

N. 02046/2024 REG.PROV.COLL.

N. 01430/2022 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 per la Sicilia

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1430 del 2022, integrato da motivi aggiunti, proposto da Coast Houses Tema S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Girolamo Rubino, Vincenzo Airò, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Assessorato Regionale Beni Culturali e dell'Identità Siciliana - Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Distrettuale, domiciliataria *ex lege* in Palermo, via Mariano Stabile, 182; Comune di Cefalù, in persona del Sindaco legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Anna Maria Crosta, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

A) quanto al ricorso introduttivo:

dell'ordinanza 15/2022 prot. n. 27249 del 09.06.2022 resa dal Comune di Cefalù recante l'ingiunzione alla demolizione delle opere asseritamente abusive realizzate sull'immobile distinto al catasto fabbricati di Cefalù nel foglio di mappa n. 7, part.lla 327 e 351, particelle 94 e 153;

nella nota prot. n. 32055 del 11.07.2022 con la quale il Comune di Cefalù ha parzialmente esitato l'istanza di accesso agli atti della Ditta ricorrente;

ove occorra dell'ordinanza n. 18 del 03.06.1968 del Comune di Cefalù;

ove occorra dell'ordinanza n. 25 del 03.06.1968 del Comune di Cefalù;

ove occorra dell'ordinanza n. 103 del 09.11.1973 del Comune di Cefalù;

ove occorra dell'ordinanza n.2 del 21.01.1974 del Comune di Cefalù;

ove occorra della relazione di accertamento tecnico, assunta al protocollo del Comune di Cefalù in data 22.11.2021 al n. 0046899;

nonché di ogni atto presupposto, consequenziale o comunque connesso.

B) quanto al ricorso per motivi aggiunti presentati da Coast Houses Tema S.r.l. il 17/1/2023:

della nota prot n. 53334 del 17.11.2022 con la quale Comune di Cefalù ha rigettato la SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 relativa al complesso edilizio sito in e/da Caldura snc distinto in catasto al foglio di mappa 7 particelle da 327 a 351;

dell'ordinanza 15/2022 prot. n. 27249 del 09.06.2022 resa dal Comune di Cefalù, recante l'ingiunzione alla demolizione delle opere asseritamente abusive realizzate sull'immobile distinto al catasto fabbricati di Cefalù nel foglio di mappa n. 7, part.lla 327 e 351, particelle 94 e 153;

nella nota prot. n. 32055 del 11.07.2022 con la quale il Comune di Cefalù ha parzialmente esitato l'istanza di accesso agli atti della Ditta ricorrente;
ove occorra dell'ordinanza n. 18 del 03.06.1968 del Comune di Cefalù;
ove occorra dell'ordinanza n. 25 del 03.06.1968 del Comune di Cefalù;
ove occorra dell'ordinanza n. 103 del 09.11.1973 del Comune di Cefalù;
ove occorra dell'ordinanza n.2 del 21.01.1974 del Comune di Cefalù;
ove occorra della relazione di accertamento tecnico, assunta al protocollo del Comune di Cefalù in data 22.11.2021 al n. 0046899;
ove occorra della nota della Soprintendenza n. prot. 9210/T del 30.05.1997;
nonché di ogni atto presupposto, consequenziale o comunque connesso.

Per quanto riguarda i motivi aggiunti presentati da Coast Houses Tema S.r.l. il 1/3/2024:

della nota prot n. 53334 del 17.11.2022 con la quale Comune di Cefalù ha rigettato la SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 relativa al complesso edilizio sito in C/da Caldura snc distinto in catasto al foglio di mappa 7 particelle da 327 a 351;
dell'ordinanza 15/2022 prot. n. 27249 del 09.06.2022 resa dal Comune di Cefalù, recante l'ingiunzione alla demolizione delle opere asseritamente abusive realizzate sull'immobile distinto al catasto fabbricati di Cefalù nel foglio di mappa n. 7, part.lla 327 e 351, particelle 94 e 153;

nella nota prot. n. 32055 del 11.07.2022 con la quale il Comune di Cefalù ha parzialmente esitato l'istanza di accesso agli atti della Ditta ricorrente;
ove occorra dell'ordinanza n. 18 del 03.06.1968 del Comune di Cefalù;
ove occorra dell'ordinanza n. 25 del 03.06.1968 del Comune di Cefalù;
ove occorra dell'ordinanza n. 103 del 09.11.1973 del Comune di Cefalù;
ove occorra dell'ordinanza n.2 del 21.01.1974 del Comune di Cefalù;

della relazione di accertamento tecnico, assunta al protocollo del Comune di Cefalù in data 22.11.2021 al n. 0046899, notificata in data 04.01.2024;
ove occorra della nota della Soprintendenza n. prot. 9210/T del 30.05.1997;
ove occorra della relazione prot. n. 0023872 del 22.05.2023, depositante in giudizio in data 23.05.2023, con la quale il Comune di Cefalù ha ottemperato all'ordinanza istruttoria del TAR Palermo;
nonché di ogni atto presupposto, consequenziale o comunque connesso.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio della Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo e del Comune di Cefalù;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 19 giugno 2024 il dott. Bartolo Salone e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La Società Coast Houses Team s.r.l., odierna ricorrente, ha acquistato nel 2015, giusta l'atto notarile rep. 25588 racc. 10153 del 23.04.2015, notar Angelo Piscitello, dalla Società Costagliola Marmi s.r.l. in liquidazione, un complesso alberghiero sito in Cefalù, distinto al catasto al foglio di mappa n. 7 part.lle 94, 95, 153 e da 327 a 351. Con il medesimo atto di acquisto, la Ditta ricorrente ha acquistato anche il corpo discoteca-bar per il quale era stata presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/1985.

Il complesso edilizio principale è stato realizzato in forza di nulla osta rilasciato dal Comune di Cefalù il 16 maggio 1963, pratica n. 634, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti in data 2 maggio 1963, ed è stato dichiarato abitabile con autorizzazione n. 12 in data 3 aprile 1976. Successivamente al predetto acquisto la Ditta ricorrente ha ottenuto dal Comune di Cefalù l'autorizzazione di agibilità n. 62 del 26.10.2015.

