



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sulcis Iglesiente

**AREA 5 _ PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA, POLITICHE
ENERGETICHE E SUAPE**

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 44 / 2025

**OGGETTO: ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIMESSA IN PRISTINO DELLO STATO
DEI LUOGHI, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO PER ACCERTAMENTI
TECNICI IN LOC. LA PUNTA**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
PARODO PAOLO**

PREMESSO che è pervenuta al protocollo una segnalazione ad esito di attività di controllo di P.S. avviate durante il mese di Maggio 2025 dalla legione dei Carabinieri Sardegna – Comando di Carloforte. Le verifiche erano incentrate sulle attività di ristorazione e hanno evidenziato delle criticità emerse a seguito delle interlocuzioni e verifiche di seguito descritte:

- In data 25/05, 16/06, 20/07 e 27/07 il personale della Stazione dei Carabinieri di Carloforte si è recato presso il locale in loc. La Punta, comminando diverse sanzioni nei confronti dei titolari. Tale locale aperto come attività di ristorazione esercitava in realtà attività di discoteca. L'elenco delle criticità riscontrate dalle forze dell'ordine è stato comunicato al comune di Carloforte con nota prot. 9788 del 04/08/2025 richiedendo contestualmente di procedere con le verifiche ritenute più opportune per quanto di propria competenza, sotto il profilo urbanistico/edilizio/paesaggistico.

La segnalazione del Comando dei Carabinieri di Carloforte evidenziava diverse violazioni. Il presente verbale si limita a verificare quanto di propria competenza ossia le presunte violazioni dal punto di vista edilizio e paesaggistico.

VISTO che:

- Dalle visure catastali la proprietà del fabbricato risulta della "xx xx xxxxxx". Le attività avviate relative agli spettacoli danzanti erano invece svolte dalla xxxxx il cui rappresentante legale è il Sig. xxxx xxxx xxxxxx. Gli spazi venivano utilizzati in virtù di un contratto di comodato stipulato tra la xxxxxx (di xxxx xxxx xxxxxx) e la xx (di xxxx xxxxx).
- In data 31/07/2025 la xxxx ha presentato presso il SUAPE del Comune di Carloforte una istanza per ottenere l'autorizzazione per esercizio di trattenimento e svago aperti al pubblico.
- In data 06/08/2025 l'Ing. Nicola Uras in sostituzione dello scrivente, con nota Prot. n. 9920 notificata mediante portale SUAPE, ha trasmesso alla xxxx, una richiesta di integrazioni documentali alla pratica SUAPE sopra citata e contestuale richiesta disponibilità per effettuare un sopralluogo

congiunto volto a verificare la conformità dello stato di fatto con quanto presente nei titoli edilizi e al contempo procedere alle verifiche di competenza, anche alla luce della segnalazione dei Carabinieri.

- Il tecnico incaricato dalla xxxxxx, ha riscontrato alla richiesta con una comunicazione sul portale SUAPE, richiedendo una proroga per trasmettere le integrazioni richieste e dando disponibilità per effettuare il sopralluogo.

RILEVATO che l'area in oggetto è ubicata in Loc. La Punta e distinta al catasto al Foglio x map. xxx. A seguito di verifica presso gli archivi comunali è stato possibile verificare che relativamente al terreno, e alle opere segnalate sono presenti agli archivi comunali le seguenti pratiche edilizie o SUAPE:

- Concessione Edilizia n. 78 del 16/10/1979 per la realizzazione di un bar ristorante con annessa discoteca;
- Concessione Edilizia n. 57 del 08/09/1980 per la variante in corso d'opera;
- Concessione Edilizia n. 51 del 14/09/1981 per la variante in corso d'opera;
- Concessione Edilizia n. 08 del 22/03/2000 per la sanatoria dell'ampliamento della pista da ballo, la trasformazione della pista in volume e altre modifiche interne;
- Concessione Edilizia n. 09 del 26/04/2000 per voltura della concessione 8/2000 per cambio di proprietà;
- Concessione Edilizia n. 49 del 20/06/2003 per lavori di adeguamento igienico sanitario, di sicurezza e eliminazione delle barriere architettoniche nel complesso edilizio;
- Concessione Edilizia n. 74 del 28/09/2006 per il rinnovo della C.E. 49/2003 al fine di completare i lavori.
- Pratica SUAPE 5366 con Provvedimento UNICO 13 del 04/07/2017 per l'autorizzazione allo scarico dei reflui;
- Pratica Suape 6277 Prot. n. 7766 del 27/07/2017 per l'agibilità della sala Bar con pista da ballo.

DATO ATTO che in data 27/08/2025 è stato esperito un sopralluogo, le verifiche si sono svolte alla presenza del Sig. xxxx xxxx xxxxxx titolare della xxxxxx, del tecnico di fiducia del titolare Ing. xxxx xxxx xxxx del sottoscritto, responsabile dell'Area - Edilizia Privata Arch. Paolo Parodo, coadiuvato nelle operazioni dall'Ing Nicola Uras dipendente del Comune di Carloforte e dall'agente di Polizia Locale Dott.sa Federica Onori. Ad esito del suddetto sopralluogo è stato rilevato che sul posto non erano in corso attività edilizie ed è stato possibile procedere con le verifiche.

In occasione del sopralluogo è stato possibile rilevare che non erano in corso attività di tipo edile e pertanto la verifica è stata limitata alla conformità dello stato di fatto del fabbricato ai titoli rilasciati. Sono state rilevate le seguenti opere realizzate in assenza di titolo, che configurano delle difformità rispetto allo stato legittimo dell'immobile, di seguito descritte.

1. All'interno del corpo centrale a pianta ottagonale, sono state realizzate opere interne in assenza di titolo ossia due porzioni di pavimentazione rialzata di circa 30 cm rispetto al piano del pavimento, queste zone che costituiscono la cucina a vista del locale, presentano una estensione di circa 2,50 m dal muro perimetrale e sopra di esse sono stati realizzati banconi e piccoli tramezzi. È stato realizzato un tramezzo di altezza pari a circa 1,50 m che racchiude uno spazio curvo di ingombro circa 4,00 x 2,00 m. Infine è stata aperta una porta di dimensione circa 0,80 m x 2,00 m che consente l'accesso diretto al cortile Nord.
2. Il corpo bagni annesso al fabbricato principale che è posto sul lato Nord presenta un ingombro in pianta in linea con quello dell'ultimo titolo abilitativo ma sono state effettuate delle modifiche interne con anche la realizzazione di dislivelli oltre alla modifica di alcune bucatore in facciata;
3. Sempre sul lato Nord del fabbricato il cortile è difforme da quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo, nello specifico l'ingombro in pianta è maggiore di circa 40 cm verso Nord. Tutta l'area di dimensione circa 8,70 m x 12,00 m è stata pavimentata con un battuto in cemento ed è stata demolita una porzione di muratura di circa 3,10 metri di lunghezza sul lato Est creando un nuovo accesso esterno;
4. Sul lato Sud del fabbricato, dove è presente la prima pista da ballo, è stata demolita una tettoia e altre panchine in muratura. Nei quattro angoli della pista sono presenti delle nicchie ricavate realizzando dei muri in diagonale di lato circa 2,30 m e altezza circa 2,35m. Inoltre è stato realizzato un parapetto di altezza circa 1,10 m che costituisce un vano chiuso su due lati uno di circa 2,00 m e l'altro di circa 2,70 m e aperta una porta di sicurezza esterna. Infine è stata realizzata una porzione di pavimentazione sopraelevata di circa 15 cm con andamento curvilineo;

