

Publicato il 26/03/2025

**N. 00679/2025 REG.PROV.COLL.  
N. 01618/2023 REG.RIC.**



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

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia**

**(Sezione Terza)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1618 del 2023, proposto da  
Giovanna Arrostituto, rappresentata e difesa dall'avvocato Antonino  
Testa, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Cefalù, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e  
difeso dall'avvocato Teresa Carroccio, con domicilio digitale come da  
PEC da Registri di Giustizia;

***per l'annullamento***

dell'ingiunzione di demolizione adottata dal Responsabile del settore  
edilizia privata del Comune di Cefalù, n. 5 del 12 giugno 2023

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio e la memoria difensiva del

Comune di Cefalù;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 febbraio 2025 il dott. Marco Maria Cellini e assunta la causa in decisione come specificato nel verbale;

### FATTO e DIRITTO

La ricorrente è titolare del diritto di piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Cefalù nella contrada Caldura, identificata nel catasto fabbricati dalla particella 20 sub. 1 del foglio di mappa 7 e della pertinenziale area identificata nel catasto terreni dalla particella 295 del foglio di mappa 7.

Dello stesso corpo di fabbrica fanno parte anche le unità immobiliari dei sigg. Arrostuto Francesco Maria Gabriele ed Arrostuto Domenico Vittorio Romano, tutte interessate dal permesso di costruire n. 11 del 15 maggio 2019 con cui gli istanti avevano richiesto il titolo edilizio, in estrema sintesi, per il rifacimento del tetto, la divisione dell'unità immobiliare posta al piano terra e la realizzazione di una zona d'ombra e di un terrazzo.

Gli istanti comunicavano l'inizio dei lavori per il 3 giugno 2019.

Con il provvedimento n. 5 del 12 giugno 2023 il Responsabile del Settore Edilizia Privata del Comune di Cefalù, richiamando le risultanze del verbale di accertamento tecnico n. 37414 del 24 settembre 2021, contestava ad Arrostuto Giovanna (ricorrente) e ad Arrostuto Domenico Vittorio Romano e Arrostuto Francesco Maria Gabriele (ricorrenti nel procedimento R.G. 1456/2023) di avere realizzato – in difformità dal permesso di costruire n. 11 del 15 maggio 2019, dall'autorizzazione

della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo prot. n. 6293/S15.4 del 19 ottobre 2017 e dal nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile di Palermo prot. n. 23303 del 30 gennaio 2019 – per quanto d'interesse per la posizione della ricorrente: *a)* un soppalco, anche con trasformazione di finestra in porta; *b)* un vano tecnico in muratura; *c)* un prefabbricato in legno; *d)* un'opera d'innalzamento del solaio di copertura. Per questi abusi veniva ingiunta la demolizione dei manufatti. Con ricorso ritualmente notificato e depositato, la ricorrente contestava la legittimità del provvedimento dell'amministrazione perché adottato: *a)* con eccesso di potere, per travisamento dei fatti in quanto il Comune non avrebbe preso in considerazione l'autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza con atto del 3 febbraio 2023, da cui discenderebbe la legittimità e compatibilità delle opere edilizie; *b)* in violazione dell'art. 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 5 della l.r. 10 agosto 2016, n. 16 perché il soppalco, in ragione della modesta altezza interna, sarebbe opera non soggetta a permesso di costruire; *c)* con eccesso di potere per travisamento del fatto, rispetto all'innalzamento del solaio di copertura, perché la quota imposta del solaio sarebbe coincidente con quanto riportato nella tavola 4.1. allagata al permesso di costruire; *d)* in violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 5 e 10 della l.r. 10 agosto 2016 n. 16 perché la trasformazione della finestra in porta, la realizzazione del vano tecnico in muratura e del prefabbricato in legno sarebbero tutte opere non soggette a permesso di costruire.

All'udienza pubblica del 18 febbraio 2025 la causa veniva chiamata e assunta in decisione come specificato nel verbale.

Il ricorso è infondato e deve essere respinto.

Con il primo motivo di ricorso, come anticipato nella ricostruzione in fatto, la ricorrente lamenta l'illegittimità del provvedimento di demolizione perché adottato nonostante, rispetto agli interventi contestati, sia stato rilasciato il nulla osta paesaggistico dalla competente Soprintendenza.

Il motivo è privo di pregio.

Il Collegio, sul punto, evidenzia come il profilo di legittimità edilizia e paesaggistica, rimesso all'apprezzamento di due distinte articolazioni della Repubblica, coinvolge profili differenti dell'immobile: è dunque ben possibile che un manufatto per cui vi è compatibilità paesaggistica sia ritenuto abusivo dal punto di vista strettamente edilizio perché adottato in violazione, come nel caso di specie, della normativa di settore (ad es., ai sensi del d.P.R. n. 380/2001 cit.).

Al riguardo, la stessa giurisprudenza ha rappresentato in senso condivisibile che i poteri volti all'accertamento della compatibilità urbanistica e paesaggistica di un'opera, ancorché incidenti sul medesimo ambito territoriale, appartengono ad autorità diverse e soprattutto sono funzionali alla cura di interessi diversi (il primo all'ordinato governo del territorio, il secondo alla tutela della identità estetico-culturale dei siti) (v. Cons. Stato, sez. VII, 5 febbraio 2023, n. 1229).

Ne consegue l'infondatezza del primo motivo di ricorso.