A distanza di diversi anni dall'avvio dell'attività alberghiera in questione, il Comune di Cefalù con ordinanza n. 15 del 2022, notificata in data 09.06.2022, sulla scorta di quanto riscontrato con la relazione di accertamento tecnico assunta al protocollo in data 22.11.2021 al n. 46899, ha intimato la demolizione delle opere del complesso alberghiero ritenute prive di un titolo edilizio valido ed efficace ovvero in difformità a quelli rilasciati in precedenza.

Con ricorso depositato in data 16.09.2022, la parte ricorrente in epigrafe ha impugnato il predetto provvedimento demolitorio e, "ove occorra", gli atti e i provvedimenti sanzionatori ivi richiamati, deducendone l'illegittimità per difetto di istruttoria e motivazione, violazione del principio di proporzionalità e di affidamento.

Si è costituita in giudizio la Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Palermo, deducendo (con memoria depositata il 28.09.2022) l'irricevibilità per tardività dell'impugnazione dei provvedimenti amministrativi, ormai consolidati, emessi nei confronti della dante causa, tra cui "la nota n. 9210/T del 30.05.1997 della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo, recante declaratoria di non luogo a pronunciarsi sull'istanza di sanatoria presentata dal dante causa della ricorrente relativamente ad alcune opere facenti parti di un più ampio complesso edilizio residenziale realizzato in Contrada Caldura a Cefalù", atto per il quale soltanto sussiste la legittimazione passiva della

Soprintendenza, e rilevando che la ricorrente non può reputarsi rimessa in termini per impugnare atti pregressi in virtù del trasferimento della proprietà e che nei confronti della p.a. non sussiste alcun affidamento tutelabile nascente da pratiche edilizie accessorie successivamente avviate.

Si è costituito in giudizio anche il Comune di Cefalù, replicando puntualmente ai motivi di censura, avuto riguardo alle singole opere delle quali è stata ingiunta la demolizione, e osservando, tra le altre cose, che il rilascio dell'abitabilità o il nullaosta per l'allaccio alla rete fognaria non sanano l'abuso edilizio né determinano in capo al privato affidamenti meritevoli di tutela e che in ogni caso la buona fede dell'acquirente non comporta la decadenza del potere dell'amministrazione di imporre la demolizione delle opere abusive.

Nelle more del giudizio la società ricorrente ha poi presentato una SCIA ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 per la regolarizzazione di corpi accessori oggetto dell'ordinanza comunale n. 15/2022 del 9.06.2022.

Con provvedimento prot. n. 53334 del 17.11.2022 il Comune di Cefalù, Settore Edilizia Privata, ha dichiarato l'inefficacia della SCIA presentata dalla Coast Houses Tema s.r.l. per carenza dei presupposti e dei requisiti di legge, puntualizzando che non risulta verificata la conformità urbanistica ed edilizia del manufatto con riferimento all'epoca di realizzazione dei lavori e che le opere oggetto della SCIA presentata non rientrano tra quelle (di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, realizzate in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività) suscettibili di essere sanate attraverso la procedura prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001.

Con ricorso per motivi aggiunti notificato il 13 gennaio 2023, la Coast Houses Tema s.r.l. ha impugnato il predetto provvedimento prot. n. 53334 del 17.11.2022,

sostenendone l'illegittimità per “I. VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ART. 2, 3, 47 E 97 DELLA COSTITUZIONE; VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELLA LEGGE 241/1990; VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 36 E 37 DEL D.P.R. 380/2001; VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG; ECCESSO DI POTERE PER DIFETTO DI ISTRUTTORIA, ILLOGICITA', INGIUSTIZIA MANIFESTA E VIOLAZIONE DEL PRINCIPIO DI RAGIONEVOLEZZA E PROPORZIONALITA’”.

In esito alla camera di consiglio del 20.03.2023, codesto T.A.R., con ordinanza n. 158/2023, ha accolto la domanda di sospensione dell'ingiunzione di demolizione ed ha richiesto chiarimenti mediante produzione documentale e debita relazione illustrativa “in ordine alle previsioni urbanistiche previste per l'area in cui ricadono le particelle in proprietà ricorrente rispettivamente: a) al momento del rilascio del titolo edilizio del 1963; b) al momento dell'adozione del P.R.G. del Comune di Cefalù di cui alla delibera consiliare n. 719 del 22/9/1967; c) al momento della riadozione del P.R.G. di cui alla delibera consiliare n. 200 del 18/08/1968; d) al momento della definitiva approvazione di cui al D.A. n. 199 del 1974; e) al momento dell'adozione, con modifiche e in variante al PRG, del Piano particolareggiato delle zone collinari e della Caldura, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 342 del 25/10/1982; f) al momento della definitiva approvazione, con modifiche ed integrazioni, giusto D.A. n. 608/1986, del Piano particolareggiato della zona Caldura”, precisando “in particolare, che per ognuna delle sopra indicate lettere a) – f) dovrà essere versata idonea rappresentazione cartografica originale, debitamente campata e con relativa leggenda, con evidenziazione dei margini delle relative zone omogenee e indicazione della collocazione delle aree di pertinenza della società ricorrente”.

In ottemperanza all'ordine istruttorio, il Comune di Cefalù, in data 23.05.2023, ha prodotto la relazione richiesta, nella quale ha evidenziato, con apposita planimetria, che, in base al P.R.G. del 1974, come adottato con delibere n. 719 del 1967 e n. 200 del 1968, l'area della ricorrente rientrava in zona vincolata (vincolo paesaggistico e monumentale) in cui non è ammessa edificazione ai sensi dell'art. 18, n. 6 del P.R.G.. Solo a seguito del Piano Particolareggiato delle Zone collinari di espansione urbana e della Caldura, di cui alla Deliberazione del C.C. n. 342 del 25/10/1982, e definitivamente approvato con D.A. n. 608 del 01/10/1986, *“L'area di cui alle particelle in proprietà del ricorrente:*

- *in parte (foglio 7 p.lle 94 parte, 153 e le particelle dalla 327 alla 351) ricadeva nella sottozona “G6” (Destinazione d'uso: completamento della ricettività alberghiera);*
- *ed in parte (restante porzione della particella 94 e particella 95 del foglio 7) ricadeva nella sottozona “P” (Destinazione d'uso: aree balneari demaniali)”.*

Pertanto, la Ditta ricorrente ha presentato, in data 24.07.2023, una memoria *“da valere all'occorrenza come motivi aggiunti”*, deducendo che, contrariamente alla ricostruzione riportata dal Comune, dalla stessa documentazione prodotta in giudizio dalla amministrazione resistente, l'area in cui insiste il complesso immobiliare in questione dal 1967 al 1982 non era sottoposta a vincolo di inedificabilità.