5. Tra il corpo principale e le sale da ballo aperte sono stati realizzati due locali che costituiscono volume. Il primo è cieco e annesso al corpo principale ed ha accesso dalla sala principale interna, ha una forma in pianta quasi quadrangolare con lato lungo di circa 2,50 m e lato corto di circa 2,20 m. Adiacente ad esso è presente un secondo volume con accesso esterno e affacci verso le due sale da ballo, questo presenta una pianta a "L" costituita da due ambienti il principale di circa 4,30 m x 1,20 m e il secondario di circa 1,40 x 2,60 m. L'altezza di tutti questi volumi in oggetto è di circa 2,40 m.
6. Sul lato Nord-Ovest del complesso è presente la seconda pista da ballo, rispetto all'ultimo titolo abilitativo edilizio questa presenta un ingombro e una forma in pianta differenti. Il progetto prevedeva un esagono con lati uguali mentre la forma realizzata è quella di un ottagono con lati differenti che hanno seguito l'andamento del terreno. Questa sala si trova ad una quota ribassata rispetto a corpo principale ed è stata realizzata una scalinata composta da quattro gradoni di circa 20 cm di altezza ciascuno di ingombro circa 5,00 m x 1,80 m. La scalinata è coperta da parte della copertura della sala centrale. Tutto il perimetro della sala è coperto da una tettoia in muratura di spessore circa 20 cm, posta ad una quota di circa 2,40 m dal pavimento. L'aggetto è variabile da circa 1,00 m a circa 5,00 m dai muri perimetrali verso l'interno, essa è sostenuta perimetralmente da muri di recinzione e internamente da 8 pilastri circolari di diametro circa 40 cm. Sempre in questo ambiente sono stati realizzati un bancone in muratura di lunghezza circa 9,10 m e altezza circa 1,20 m e un muretto alto circa 1,00 m che si estende per circa 3,00m. Il pavimento presenta una parte centrale più bassa separata da un gradino. Sulla porzione di sala non coperta dalle tettoie laterali, è presente una struttura metallica tubolare il cui scheletro ha grossomodo la forma di una cupola ad aria passante. Lungo i muri perimetrali sono presenti due finestre rettangolari rivolte una a Nord e l'altra a Ovest;

SPECIFICATO che non disponendo al momento del sopralluogo di strumentazione di misurazione topografica digitale le misurazioni sono state realizzate con strumenti tradizionali, pertanto le stesse sono da intendersi approssimate.

RILEVATO che relativamente alla presunta data di realizzazione delle opere, è possibile verificarne la presenza con l'ausilio dei portali online Google Earth e Sardegna foto aeree. Di seguito è indicato l'anno a partire dal quale tali opere sono visibili in quanto già realizzate:

- Relativamente alle opere interne di cui al punto 1 e alle opere interne e sui prospetti di cui al punto 2 non è possibile stabilire una data presunta di realizzazione delle opere;
- In relazione alle opere di cui al punto 3, queste non erano ancora state realizzate alla data di scatto delle foto aeree disponibili sul portale Google Earth di Ottobre 2023. Non sono disponibili immagini successive per stabilirne con certezza la datazione;
- Le opere di cui al punto 4 sono visibili già nelle foto aeree costa del 1997, mentre la demolizione della tettoia non era ancora stata effettuata alla data di scatto delle foto aeree disponibili sul portale Google Earth di Ottobre 2023;
- Le opere e i volumi descritti ai precedenti punti 5 e 6 erano già visibili a partire dalle foto aeree del 2004 e maggiormente individuabili nelle foto ad alta definizione denominate costa 2006-2008 presenti sul portale Sardegna Foto Aeree.

DATO ATTO che l'area in oggetto ricade nelle seguenti zone:

- Zona E (Agricola) del vigente Programma di Fabbricazione;
- P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale): Ambito di Paesaggio N° 6 Carbonia e Isole Sulcitane; Fascia costiera; Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme);
- Zona SIC ITB040027 "Isola di San Pietro".

RICHIAMATO integralmente il verbale di sopralluogo del 27/08/2025 (prot. n. 16452 del 12/09/2025) e la relativa documentazione fotografica allegata;

RITENUTO che quanto realizzato sia stato eseguito in assenza di titolo autorizzativo.

