

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

n°1 del 08/06/2026

IL DIRIGENTE

PER L'ATTIVITÀ DI TUTELA PAESAGGISTICA – AMBIENTALE

RICHIEDENTE: M***** C*****, amministratore della società 3 EMME GROUP S.R.L. con sede *****0, nella qualità di proprietaria di un immobile sito in Giugliano in Campania (Na) in Via Varcaturiello nr.20;

OGGETTO: Permesso di Costruire inerente la demolizione e ricostruzione di un piccolo fabbricato per la realizzazione di n.4 unità abitative con incremento volumetrico del 35% ai sensi della L.R. n.13/2022 con ubicazione alla Via Varcaturiello civ. 20 Catasto Fabbricati: foglio 72/A - particella 7 (particella terreni 2920) sub 5 - Immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/05/2004 art.146.

VISTI:

- il D.M. 14 dicembre 1964 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona litoranea del comune di Giugliano (Napoli)”;
- le Leggi Regione Campania n.54 del 29/05/1980, n.65 del 01/09/1981 e n.10 del 23/02/1982, con cui sono state sub delegate ai Comuni le funzioni amministrative in materia di beni ambientali previste dall’art.82, comma II, lettera b),d) e f) del D.P.R. 24 luglio 1977, n.616 e ss.mm.ii.;
- le “Direttive per l’esercizio delle funzioni amministrative sub delegate dalla Regione Campania ai Comuni con legge 1° legge 1981 n.65 -tutela dei beni ambientali”, allegata alla L.R.C. 10/82;
- la L. n. 47/1985 “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali” e successive L. n. 724/1994 “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica” e L. n. 326/2003 “Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici” e ss.mm.ii.;
- la L. n. 241/1990 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali” e ss.mm.ii.;
- il D.P.R. n. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 42/2004, “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e ss.mm.ii., emanato ai sensi dell’art.10 della Legge n. 137/2002;
- la L. R. n. 10/2004 “Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, articolo 32 così come modificato dalla legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326 e successive modifiche ed integrazioni” e ss.mm.ii.;
- la L. R. n. 16/2004 “Norme sul governo del territorio” e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n. 152/2006 “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii.;

- il D.Lgs. n. 157/2006 “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio.” e ss.mm.ii.;
- la L. R. n. 1/2011 “Modifiche alla legge regionale 28 dicembre 2009, n. 19 (Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa) e alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme sul governo del territorio).” e ss.mm.ii.;
- Il Regolamento della Commissione Locale del Paesaggio approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 02/02/2017;
- Il D.P.R. n. 31/2017 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall’autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata” e ss.mm.ii.;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale di nomina della Commissione Locale del paesaggio n. 133 del 04/08/2022 e relativa nota Prt.G. 0104427/2024 - I - 07/08/2024 del Dirigente del Settore Affari Istituzionali;
- Il Decreto Commissariale n. 226 del 06/03/2025 con il quale per il periodo dal 01/04/2025 al 31/12/2027 il sottoscritto veniva nominato Dirigente del “Settore Transizione Ecologica – Terra dei Fuochi – Tutela del Territorio – Cimitero” (comprendente l’U.O. Tutela Paesaggistica e Vas Ufficio Sismica Antiabusivismo e Demolizioni), che, ai sensi dell’art. 2, comma 2.1 lett. b) del vigente Regolamento per il funzionamento della Commissione Locale per il Paesaggio, svolge anche le funzioni di RUP e Presidente della Commissione Locale per il Paesaggio, distinto dal Responsabile dell’attività urbanistico-edilizia dell’Ente;
- La L. R. n. 5/2024 “Modifiche alla legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante Norme sul Governo del territorio” e ss.mm.ii.;

PREMESSO CHE con nota **Prt.G. 0054853/2026 - I - 20/04/2026** , il Settore Pianificazione Territoriale Edilizia, il quale gestisce lo Sportello Unico per l’Edilizia, ha trasmesso a questo Settore, la documentazione inerente la richiesta del parere di compatibilità paesaggistica a nome del **Sig. M***** C*******, come sopra indicato, ai fini dell’esame da parte della Commissione Locale per il Paesaggio;