In esito all'ordinanza n. 3639 del 7.12.2023, pronunciata ai sensi dell'art. 116 c.p.a., in data 08.01.2024 il Comune di Cefalù ha prodotto la relazione di accertamento tecnico, assunta al protocollo del Comune di Cefalù in data 22.11.2021 al n. 0046899 e posta a fondamento dell'ordine di demolizione impugnato con il ricorso introduttivo.

La società ricorrente ha quindi ulteriormente precisato e integrato, alla luce delle emergenze della menzionata relazione di accertamento tecnico, mediante ricorso per

motivi aggiunti notificato e depositato in data 1.03.2024, le censure di cui al ricorso introduttivo concernenti l'ordinanza di demolizione n. 15 del 2022.

All'udienza pubblica del giorno 19 giugno 2024, la difesa di parte ricorrente, riportandosi al contenuto della documentazione depositata il 17.06.2024 (articolo relativo alla proposta di modifica del d.l. n. 69/2024, c.d. "Salva Casa", per la regolarizzazione degli interventi edilizi realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge "Bucalossi" n. 10/1977 in parziale difformità alla licenza edilizia), ha chiesto disporsi il differimento della trattazione; indi, la causa – previo scambio di memorie difensive e di replica – è stata trattenuta per la decisione.

DIRITTO

Tanto premesso in fatto, il Collegio ritiene di non potere dare seguito alla ennesima richiesta di differimento dell'udienza pubblica, atteso che la causa è matura per la decisione e non sono ravvisabili casi eccezionali atti a giustificare il rinvio dell'udienza pubblica *ex art. 73, comma 1-bis, c.p.a.* nella possibile modifica legislativa del decreto "Salva Casa", il cui iter sembrerebbe essere stato appena avviato e di cui non sono prevedibili i tempi di approvazione parlamentare.

Nel merito della causa, il ricorso introduttivo, come integrato dai motivi aggiunti depositati in data 1.03.2024, deve essere rigettato in quanto infondato.

Con il primo motivo la società ricorrente deduce l'illegittimità dell'ordinanza di demolizione per difetto di istruttoria e motivazione, violazione del principio di proporzionalità e affidamento, poiché il Comune sarebbe intervenuto dopo 48 anni a intimare la demolizione senza ritirare in autotutela i numerosi atti (es., abitabilità del 1976 e agibilità del 2015) con i quali avrebbe implicitamente ammesso la conformità urbanistico-edilizia dei manufatti.

Il motivo è infondato.

Nessun affidamento tutelabile può ovviamente rivendicare nei confronti del Comune la Costagliola Marmi s.r.l. (dante causa dell'odierna ricorrente), essendo questa pienamente consapevole dell'abusività delle opere realizzate, in virtù dei molteplici atti di sospensione dei lavori e di demolizione alla stessa indirizzati dal Comune resistente e mai eseguiti, nonostante il consolidamento dei relativi provvedimenti sanzionatori. Come indicato nel provvedimento impugnato, con ordinanza n. 18 del 1968 veniva intimata alla Costagliola Marmi s.r.l. la demolizione dei manufatti non assentiti dalla licenza edilizia n. 634/1963 e, con ordinanza n. 65/1968, la stessa licenza edilizia n. 634/1963 era dichiarata decaduta e inefficace per non essere stati i lavori da essa indicati iniziati entro sei mesi dal rilascio della licenza stessa e per essere i lavori stessi in contrasto con l'art. 18, n. 6 delle NTA del PRG adottato con Delibera C.C. n. 719 del 14/10/1967. Alla dichiarazione di decadenza della licenza edilizia n. 634/1963 facevano poi seguito le ordinanze n. 103 del 9/11/1973 e n. 2 del 21/01/1974 (rispettivamente di sospensione dei lavori e di demolizione di quanto abusivamente realizzato), indubbiamente note alla Costagliola Marmi in quanto dalla stessa impuginate con altrettanti ricorsi al C.G.A. (all'epoca competente quale Giudice unico) non coltivati e andati perenti.

Quanto alla ricorrente, nessun affidamento tutelabile nei confronti della pubblica amministrazione può derivare dal fatto che la dante causa abbia taciuto le vicende sopradette al momento dell'acquisto né alcun affidamento legittimo deriva dall'inerzia tenuta dall'amministrazione comunale a fronte della segnalazione certificata di agibilità presentata dalla ricorrente e delle pratiche edilizie accessorie avviate dopo l'acquisto del complesso turistico-ricettivo, dal momento che il certificato di agibilità, come da costante giurisprudenza, non certifica la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, ma risponde ad altre finalità. Ed invero, "...il

permesso di costruire ed il certificato di agibilità sono collegati a presupposti diversi, non sovrapponibili fra loro, in quanto il certificato di agibilità ha la funzione di accertare che l'immobile sia stato realizzato secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, mentre il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche. Il rilascio del certificato di abitabilità (o di agibilità) non preclude quindi agli uffici comunali la possibilità di contestare successivamente la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio, né costituisce rinuncia implicita a esigere il pagamento dell'oblazione per il caso di sanatoria, in quanto il certificato svolge una diversa funzione, ossia garantisce che l'edificio sia idoneo ad essere utilizzato per le destinazioni ammissibili" (v. Consiglio di Stato, sez. VI, 29.11.2019, n. 8180; Consiglio di Stato, sez. VI., 13.01.2020, n. 316).

