Soprintendenza.

Inoltre, la riduzione delle volumetrie rispetto al progetto originario di circa il 20% , oltre che a fornire una utile risposta alle argomentazioni evidenziate al punto 2) del preavviso di provvedimento negativo, risponderebbe a pieno al parametro i.i) imposto dalla sentenza del Consiglio di Stato.

E’ stato studiato anche il solo edificio ad emiciclo fino ad ora realizzato, almeno nella sua consistenza volumetrica in assenza delle due torri che dovrebbero sorgere, in posizione sopravanzata verso il mare, in corrispondenza delle due testate terminali dell’emiciclo stesso e privo anche dell’edificio trapezio che, in allineamento con la torre di ponente, dovrebbe prolungarsi in direzione della Costiera amalfitana.

Esaminando il solo edificio ad emiciclo, su di esso è stata condotta una analisi (assumendo a base una immagine ripresa nel settembre del 2014) con i sistemi della simulazione virtuale (vedi documentazione fotografica in allegato 5), sovrapponendolo ad una immagine della zona ripresa dal lungomare nell’anno 2007. Ovviamente, si è cercato di effettuare la ripresa di settembre 2014 dallo stesso punto di visuale da cui è stata tratta l’immagine del 2007. Sono state fornite diverse restituzioni di ogni immagine: una prima, secondo una visione “naturale” del panorama, ed una seconda ravvicinata con effetto teleobiettivo.

Successivamente si è proceduto a sottrarre l’ultimo piano all’edificio, poi il penultimo, poi gli ulteriori piani lasciando il solo piano porticato. Ad ogni sottrazione si è fornito, come detto, anche l’immagine ravvicinata.

A ben guardare l’effetto panoramico di sottrazione di tutti i piani superiori ad eccezione del portico rimetterebbe in evidenza la rampa stradale che dal porto conduce alla provinciale per la costiera, la quale è certamente un elemento stratificato della percezione visiva del contesto territoriale, ma, al di là di un valore puramente cronachistico (descrive una fase dello sviluppo urbanistico e dei collegamenti cittadini) ad essa non può certo attribuirsi un valore identitario. Il permanere dell’edificio ad emiciclo, si va a sovrapporre ad un contesto già occupato da altro edificato (rampa, altri edifici) ed il nuovo edificio non modifica sostanzialmente l’idea “già costruito”.

Viceversa, più significativa è l’armonia dei rapporti di quota fra fabbricati collocati nella medesima area. Tale armonia, infatti, costituisce il segno di uno sviluppo ordinato dell’edificazione, che è un valore paesaggistico in sé, soprattutto per chi guarda il tratto del litorale in questione da un punto panoramico posto sul luogo di maggiore frequentazione, quale è il Lungomare.



11

Orbene, da tale punto di visuale, appare evidente la distonia, in termini di altezze, tra il nuovo edificio e i fabbricati che costituiscono la restante parte della cortina edilizia posta a fronte mare.

Distonia che non è solo fra i fabbricati considerati in rapporto al loro sviluppo rispetto al relativo piano di campagna, ma che si riverbera anche nel rapporto di percezione complessiva dell'intera quinta urbana, la quale, ad un certo punto, presenta un disarmonico 'salto' di quote.

L'edificio maggiormente rappresentativo, presente nel contesto urbano preso a riferimento, è il Palazzo di Città, il cui sviluppo in altezza pur variando, tenuto anche conto di soprelevazioni effettuate in periodo successivo alla sua edificazione, non supera però i 25-26 metri dal suo piano di campagna. Tutti gli altri fabbricati (almeno quelli di maggiore dimensione) non superano l'altezza di 20 metri dal proprio piano di campagna.

Ciò posto, appare incongruo e privo di valenza paesaggistica identitaria che un nuovo edificio che, per inciso, non è espressione di alcuna funzione civile o pubblica, possa avere uno sviluppo in altezza superiore ad un luogo che è il simbolo della comunità cittadina. L'altezza, letta con strumenti elettronici di rilievo a distanza, risulta essere, sempre dal proprio piano di campagna, di circa 27-28 metri.