VISTI gli elaborati allegati all’istanza per l’autorizzazione paesaggistica sottoposti all’attenzione della Commissione Locale del Paesaggio (CLP), (Cfr. Prt.G. 0054853/2026 - I - 20/04/2026) che di seguito si specificano:

- Relazione istruttoria del RUP Arch. Saggese Michele prot. N 58846/2026 ;
- Fascicolo Paesaggistica in formato zip presentato sul Portale SUED in data 28/01/2026 con successiva integrazione del 16/04/2026;
- Visure catastali;
- Vax Catastale;
- Relazione Tecnica;
- Tavole Grafiche;

PRESO ATTO della relazione istruttoria prot. N 58846/2026 a firma del Responsabile del Procedimento Arch. Michele SAGGESE dalla quale si evince che: “Oggetto dell’istanza: richiesta di Permesso di Costruire inerente la demolizione e ricostruzione di un piccolo fabbricato per la realizzazione di due ville a schiera con

incremento volumetrico del 35% ai sensi della L.R. n.13/2022 (ex L.R. n.19/09 art. 5); - Ubicazione delle opere: Via Varcaturiello civ. 20; - Catasto Fabbricati: foglio 72/A - particella 7 (particella terreni 2920) – sub 5; - Inquadramento Urbanistico: zona omogenea “B/1” - Zona di Saturazione; - Vincoli: Paesaggistico - comma 1, lettera a), art. 142 D.Lgs. n.42 del 22/01/2004; La pratica è stata presentata con prot. n. 20657, pratica SUED n.14/2023 del 15/02/2023 inerente la demolizione e ricostruzione di due ville a schiera con incremento volumetrico del 35% ai sensi della L.R. n.13/2022 ed inerenti la demolizione e ricostruzione di due ville a schiera con incremento volumetrico del 35% ai sensi della L.R. n. 13/2022 comma 1 lettera A e comma 4. Il primo progetto presentato è stato esitato positivamente per la parte urbanistica con nota prot. 0048571/2023 del 17/04/2023 e successivamente la soprintendenza per l’aspetto paesaggistico ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni, mentre per l’aspetto archeologico ha richiesto la presentazione di una variante a seguito di ritrovamenti archeologici per valutare la fattibilità dell’intervento. In data 28/01/2026 è stata presentata la Variante ed esaminata la pratica dai grafici e dalla relazione allegata si evince che l’intervento edilizio, consiste sempre nella demolizione dell’immobile esistente assentito con licenza edilizia n.776/98 del 01/07/1968 per la realizzazione di n 4 unità abitative ai sensi della legge regionale 13/2022 comma 1 lettera A e comma 4 con variazione dell’area di sedime rispetto all’area dove sono stati ritrovati i reperti archeologici, interrati su richiesta stessa della Soprintendenza.. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato composto da un piano seminterrato/rialzato adibito a n. 4 ville a schiera adibite a civile abitazione con relativi giardini e sovrastante lastrico solare di copertura non praticabile. Il fabbricato si svilupperà su n° 1 piani fuori terra (piano seminterrato/rialzato) per un’altezza complessiva di mt. 3,55 fuori terra dalla quota -0,50 (quota cortile). Lo spessore dei solai è stato calcolato di mt. 0,25. La superficie coperta di progetto è pari a mq. 270,00. La volumetria complessiva di progetto dell’intero fabbricato è pari a mc. 891,00. Il fabbricato esistente ricadente sul lotto identificato catastalmente foglio 72/A - particella 7 (particella terreni 2920) è stato acquistato dalla società: - 3 Emme Group s.r.l., con sede a *****
amministratore unico sig. M*****
C*****
con atto di compravendita del 06/12/2022 per Notaio Pugliese Vincenzo, registrato a Caserta il 28/12/2022 al n.40587/1T, Repertorio n.4984 – Raccolta n.3591; Tutto quanto sopra riportato, si ritiene che la pratica presentata con prot. n. 20657, pratica SUED n.14/2023 del 15/02/2023 e relativi grafici di variante presentati in data 28/01/2026 inerente la demolizione e ricostruzione di due ville a schiera con incremento volumetrico del 35% ai sensi della L.R. n.13/2022 ed inerenti la demolizione e ricostruzione di due ville a schiera con incremento volumetrico del 35% ai sensi della L.R. n. 13/2022 comma 1 lettera A e comma 4 sono conformi alle NTA di attuazione del PRG vigente ed al DPR 380/2001 e s.m. e pertanto urbanisticamente assentibili. Per tutto quanto sopra si sottopone alla Commissione Locale Paesaggistica la valutazione dell’intervento di cui sopra per l’espressione del parere di compatibilità paesaggistica.