Lo stesso dicasi per il certificato di agibilità rilasciato alla Costagliola Marmi nel 1976. La ricorrente rileva, altresì, nel gravame aggiuntivo che nel 1982 il Comune di Cefalù, dopo aver rilasciato l'agibilità nel 1976, avrebbe calato integralmente il complesso turistico in questione nella pianificazione generale con l'adozione del Piano Particolareggiato Caldura, il quale prevede – per la maggior estensione dell'area oggi di proprietà della ricorrente – la destinazione d'uso "G6" (completamento della ricettività alberghiera). Dunque non sarebbe soltanto il certificato di agibilità del 1976, ma è la stessa pianificazione che avrebbe inteso validare, ritenendolo legittimo, il complesso edilizio in questione.

L'impostazione così seguita, tuttavia, a parere del Collegio non può essere accolta, poiché considera la sopravvenuta modifica della disciplina urbanistica comunale alla stregua di un titolo abilitativo tacito, rilasciato *ex post* e sostanzialmente in sanatoria al di fuori della procedura tipica prevista dall'art. 36, d.P.R. 380/2001 per l'accertamento di conformità. Al contrario occorre ribadire che lo strumento

urbanistico non si confonde mai con il titolo abilitativo, costituendo piuttosto premessa e presupposto di legittimità del titolo stesso, e che la sopravvenuta modifica della disciplina urbanistica, in senso conforme alle aspettative del proprietario dell'immobile, non esime in ogni caso l'autorità urbanistica dall'onere di accertare la "doppia conformità" dell'opera ai fini del rilascio del permesso in sanatoria, secondo un procedimento apposito da avviarsi su richiesta dell'interessato ai sensi dell'art. 36 cit.

Quanto alle censurate carenze motivazionali, è sufficiente richiamare il consolidato insegnamento giurisprudenziale per cui il provvedimento con cui viene ingiunta, sia pure tardivamente, la demolizione di un immobile abusivo e giammai assistito da alcun titolo, per la sua natura vincolata e rigidamente ancorata al ricorrere dei relativi presupposti in fatto e in diritto, non richiede motivazione in ordine alle ragioni di pubblico interesse (diverse da quelle inerenti al ripristino della legittimità violata) che impongono la rimozione dell'abuso. Il principio in questione non ammette deroghe neppure nell'ipotesi in cui l'ingiunzione di demolizione intervenga a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso, il titolare attuale non sia responsabile dell'abuso e il trasferimento non denoti intenti elusivi dell'onere di ripristino (Cons. Stato, Ad. Plen., 17 ottobre 2017 n. 9).

Sebbene il carattere vincolato del provvedimento demolitorio escluda a rigore la necessità di compiere un bilanciamento in concreto tra l'interesse pubblico al ripristino della regolarità urbanistico-edilizia e l'interesse privato alla conservazione del manufatto abusivo, non di meno nel caso in esame una motivazione precisa sulla rilevanza dell'interesse pubblico è presente nell'atto e formulata nei seguenti termini: *“Tenuto conto della rilevanza e autoevidenza dell'interesse pubblico da tutelare, stante l'entità dell'abuso edilizio realizzato in totale difformità alle previsioni del PRG vigente e del PRG adottato*

del Comune di Cefalù, in un'area di particolare valenza paesaggistica ed ambientale, sottoposta a tutela paesaggistica e a vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 55 del C.d.N. e dell'art. 15 della L.R. n. 78/76, tale da risultare indubbiamente prevalente anche in un bilanciamento di interessi con l'eventuale interesse del privato alla conservazione delle opere” (v. pag. 6 dell’ordinanza di demolizione).

Quanto all’asserita violazione del principio di proporzionalità, argomentata a partire dall’art. 8 CEDU (Diritto al rispetto della vita privata e familiare), il Collegio rileva l’estraneità della presente vicenda al parametro convenzionale appena evocato e alla richiamata sentenza della Corte di Strasburgo (Corte Edu, sentenza Ivanova del 21 aprile 2016), visto che qui non viene in rilievo una esigenza abitativa dell’istante, bensì un interesse di tipo puramente commerciale-imprenditoriale per la società ricorrente nonché di tipo turistico-ricreativo per i frequentatori della struttura alberghiera; inoltre, trattandosi di abusi su area (pluri-)vincolata, le esigenze abitative sono comunque recessive in base alla stessa giurisprudenza CEDU (v. Corte EDU, K. c. Lituania, 4/8/2020, n. 44817/18, per cui la situazione personale del destinatario dell'ordine demolitorio non assume un peso determinante a fronte della consapevole realizzazione della costruzione edilizia in un'area vincolata paesaggisticamente, in assenza di qualsivoglia autorizzazione).

Con il secondo motivo di ricorso, la ricorrente contesta la ricorrenza dei presupposti per la dichiarazione di decadenza della licenza edilizia n. 634/1963 e deduce l’illegittimità dell’ordinanza di demolizione n. 15/2022 per la sua presunta contraddittorietà *“con tutti i provvedimenti edilizi che hanno legittimato il complesso edilizio in questione dal 1974 ad oggi senza alcuna contestazione o richiesta di demolizione dopo l’avvenuto rilascio del collaudo e dell’abitabilità nel 1976”*.

Al riguardo il Collegio osserva in primo luogo che la decadenza della licenza edilizia n. 634/1963 è stata disposta con ordinanza n. 25/1968, ormai da tempo consolidatasi, stante la perenzione del ricorso amministrativo proposto dalla Costagliola Marmi s.r.l., e non più impugnabile. È del tutto irrilevante l'indagine circa i motivi (soggettivi) che abbiano potuto indurre la dante causa a non coltivare i giudizi incardinati *illo tempore* contro i provvedimenti sanzionatori adottati a suo carico, dal momento che la perenzione dei ricorsi determina processualmente il consolidamento degli atti impugnati, non suscettibili conseguentemente di essere rimessi in discussione a distanza di anni dalla odierna ricorrente nel diverso giudizio azionato contro l'ordinanza di demolizione che lo riguarda personalmente. Né l'acquirente di un complesso immobiliare abusivo può ritenersi autonomamente legittimato a impugnare provvedimenti sanzionatori emessi a carico del proprio dante causa e di cui sia venuto a conoscenza successivamente, poiché, come diffusamente argomentato dalla difesa erariale, l'avente causa subentra nella condizione urbanistico-edilizia che l'immobile aveva in capo al dante causa al tempo del trasferimento e l'ipotetica "buona fede" dell'acquirente potrebbe rilevare soltanto nei rapporti interni tra la ricorrente ed il proprio dante causa ed ai fini di possibili responsabilità precontrattuali di quest'ultimo, ma certamente non spiega alcun effetto con riferimento alla definitiva stabilizzazione, nel rapporto pubblicistico-amministrativo con l'Amministrazione, degli effetti delle molteplici ordinanze che hanno decretato l'abusività di tutte le opere precedentemente realizzate sull'area in questione. A ritenere diversamente, dovrebbe ammettersi per assurdo che si riaprano i termini per impugnare i provvedimenti sanzionatori dal punto di vista urbanistico-edilizio a ogni passaggio di proprietà, sol che l'alienante

taccia in mala fede della loro esistenza all'acquirente, con totale vanificazione del principio della certezza del diritto.