Pertanto, si ritiene che, al fine di ricomporre l'armonia della quinta urbana che prospetta su S. Teresa, sia necessario riportare il fabbricato ad emiciclo ad un'altezza che non superi, nel suo massimo sviluppo, quella del Palazzo di Città.

b) Opere di mitigazione

Appare evidente che, avendo maggiori spazi disponibili non occupati da ulteriori volumetrie edilizie, questi vanno attrezzate ad aree a verde con piante di alto fusto (per esempio platani), in sintonia anche con la originaria prescrizione della Commissione Locale per il Paesaggio nel proprio parere del 2008, non ottemperata, di reimpiantare le essenze arboree preesistenti ed eliminate, prescrizione ripresa anche dalla prima sentenza del Consiglio di Stato).

L'importanza della scelta più opportuna delle essenze delle alberature è un aspetto non secondario se tali essenze arboree devono confrontarsi con l'adiacente edificio di consistenti dimensioni. Pertanto, sarebbe opportuno impiantare alberi già di età adulta e di dimensioni già rimarcabili nel contesto.

La presenza di alberature dotate di forte presenza scenica è da ritenersi essenziale e da preferirsi a quella costituita dalle previste palme, alte e poco caratterizzanti. Le prime, inoltre, rispetto a queste ultime richiamano essenze autoctone di migliore inserimento nel contesto e meglio dialogano con l'edilizia molto consistente, oltre che con i viali del Lungomare dove già sono presenti e risultano le uniche superstiti rispetto a quelle di importazione.

c) Ripristino della linea di costa

Essa deve essere intesa in questo contesto quale opera, non solo di mitigazione, ma soprattutto rispondente al parametro dettato al punto iii) della Sentenza del Consiglio di Stato, oltre che dal punto 1) del preavviso.

Tale ripristino trae lo spunto dalla disponibilità manifestata e sottoscritta dal Comune in sede di tavolo tecnico di confronto, ma si è del parere che esso debba essere inserito e realizzato in questo intervento e non già in future previsioni, compatibilmente con specifiche problematiche tecniche inerenti altre competenze.



12

In questa circostanza, trattandosi di modifiche non sostanziali, mirate solo al ripristino di una linea naturale che è soggetta a modificazioni anche dinamiche, si propone la ricomposizione di una armoniosa linea di costa da conseguirsi con un intervento di ripascimento dell'arenile.

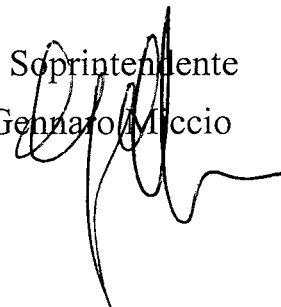
In riferimento al tratto terminale (peraltro pure deviato) del Torrente Fusandola, si prescrive di metterne in evidenza la nuova foce, quale elemento di memoria, evitando di delimitarla all'interno di due alte spalle di mura in conglomerato cementizio armato, elemento decisamente dissonante con le esigenze di ottimale inserimento paesaggistico (vedi tra la documentazione fotografica in Allegato 6).

Il presente parere, a termini dell'articolo 146, comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004 è vincolante e pertanto codesta Amministrazione comunale vorrà recepirlo integralmente ed adoperarsi per il suo puntuale rispetto.

Si rammenta che codesta amministrazione, laddove ritenesse di rilasciare la relativa autorizzazione paesaggistica, dovrà provvedere a trasmetterne copia a questo Ufficio, alla Regione e ad ogni altro ente pubblico territoriale interessato; dovrà, inoltre, provvedere ad inserire tale atto nell'elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e liberamente consultabile, anche per via telematica, e trasmettere trimestralmente copia di detto elenco alla Regione ed alla Soprintendenza ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza.

Tanto dovevasi.

Il Soprintendente
Gennaro Miccio



Allegati:

Allegato 1: foto fine anni 1990/inizi 2000 con sovrapposizione edifici

Allegato 2 : foto del sito fine anni 1990/inizi 2000 con limiti occupazione piazza
foto evoluzione del sito tra il 2005 ed il 2012

Allegato 3: foto tratta dalle "deduzioni" del Comune

Allegato 4: stralcio planimetrico delimitazione dei centri edificati allegato alla delibera
consiliare n. 230 del 13.10.1972

Allegato 5: fotosimulazione

Allegato 6: documentazione fotografica dello stato dei luoghi nel maggio/giugno 2014