RILEVATO CHE l’istanza di autorizzazione paesaggistica in parola è formulata ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., data la fattispecie delle opere da realizzare;

CONSIDERATO CHE:

- **in data 23/04/2026, giusto Verbale n.2 - Prt.G. 0057593/2026 - I - 23/04/2026** la Commissione Locale del Paesaggio si esprimeva come segue: “[...] La Commissione, preso atto degli elaborati, dei grafici allegati, e dell’istruttoria predetta, inizia l’esame degli stessi. La Commissione, esaminate le stesse rilascia parere favorevole per quanto di competenza, fermo restante quant’altro di competenza della Soprintendenza anche dal punto di vista archeologico”;
- **Con nota Prt.G. 0059083/2026 - U – 27/04/2026** è stato richiesto il parere alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l’Area Metropolitana di Napoli, unitamente alla relativa documentazione ed agli elaborati progettuali sopra descritti Prt.G. 0059083/2026 - U – 27/04/2026;

PRESO ATTO CHE :

- Con nota Prt.G. 0076029/2026 - E – 29/05/2026, perveniva il Parere **FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI** al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, per le opere in oggetto, espresso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., agli atti e di seguito riportato: “[...]”
- *Sia prevista l'implementazione di aiuole, specie arboree e arbustive autoctone nelle aree verdi pertinenziali ed un sistema di illuminazione esterno sia diretto che indiretto per tutto il fabbricato, con punti luce caldi che consentano di valorizzare percorsi, angoli di giardino e parti di facciata dell'edificio;*
- *Le pavimentazioni da porre in area cortilizia dovranno prevedere una posa in opera a secco su letto di materiale drenante, senza aggiunta di colle e/o di massetto cementizio, secondo tecniche di montaggio che rispettino gli indici di permeabilità del suolo;*
- *I colori prescelti per le facciate dovranno avere tonalità calde, piuttosto che bianche, desunte dalla tradizione costruttiva storica locale ed integrate nel contesto territoriale locale;*
- *Sia prevista, anche per il parapetto del solaio di copertura di tutto l'edificio, una soluzione con ringhiere di vetro trasparente o mista con elementi e staffe di metallo, dal disegno lineare, orizzontale, trasparente e semplice, piuttosto che offrire un muro continuo pieno di coronamento;*
- *il solaio di copertura dovrà essere opportunamente coperto da un rivestimento in mattonelle o di altro materiale compatibile, dalle tonalità calde o neutre.”*

CONSIDERATO CHE l'istanza di autorizzazione paesaggistica in parola è formulata ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., data la fattispecie delle opere da realizzare;

Tutto quanto sopra premesso, visto, rilevato ed atteso e fatti salvi i diritti di terzi

RITENUTO di doversi conformare al parere vincolante e alle valutazioni espresse dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli;

RILASCIA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
ai sensi e per gli effetti
dell'art. 17-bis co. 2 e 3 della L. n. 241/1990
dell'art. 146, co. 7 e 9 del D.Lgs. n. 42/2004

Al Sig. M***** C*****, amministratore della società 3 EMME GROUP S.R.L. con sede in *****, in conformità al progetto presentato, parte integrante del presente atto, costituito dalle tavole elencate in premessa ed in conformità alle prescrizioni disposte, per le opere da realizzare in Giugliano in Campania(NA) alla **Via VarcaturIELLO n.20**, censito catasto fabbricati al **foglio 72 p.lla 7 (particella terreni 2920) sub 5**, con le seguenti prescrizioni così come dal Parere espresso dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli:

- *Sia prevista l'implementazione di aiuole, specie arboree e arbustive autoctone nelle aree verdi pertinenziali ed un sistema di illuminazione esterno sia diretto che indiretto per tutto il fabbricato, con punti luce caldi che consentano di valorizzare percorsi, angoli di giardino e parti di facciata dell'edificio;*