D'altronde, come chiarito in giurisprudenza, *“I provvedimenti sanzionatori a contenuto ripristinatorio/demolitorio riferiti ad opere abusive hanno carattere reale con la conseguenza che la loro adozione prescinde dalla responsabilità del proprietario o dell'occupante l'immobile, applicandosi gli stessi anche a carico di chi non abbia commesso la violazione, ma si trovi al momento dell'irrogazione in un rapporto con la res tale da assicurare la restaurazione dell'ordine giuridico violato”* (Cons. Stato, sez. VI, 10/05/2021, n. 3660). Da ciò deriva che *“La proprietaria potrà far valere eventuali diritti risarcitori nei confronti di chi non ha tutelato il proprio interesse ad acquistare un bene privo di difformità urbanistiche (dante causa e ufficiale rogante). Ma non può invocare l'illegittimità dei provvedimenti di cui si discute in questa sede”* (Consiglio di Stato sez. VI - 02/02/2023, n. 1148).

Quanto al dedotto vizio di eccesso di potere per contraddittorietà rispetto a precedenti manifestazioni del potere con cui il Comune avrebbe considerato legittimi gli interventi edilizi controversi, il Collegio, oltre a richiamare quanto sopra chiarito in merito al diverso piano di operatività tra il certificato di agibilità e i titoli abilitativi edilizi, evidenzia ulteriormente che l'eccesso di potere è un vizio tipico dell'attività discrezionale ed è ritenuto pacificamente non predicabile riguardo all'attività di repressione degli abusi edili, avente natura vincolata (v., tra tante, T.A.R. Sardegna sez. II, 05/05/2016, n. 398).

Con il terzo motivo, la ricorrente contesta che le opere di cui è stata ingiunta la demolizione siano prive dei pareri degli enti di tutela. La censura non è decisiva, poiché, pur ammettendo che vi fossero tutti i pareri favorevoli degli enti preposti (Soprintendenza e altri), l'abuso edilizio rimane, visto che le opere sono state

eseguite senza titolo abilitativo ovvero, il che è lo stesso, in base a un titolo abilitativo divenuto inefficace.

Quindi, la ricorrente passa a esaminare partitamente gli abusi edilizi contestati con l'ordinanza impugnata alle lettere da A a J. Anche con riferimento ai singoli abusi edilizi le contestazioni di parte ricorrente appaiono tuttavia infondate, come emerge dalle considerazioni che seguono.

Circa l'abuso di cui alla lettera A) (acquisizione di un tratto di strada statale, c.d. reliquato stradale), la ricorrente afferma che l'intervento sarebbe stato autorizzato da ANAS e che dopo 50 anni "*potrebbe*" essere maturata l'usucapione. In realtà, l'ANAS, come dichiarato dalla stessa ricorrente a pag. 19, non aveva autorizzato se non il passaggio di accesso sulla SSN 113, non certo la realizzazione di uno spiazzale-parcheggio su area demaniale. Tra l'altro i beni del demanio non sono soggetti a usucapione né consta alcun provvedimento di sdemanializzazione né l'intervento risulta autorizzato in virtù della licenza del 1963, poi dichiarata decaduta.

Riguardo all'abuso di cui alla lett. B) (manufatti in muratura di pertinenza della struttura, insistenti nel terreno identificato nel foglio di mappa 7 particella 153), la ricorrente deduce il proprio difetto di legittimazione passiva sia perché non è responsabile dell'abuso (imputabile alla sua dante causa) sia perché la particella n. 153 del foglio 7 non appartiene all'area della struttura ricettiva e risulta venduta ad altra ditta e dunque non appartiene al ricorrente. In realtà, la predetta particella, come eccepito dal Comune, è stata acquistata dalla ricorrente giusto atto in Notar Angelo Piscitello, rep. 25588, racc. 10153 del 23.04.2015 e non risulta trasferita ad altra ditta; inoltre, il carattere reale della sanzione demolitoria, come visto sopra, fa sì che la stessa sia applicabile a prescindere dalla responsabilità, nell'abuso, dell'attuale proprietario od occupante l'immobile.

Per le opere di cui alla lett. C) (fabbricati oggetto del verbale di collaudo del 26.10.2015), che comprendono “20 cassette” già collaudate, la ricorrente rileva anzitutto che nella parte dispositiva dell’ordinanza non sono indicate tra quelle da demolire. Si tratta, a parere del Collegio, di un mero refuso il quale, di per sé, non è indicativo della volontà dell’amministrazione di far salvi i manufatti ivi indicati, dei quali l’autorità precedente ha ritenuto – come emerge chiaramente dalla parte motiva – l’illegittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio al pari delle altre opere menzionate nella relazione di accertamento tecnico richiamata dall’ingiunzione di demolizione e al pari di queste riguardate, quindi, dal provvedimento di ripristino. Nel merito, la ricorrente rileva la genericità della contestazione per cui le opere in oggetto sarebbero difformi rispetto alla licenza edilizia del 1963, pur ammettendo che le opere ivi indicate erano già state oggetto in passato di un provvedimento demolitorio rivolto alla dante causa in seguito alla decadenza della detta licenza edilizia.