RAVVISATE pertanto le violazioni di cui all'Art. 6 della L.R. 23/1985 e dell'Art. 31 del D.P.R. 380/2001 oltre quella dell'Art. 181 del D.Lgs. 42/2004.

VISTI:

- la L.R. 23/1985 e ss.mm. e ii.;
- il D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii.;

- il D.Lgs. 42/2004;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il Decreto Sindacale n. 3/2025 con il quale lo scrivente, Arch. Paolo Parodo, è stato affidato l'incarico quale Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche e SUAPE del Comune di Carloforte;

ATTESA pertanto la propria competenza nell'adozione del presente atto in base all'art. 20 della L.R. 23/1985, nonché dell'art. 27 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'Art. 107 D.Lgs. 267/2000;

RAVVISATA la necessità di provvedere in merito

ORDINA

Al Sig. xxxx xxxx xxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx e residente a xxxxxx (xx) in Via xxxxxxxx n. xx in qualità di rappresentante legale della xxxxxxxxxx comodataria e gestore dell'immobile censito al catasto al fg. x part. xxx localizzato in Carloforte in Loc. La Punta per tutte le violazioni citate in premessa;

Al Sig. xxxx xxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx - residente a xxxx (xx) Via xxxx xxxx n. xx, in qualità di rappresentante legale (socio amministratore) della xxxxxxxx proprietaria dell'immobile censito al catasto al fg. x part. xxx localizzato in Carloforte in Loc. La Punta per tutte le violazioni citate in premessa.

Al Sig. xxxxxx xxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx - residente a xxxxxxxx (xx) Via xxxx xxxx n. xx, in qualità di rappresentante legale (socio) della xxxxxxxxxxxxxx proprietaria dell'immobile censito al catasto al fg. x part. xxx localizzato in Carloforte in Loc. La Punta per tutte le violazioni citate in premessa.

Al Sig. xxxxxx xxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx), nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx - residente a xxxxxxxx (xx) Loc. xxxxxxxx, in qualità di rappresentante legale (socio) della xxxxx xxxxxxx xxxxx proprietaria dell'immobile censito al catasto al fg. x part. xxx localizzato in Carloforte in Loc. La Punta per tutte le violazioni citate in premessa.

entro il termine perentorio di gg. 90 dalla notifica della presente,

LA DEMOLIZIONE

di tutte le opere realizzate in assenza o in difformità dall'ultimo titolo rilasciato, con contestuale ripristino all'ultimo stato legittimo autorizzato per le violazioni riportate in premessa, preavvisando sin d'ora che in mancanza si procederà a norma delle vigenti disposizioni di legge in materia, e i citati mappali verranno acquisiti al patrimonio del Comune di Carloforte affinché lo stesso possa procedere al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

DEMANDA

alla Polizia Locale la verifica in ordine all'osservanza del prescritto provvedimento.

DISPONE

- la notifica del presente atto all'interessato sopra indicato;
- l'invio di copia della presente Ordinanza:

1. Alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari, per il tramite del Comando della Polizia Locale;
2. All'Ufficio Tutela del Paesaggio;
3. Alla Soprintendenza Beni Culturali di Cagliari;
4. Allo S.T.I.R. di Iglesias e Sant'Antioco del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale.
5. Al Comando della Stazione dei Carabinieri di Carloforte;
6. Al Comando della Polizia Locale;
7. Al Segretario Comunale;

8. Al Sindaco.

RENDE NOTO

che ai sensi della L. n. 241/2000 il responsabile del procedimento è lo Scrivente, Dott. Arch. Paolo Parodo.

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale, ai sensi della L. 1034/1971 e s.m.i. entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica del presente atto o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica Italiana entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del presente atto.

Lì, 08/10/2025

IL RESPONSABILE DI AREA
PARODO PAOLO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)