- *Le pavimentazioni da porre in area cortilizia dovranno prevedere una posa in opera a secco su letto di materiale drenante, senza aggiunta di colle e/o di massetto cementizio, secondo tecniche di montaggio che rispettino gli indici di permeabilità del suolo;*
- *I colori prescelti per le facciate dovranno avere tonalità calde, piuttosto che bianche, desunte dalla tradizione costruttiva storica locale ed integrate nel contesto territoriale locale;*
- *Sia prevista, anche per il parapetto del solaio di copertura di tutto l'edificio, una soluzione con ringhiere di vetro trasparente o mista con elementi e staffe di metallo, dal disegno lineare, orizzontale, trasparente e semplice, piuttosto che offrire un muro continuo pieno di coronamento;*
- *il solaio di copertura dovrà essere opportunamente coperto da un rivestimento in mattonelle o di altro materiale compatibile, dalle tonalità calde o neutre.”*

DA' ATTO

- Che i grafici relativi al progetto costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto seppur non materialmente allegati;
- Che il tecnico progettista, con le dichiarazioni e le certificazioni effettuate, ha assunto la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice penale;
- Che nei casi di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti da parte del professionista abilitato, rilevabili anche successivamente al rilascio della presente autorizzazione, si darà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine di appartenenza per gli adempimenti previsti dalla legge;
- Che il titolare è responsabile di ogni eventuale inosservanza alle norme di legge ed alle condizioni fissate nel presente atto;
- Che l'efficacia del presente provvedimento decorre, ai sensi del comma 4 dell'art.146 del D.Lgs. n. 42/2004, come modificato dall'art.12 comma 1 lettera a della L. n. 106/2014, dal giorno in cui acquisita efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario alla realizzazione dell'intervento.

DISPONE

- la pubblicazione del presente atto, ai sensi dell'art.32 della L. n. 69 del 18/06/2009 e dell'art.12 comma 1 ter della L. n. 106/2014, all'Albo pretorio di questo Comune;
- la trasmissione all'interessato ai sensi della L. n.241/90 e ss.mm.ii. A mezzo pec: 3EMMEGROUPSRL@PEC.IT;
- la trasmissione del presente atto, nonché la restituzione della pratica, al Settore Pianificazione Territoriale Edilizia per gli adempimenti di competenza;
- la trasmissione del presente atto, per quanto di competenza, ai sensi e per gli effetti dell'art.146 comma 11 del D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii:
 - Al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali – Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli;

- Alla Regione Campania – Area Generale di Coordinamento – Gestione del territorio - Tutela Beni Paesistico Ambientali e Culturali – Settore Politica del Territorio – Centro Direzionale, isola A6,80143 Napoli (NA), unitamente al parere reso dalla Soprintendenza Archeologica.

AVVERTE

La presente Autorizzazione:

- è concessa ai soli fini della norma di tutela paesaggistica e non costituisce, pertanto, nulla osta di conformità urbanistica;
- costituisce atto distinto e presupposto del Permesso di Costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii, nonché all'osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme, statali, regionali e comunali in materia di edilizia ed urbanistica vigenti;
- ogni modifica al progetto approvato dovrà essere oggetto di una nuova autorizzazione paesaggistica e l'eventuale esecuzione di opere difformi comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione;
- non legittima eventuali ulteriori opere abusivamente realizzate e viene rilasciato **salvo diritti dei terzi**;
- concerne unicamente il controllo previsto dal D.P.R. n. 31/2017 e dal D.Lgs. n. 42/2004, non costituendo presunzione di legittimità del progetto sotto ogni altro diverso aspetto (pertanto nessuna opera potrà essere intrapresa in assenza del provvedimento abilitativo, nonché di ogni altra autorizzazione o provvedimento richiesto dalla legge o regolamento);
- il presente provvedimento, ai sensi dell'art.4, comma 11 del D.P.R. n. 139/2010, ha **durata quinquennale** e concerne unicamente il controllo previsto dal D.Lgs. n. 42/2004 non costituendo presunzione di legittimità del progetto sotto ogni altro diverso aspetto. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento.
- L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile (art.146 comma 12 del D.Lgs. n. 42/2004), con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (entro 60 giorni dalla pubblicazione dell'atto stesso) o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica (entro 120 giorni dalla pubblicazione dell'atto stesso), dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale Amministrativo Regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.