Chiarito che l’ordinanza di demolizione n. 15/2022 ricomprende anche i fabbricati oggetto del verbale di collaudo del 26.10.2015 (dovendosi imputare a un mero errore materiale l’apparente difformità evidenziabile tra la parte motiva e quella dispositiva del provvedimento in esame), il Collegio non può fare a meno di rilevare che, una volta dichiarata decaduta la licenza edilizia del 1963 giusta l’ordinanza n. 25 del 1968, le opere realizzate risultano *ipso facto* e inevitabilmente abusive al di là della natura e dell’ampiezza delle difformità riscontrate dall’autorità precedente rispetto a quanto originariamente assentito. Da qui la mancanza di decisività della censura proposta. Circa gli interventi di cui alla lett. D), asseritamente realizzati sul Torrente Garbo in mancanza di autorizzazione, la ricorrente osserva che il torrente non esiste più da tempo in quella zona, residuando un mero canale di scolo delle acque per edificare

sul quale non vi sarebbe necessità di autorizzazione paesaggistica e che in ogni caso le opere in c.a. sarebbero state autorizzate dal Genio Civile in conformità delle leggi vigenti.

Il Comune, nelle sue difese, rileva che il torrente Garbo oggi non esiste più proprio perché interrato dalle opere in conglomerato cementizio realizzate dalla ricorrente, non perché non esistesse ab origine (come risulta dalle carte del tempo). A ogni modo, il motivo è da respingere perché, come evidenziato anche a proposito delle opere di cui alla precedente lett. C), al di là della esistenza o meno delle autorizzazioni del Genio Civile, trattasi di interventi realizzati in mancanza di titolo edilizio (*rectius*, di titolo edilizio non più sussistente perché decaduto) e, come tali, inevitabilmente abusivi.

Per quanto attiene alle due casette realizzate ad Est della struttura ricettiva (lett. E) e corrispondenti alle stanze 204/205 e 404/405, la stessa ricorrente ammette che *“effettivamente sono state realizzate in difformità alla Licenza edilizia n. 623/1963 perché non previste dal progetto”*. L'abusività delle stesse non è quindi controversa, benché la ricorrente affermi che possano essere sanate *ex art. 36, d.p.r. 380/2001*.

Lo stesso deve dirsi della casetta posta nell'estremità Ovest del complesso (abuso di cui alla lett. F) e dell'ampliamento del locale di ritrovo (abuso lett. G).

Per quanto riguarda poi la stradella carrabile interna e le opere connesse (lett. H), la ricorrente osserva che la stessa, realizzata prima del 2016, potrebbe considerarsi *“strada poderalè”*, non soggetta a titolo abilitativo edilizio giustamente il disposto dell'art. 6, l.r. 37/1985.

La censura va disattesa, perché non è consentito valutare atomisticamente questa opera senza inserirla nel complesso alberghiero di cui è parte e che nell'insieme è abusivo. Invero, secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza

amministrativa, *“la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica dell'intervento, giacché il pregiudizio recato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento, ma dall'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio”* (Consiglio di Stato sez. II, 15/11/2023, n. 9814).

Anche per i rimanenti manufatti (piccoli prefabbricati in legno e locali di deposito) di cui alle lett. I) e J) valgono gli stessi rilievi: non giova alla ricorrente argomentare che i medesimi per le loro modeste dimensioni rientrerebbero, singolarmente considerati, nell'attività edilizia libera, poiché trattasi di opere accessorie ad altre per cui era necessario il titolo edilizio.

Infine, deve essere disatteso il quarto motivo di ricorso con cui si censura l'omessa comunicazione di avvio del procedimento, non richiesta per gli atti vincolati come l'ordinanza di demolizione (Consiglio di Stato sez. VI, 02/01/2024, n. 22).

In definitiva, la complessiva impugnativa dell'ordinanza di demolizione n. 15 del 2022 (come risultante dall'integrazione del ricorso introduttivo a opera dei motivi aggiunti depositati l'1 marzo 2024) deve essere respinta per i motivi sin qui passati in rassegna.

Occorre a questo punto esaminare i motivi di censura articolati con ricorso per motivi aggiunti notificato il 13 gennaio 2023 (come meglio illustrato con memoria integrativa, a valere parimenti come motivi aggiunti, notificata il 24.07.2023) contro il provvedimento prot. n. 53334 del 17.11.2022 con cui il Comune di Cefalù, Settore Edilizia Privata, ha dichiarato l'inefficacia della SCIA presentata dalla Coast Houses Tema s.r.l. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 per la regolarizzazione delle 20 casette e dei corpi accessori oggetto dell'ordinanza comunale n. 15/2022, ossia delle opere di cui alle lett. C), E), F), G), J) dell'ordinanza di demolizione impugnata con ricorso principale.

Il diniego di SCIA in sanatoria poggia su due ragioni indipendenti, ciascuna delle quali sufficiente a sostenere il provvedimento impugnato: 1) manca il requisito della doppia conformità, quanto alla conformità iniziale dell'immobile; 2) gli interventi eseguiti abusivamente non possono essere realizzati tramite semplice Scia e, pertanto, non ne è ammessa la sanatoria a norma dell'art. 37, comma 4, d.P.R. 380/2001.

Riguardo al requisito della doppia conformità, la nota impugnata contesta l'affermazione del tecnico asseveratore di parte ricorrente secondo cui, in base al PRG adottato al tempo dell'esecuzione dei lavori (poi approvato con D.A. n. 199/1974), l'area di sedime del complesso alberghiero era classificata come "G6" edificabile (destinazione d'uso equivalente alla "B6" di cui al PRG attualmente in vigore). Secondo la nota impugnata, invece, l'area di sedime ricadeva in parte in zona con destinazione "P" (Destinazione d'uso: aree balneari demaniali) e in parte in zona destinata a "vincolo di rispetto monumentale e paesaggistico" secondo il punto 6 dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del PRG approvato nel 1974, mentre la destinazione "G6" sarebbe stata impressa per la prima volta con il Piano Particolareggiato delle Zone Collinari di Espansione Urbana e della Caldura, piano approvato con D.A. n° 603 del 01.10.1986 allorché l'immobile era già stato realizzato.