Il medesimo esito, peraltro, è proprio anche del secondo e del quarto motivo di ricorso, da trattare congiuntamente per connessione logica, con cui si lamenta l'illegittimità dell'ordinanza di demolizione per violazione dell'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 5 della l.r. 16/2016, nella parte riguardante la realizzazione del soppalco, del vano tecnico e del prefabbricato in legno e la trasformazione della finestra in

porta, perché sarebbero opere non soggette a permesso di costruire.

È pacifico e indiscusso tra le parti che l'ordinanza gravata ha il suo presupposto nel verbale di accertamento tecnico prot. n. 37414 del 24 settembre 2021, prodotto dal Comune resistente in data 8 gennaio 2025. Tale verbale, non impugnato per querela di falso, possiede la particolare forza probatoria propria degli atti pubblici: circostanza che consente di porlo a fondamento anche dell'odierna decisione.

Dalla rappresentazione fotografica contenuta nel verbale e partendo dalla realizzazione dei soppalchi (v. pp. 11 e 12) viene in evidenza, tutto al contrario di quanto riferito dalla ricorrente che ne propugna la modesta estensione, un manufatto di 43 mq realizzato per la totale estensione del piano terra dell'immobile, dunque con raddoppio della superficie dell'unità abitativa, dotato di porta finestra (in luogo della finestra), servito da impianto elettrico, di condizionamento e bagno con vano doccia.

Ciò rilevato, il Collegio ritiene che il soppalco in esame comporti un ulteriore carico urbanistico dell'immobile e debba essere assentito con titolo edilizio: difatti, *“in tema di soppalco, ovvero di spazio aggiuntivo che si ricava all'interno di un locale tramite l'interposizione di un solaio, va apprezzata caso per caso la riconducibilità nell'ambito degli interventi edilizi minori, che è condizionata alla circostanza che il manufatto sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile (ad esempio quando lo spazio realizzato mediante il soppalco consista in un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo non fruibile alle persone, come un ripostiglio: cfr. Cons. Stato, VI, n. 985/2017 del 2/3/2017, che in tal caso inquadra l'intervento nell'edilizia libera).*

*Invece, secondo la consolidata giurisprudenza, “è necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell’immobile preesistente, con incremento delle superfici dell’immobile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico” (Cons. Stato, VI, 11 febbraio 2022, n. 1002).*

*La realizzazione di un soppalco della specie di quello che ci occupa, funzionale a creare volumi calpestabili e abitabili, implica ulteriori utilità per i locali abitativi, formando parte funzionalmente integrante dell’abitazione stessa, ed incrementando evidentemente la superficie dello stabile, con conseguente necessità del permesso di costruire” (Cons. Stato, sez. II, 9 maggio 2024, n. 4191).*

La medesima constatazione dello stato dei luoghi fa ritenere abusiva anche la realizzazione della porta in luogo della finestra perché opera idonea a mutare la destinazione funzionale del sottotetto, adattato a luogo abitabile, per raddoppiare la superficie calpestabile dell’unità immobiliare.

Quanto al vano tecnico e al prefabbricato in legno di cui viene pure contestata l’abusività, contrariamente a quanto evidenziato dalla ricorrente, dagli elaborati grafici di accompagnamento all’istanza di permesso di costruire non c’è traccia né del vano tecnico (in calcestruzzo) a servizio anche delle unità immobiliare adiacenti a quella della ricorrente (v. p. 71 del verbale di accertamento), né del prefabbricato in legno ancorato al suolo: ne consegue che i manufatti sono sprovvisti di titolo edilizio.

In ultimo, deve essere esaminato il terzo motivo di ricorso con cui si lamenta l’eccesso di potere in cui sarebbe incorsa l’amministrazione rispetto all’innalzamento della quota del tetto: modifica rappresentata e

assentita dall'amministrazione, secondo la prospettiva della ricorrente, proprio con il permesso a costruire n. 11/2019.

Il motivo è infondato.

Difatti, rispetto all'innalzamento della copertura del fabbricato, dal verbale di accertamento è possibile ricostruire una datazione del periodo di realizzazione delle modifiche alla copertura a una data successiva al 1989 (frangente indicato in ricorso come momento di esecuzione delle medesime). Invero alle pagine 15 ss. del verbale in questione sono riprodotte le fotografie e gli elaborati grafici allegati a un'istanza di condono edilizio della fine degli anni ottanta (si tratta con esattezza della documentazione attinente la concessione edilizia in sanatoria n. 22 del 20 luglio 1989): il confronto con le fotografie riproducenti lo stato attuale dei luoghi dimostra in modo incontrovertibile che si tratta di alterazioni del fabbricato originario (di circa 80 cm) successive alla presunta data di realizzazione indicata dai ricorrenti.

Dal rigetto del ricorso, consegue l'applicazione del principio di soccombenza per la regolazione delle spese di lite, che sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente a rifondere al Comune di Cefalù le spese del presente giudizio che sono liquidate in complessivi euro 1.500, oltre I.V.A., c.p.a. e accessori come per legge.

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

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 18 febbraio  
2025 con l'intervento dei magistrati:

Roberto Valenti, Presidente

Raffaella Sara Russo, Primo Referendario

Marco Maria Cellini, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Marco Maria Cellini**

**IL PRESIDENTE**

**Roberto Valenti**

**IL SEGRETARIO**