La ricorrente contesta la superiore ricostruzione, sostenendo, per un verso, che *"I due strumenti urbanistici cui riferire la prescritta doppia conformità sono infatti il Regolamento edilizio del 1935 vigente all'epoca della realizzazione dell'abuso e quello vigente oggi (P.R.G. 1974), con la precisazione che quest'ultimo ricade – a sua volta – in regime di salvaguardia per l'avvenuta adozione del nuovo progetto di P.R.G. adottato con Delibera consiliare n. 91 del 05.11.2021"* (pag. 8 dei motivi aggiunti) e, per altro verso, che *"all'epoca di adozione*

delle ordinanze nn. 18 e 25 del 1968 il Comune ha illegittimamente ritenuto che l'intervento assentito con nulla osta del 16 maggio 1963, risultasse in contrasto con le previsioni del PRG adottato con deliberazione n. 719 del 1967 e che risultassero tardivamente realizzate rispetto al termine previsto nel regolamento edilizio del 1935. Tuttavia, la predetta deliberazione n. 719 del 1967 non entrerà mai in vigore, poiché lo stesso Comune di Cefalù ha ritenuto di modificare la predetta deliberazione adottando una nuova versione del PRG con la successiva delibera 200 del [18 agosto] 1968" (pag. 6). Ancora, la ricorrente afferma: "Il Complesso turistico ricettivo di che trattasi, è stato realizzato certamente in un arco temporale ricompreso, tra il 16 maggio 1963 (data di rilascio del nullaosta) ed il 25.06.1974 (data di collaudo delle opere). In detto arco temporale, l'unico strumento urbanistico in vigore era soltanto il regolamento edilizio approvato nel 1935 e vigente alla data del rilascio della Licenza edilizia n. 634/1963. Il PRG del Comune di Cefalù, cd. Piano Samonà, adottato con delibera n. 200 del 1968, infatti è entrato in vigore soltanto a far data dalla pubblicazione in GURS del Decreto di approvazione 199/74 del 18.12.1974. Ed infatti, l'efficacia del piano regolatore o di sue varianti decorre dalla data di pubblicazione del relativo provvedimento di approvazione sul bollettino ufficiale regionale, ai sensi della disposizione generale di cui all'art. 10 comma 6, l. 17 agosto 1942, n. 1150 salva diversa previsione legislativa regionale (cfr. Consiglio di Stato sez. IV, 14/05/2014, n.2487)" (v. memoria del 17.03.2023).

Ebbene, premesso che la dimostrazione a carico del soggetto interessato della doppia conformità delle opere abusive implica un estremo rigore nel fornire gli elementi idonei a vagliarne la sussistenza, trattandosi appunto di conservare opere edilizie realizzate abusivamente (T.A.R. Campania-Napoli, sez. VII, 24/05/2023, n. 3183), le considerazioni di parte ricorrente quanto alla identificazione della disciplina urbanistica rilevante ai fini della valutazione della conformità iniziale dell'immobile non appaiono giuridicamente corrette e in sintonia con il quadro normativo e

fattuale emergente dagli atti di causa. Al contrario, le conclusioni cui perviene l'amministrazione comunale nel provvedimento gravato trovano corrispondenza nella piattaforma documentale in atti e negli esiti dell'attività istruttoria disposta dal Collegio.

Si ha innanzitutto prova documentale del fatto che gli abusi erano stati (almeno in parte) realizzati il 3.06.1968, quindi prima della emanazione della delibera n. 200 del 18 agosto 1968 assunta invece dalla ricorrente quale riferimento al fine di valutare la conformità iniziale del complesso immobiliare sotto il profilo urbanistico-edilizio. In verità, l'Ordinanza n° 18 del 03.06.1968, come richiamata nell'incipit dell'ordinanza di demolizione n. 15/22, ha ordinato *“alla ditta Costagliola S.p.a., quale proprietaria ed esecutrice dei lavori edili predetti e per essa al suo legale rappresentante Costagliola Ernesto, domiciliato per la carica a Palermo, Via Duca della Verdura la immediata sospensione dei lavori e DIFFIDA a provvedere, nei termini di gg. venti dalla notifica della presente, alla demolizione delle suddette opere eseguite senza licenza”*.

La disciplina urbanistica applicabile al momento della fase iniziale di realizzazione delle opere era costituita, dunque, non più dal Regolamento edilizio del 1935, bensì dalla deliberazione n. 719 del 1967 di (prima) adozione del nuovo PRG (operante in regime di salvaguardia fino alle modifiche introdotte dalla successiva delibera n. 200 del 18 agosto 1968 di riadozione del PRG approvato infine nel 1974), le cui norme di attuazione (art. 18 n. 6) destinavano il terreno già di proprietà della Costagliola Marmi a *“vincolo di rispetto monumentale e paesaggistico”* e quindi di inedificabilità, come evidenziato dal Comune nella relazione istruttoria depositata il 23.05.2023.

Alla stessa conclusione si perviene anche qualora si prenda a riferimento temporale della disciplina urbanistica applicabile il termine di ultimazione dei lavori, identificabile nella data di collaudo (25.06.1974) o, a esser più precisi, nella data della

prima prova di collaudo effettuata l'8.06.1974 (v. verbale di collaudo). In questa diversa prospettiva troverebbe, infatti, applicazione la disciplina urbanistica di cui alla Delibera C.C. n. 200 del 18/08/1968 (operante in regime di salvaguardia fino alla definitiva approvazione del PRG avvenuta con D.A. n. 199 del 18/12/1974), in virtù della quale l'area di sedime ricadrebbe in parte in zona con destinazione "P" (Destinazione d'uso: aree balneari demaniali) e in parte in zona destinata a "vincolo di rispetto monumentale e paesaggistico" secondo il punto 6 dell'art. 18 delle Norme di Attuazione del PRG approvato nel 1974 (v. relazione istruttoria del Comune).

Non può essere, al riguardo, condivisa la tesi (proposta da parte ricorrente) dell'irrilevanza delle misure di salvaguardia esistenti al tempo della realizzazione delle opere ai fini della valutazione della "doppia conformità" ex art. 36, d.P.R. 380/2001. Infatti, secondo la giurisprudenza sia amministrativa che penale, la doppia conformità va valutata con riferimento non solo al PRG approvato, ma anche a quello adottato e vigente in regime di salvaguardia, poiché neppure in quel frangente il proprietario avrebbe potuto ottenere dal Comune il permesso di costruire, stante il chiaro disposto dell'art. 12, comma 3, d.P.R. 380/2001 e, prima ancora, dell'art. 10, comma 5 della l. 1150/1942 per cui *"Nelle more di approvazione del piano le normali misure di salvaguardia di cui alla L. 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni sono obbligatorie"*.

A questo riguardo si è affermato condivisibilmente in giurisprudenza (T.A.R. Bologna, sez. II, 10/01/2018, n.17): *"L'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 stabilisce che "in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività [...] o in difformità da essa [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al*

momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda". La predetta disposizione contiene talune differenze rispetto a quella omologa previgente contenuta nell'art. 13 della l. n. 47 del 1985, previsione quest'ultima che ammetteva il rilascio del titolo in sanatoria in presenza della conformità delle opere "agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda". Sul punto ritiene il Collegio che la predetta differenza semantica sia da giudicarsi del tutto irrilevante ai fini del rilascio del titolo in sanatoria, sul rilievo che ove si ammettesse quale limite e presupposto dell'accertamento di cui trattasi la conformità delle opere abusive allo strumento urbanistico soltanto approvato si finirebbe per assentire, con lo strumento della sanatoria, opere che in realtà non potrebbero essere autorizzate per il tramite di un ordinario permesso di costruire. La Corte di Cassazione, sul punto, ha nitidamente affermato che "il mutamento lessicale della formulazione normativa (di cui si è dato conto dianzi) deve considerarsi irrilevante, in quanto la conformità alla 'disciplina urbanistica vigente' si riferisce sicuramente pure al rispetto delle norme di salvaguardia connesse alle prescrizioni dello strumento urbanistico adottato" (Cass. pen. Sez. III, n. 21781 del 2011; sul punto già Cass., sez. III, n. 291 del 2004)".

Dunque, tenendo conto delle misure di salvaguardia di cui, dapprima, alla deliberazione n. 719/1967 e, poi, alla deliberazione n. 200/1968, il requisito della doppia conformità, per quanto visto prima, non viene certamente soddisfatto, venendo a mancare la conformità iniziale delle opere abusivamente realizzate. Infatti, soltanto successivamente alla data di realizzazione delle opere e a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. 342 del 25.10.1982 di adozione del Piano Particolareggiato delle Zone collinari di espansione urbana e della Caldura, successivamente approvato con D.A. n. 603 dell'1 ottobre 1986, l'area su cui insistono gli immobili in questione ricadeva nella sottozona "G6". Invero,

contrariamente a quanto dichiarato dalla ricorrente, il piano particolareggiato del 1986, istitutivo della zona G6, è stato adottato espressamente in variante al PRG del 1974, di modo che la zona G6 non poteva ritenersi neanche tacitamente sottesa al detto PRG.

È da respingere infine la deduzione di parte ricorrente (v. memoria del 24.07.2023) per cui il PRG Samonà del 1968 non indicherebbe per il sito in questione il “*vincolo di rispetto monumentale o paesaggistico*” per il fatto che la tavola di progetto versata in atti dal Comune non riporta nell’area in oggetto la lettera “V” così come prescritto dal punto 6 dell’art. 18 delle NTA, così escludendone l’applicazione dei termini di inedificabilità come espressi con riferimento alla distanza di 50 mt. dalle “*pareti a picco e/o dagli ammassi rocciosi*”.

In contrario il Collegio osserva che, da legenda, la zona vincolata in questione, benché non sia individuata chiaramente in piantina con la lettera “V”, è comunque rappresentata con apposita campanatura scura, assolutamente evidente nella rappresentazione grafica, la quale non dà quindi adito a dubbi sull’estensione dell’area interessata dal vincolo nella quale è ricompreso il complesso immobiliare della società ricorrente.

Appare, pertanto, evidente la mancanza del requisito della “doppia conformità”, avuto specifico riguardo alla conformità iniziale delle opere, con conseguente doverosità del provvedimento di diniego di sanatoria in questa sede impugnato.

Il provvedimento impugnato è parimenti corretto nella parte in cui rileva che gli interventi eseguiti abusivamente non potevano essere realizzati tramite semplice Scia e, pertanto, non ne è ammessa la sanatoria a norma dell’art. 37, comma 4, d.P.R. 380/2001.

Da questo punto di vista, non sono convincenti le deduzioni di parte ricorrente secondo cui le opere da sanare rientrerebbero nella tipologia di quelle previste dall'art. 22, d.P.R. 380/2001, in quanto l'art. 10 della L.R. 16/2016 alla lett. c) contempla tra gli interventi soggetti a Scia *“c) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati”*.

In realtà, l'art. 10, comma 6, lett. c), l.r. 16/2016 (previsione che trova esatta corrispondenza nell'art. 23, comma 01, lett. b), d.P.R. 380/2001, espressamente richiamato dall'art. 36, d.P.R. medesimo, ai fini dell'accertamento di conformità) individua degli interventi soggetti a Scia alternativa a permesso di costruire, per i quali la sanatoria è ammessa nelle forme e nei modi dell'art. 36 (applicabile *“[i]n caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in mancanza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa”*), cioè con permesso di costruire in sanatoria, e non nelle forme dell'art. 37, applicabile invece agli interventi soggetti a Scia semplice.

Per tutte le considerazioni che precedono, il ricorso introduttivo e i successivi motivi aggiunti devono essere dunque rigettati.

Le spese del giudizio, ai sensi degli artt. 26 c.p.a. e 91 c.p.c., seguono la soccombenza e si liquidano, ai sensi del d.m. n. 55/2014, nella misura quantificata in dispositivo, tenuto conto del valore indeterminabile della controversia, della media complessità delle questioni giuridiche affrontate, avendo riguardo ai minimi tariffari in ragione della concreta attività difensiva svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto e come integrato coi motivi aggiunti, lo rigetta.

Condanna Coast Houses Tema s.r.l. a rifondere al Comune di Cefalù e all'Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana le spese del giudizio, che liquida per ciascuno di essi in euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) per compensi, oltre spese forfettarie, IVA e CPA come per legge.

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

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 19 giugno 2024 con l'intervento dei magistrati:

Guglielmo Passarelli Di Napoli, Presidente

Raffaella Sara Russo, Primo Referendario

Bartolo Salone, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Bartolo Salone

IL PRESIDENTE

Guglielmo Passarelli Di Napoli

IL SEGRETARIO