



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sulcis Iglesiente

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

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 49 / 2025

**OGGETTO: ORDINANZA DI DEMOLIZIONE E RIMESSA IN PRISTINO DELLO STATO
DEI LUOGHI, A SEGUITO DI SOPRALLUOGO PER ACCERTAMENTI
TECNICI IN LOC. SEGNI - PIANA SUD**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
PARODO PAOLO**

PREMESSO che è pervenuta al protocollo una segnalazione da parte del vicino confinante. La segnalazione non è stata una sola ma sono state successive segnalazioni sia telefoniche che pervenute via mail prima all'ufficio della Polizia Locale e successivamente all'ufficio edilizia privata tra la fine del mese di Gennaio e la fine di Febbraio. Le varie e-mail sono state tutte raggruppate e protocollate con n. 3889 del 27/03/2025. Tale segnalazione evidenziava presunti abusi edilizi effettuati dai confinanti. Erano inoltre segnalati problemi derivanti dai rumori, la presunta violazione delle privacy, presunte violazioni da inquinamento luminoso e altre contestazioni che riguardano esclusivamente l'aspetto privatistico tra terzi e non oggetto delle verifiche di competenza degli uffici coinvolti.

Considerata la poca chiarezza della segnalazione, che non forniva nemmeno l'ubicazione delle presunte violazioni, si è provveduto a richiedere un sopralluogo preliminare con il segnalante presso la sua abitazione per individuare gli edifici in oggetto. Tale sopralluogo è stato effettuato in data 20/03/2025 alla presenza del sottoscritto coadiuvato nelle operazioni dall'Ing. Nicola Uras dipendente del Comune di Carloforte. Sono stati identificati diversi fabbricati per i quali la Signora segnalava violazioni non tutte di carattere edilizio, lo scrivente ha comunque provveduto ad avviare la ricerca al fine di procedere con le verifiche di competenza sui singoli casi. Di seguito si espone la verifica effettuata su uno dei casi segnalati che riguarda un fabbricato esistente.

VISTO che:

- le aree in oggetto identificate al catasto al Foglio xx particella xxx individuano un immobile e il suo terreno di pertinenza. Dalle visure catastali la proprietà dell'immobile risulta del Sig. xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx.
- In data 26/08/2025 lo scrivente, con nota Prot. n. 3889 notificata mediante raccomandata A/R, ha trasmesso al proprietario, una richiesta di disponibilità per effettuare un sopralluogo congiunto volto a verificare la conformità delle opere segnalate e procedere alle verifiche di competenza.

- A seguito della notifica della suddetta richiesta il Sig. xxxxxx xxxxxx, si è presentato in ufficio di persona dando disponibilità per effettuare il sopralluogo.

RILEVATO che l'area in oggetto è ubicata in Loc. Segni – Piana Sud e distinta al catasto al Foglio xx map. xxx. Relativamente al terreno e alle opere segnalate sono presenti agli archivi comunali le seguenti pratiche edilizie o SUAPE:

- C.E. n. 65 del 10/06/1985 – Per ristrutturazione con ampliamento di un fabbricato esistente;
- C.E. n. 76 del 03/10/2003 – Per la ristrutturazione di un fabbricato con demolizione e ricostruzione;
- C.E. n. 71 del 17/10/2008 per la nuova costruzione di due unità immobiliari in sopraelevazione;
- C.E. n. 01 del 10/01/2011 per la variante in corso d'opera alla C.E. 71/2008.

DATO ATTO che in data 16/09/2025 alle ore 15:30 è stato esperito un sopralluogo, le verifiche si sono svolte alla presenza del Sig. xxxxxx xxxxxx, del sottoscritto, responsabile dell'Area - Edilizia Privata Arch. Paolo Parodo, coadiuvato nelle operazioni dall'Ing Nicola Uras dipendente del Comune di Carloforte e del Comandante della Polizia Locale Dott. Salvatore Pomata.

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. Al piano terra del fabbricato, dove è presente l'officina sono state apportate alcune modifiche, sul prospetto Sud è stata aperta una nuova porta di dimensione circa 0,90 m x 2,25 m, variata una finestra in vetrata di dimensione diventata di circa 2,75 m x 1,90 m. Sul prospetto Est è stata chiusa una finestra. Internamente è stata fatta una variazione della distribuzione interna con demolizione di un piccolo vano ufficio e realizzazione di altri due vani rettangolari uno di ingombro 4,00 x 2,35 m circa e l'altro con accesso esclusivo verso l'esterno di circa 5,25 x 1,90 m;
2. Sempre al piano terra sul lato Ovest è stata realizzata la scala esterna con parapetti in muratura oltre alla chiusura del sottoscala con un vano tutto in difformità dal progetto che prevedeva un parapetto in metallo e il sottoscala aperto;
3. Sul lato Ovest del fabbricato al piano intermedio tra la quota del piano primo e la quota del piano terra, sulla terrazza del pianerottolo, sono state realizzate due murature in laterizio allo stato grezzo, alte circa 2,20 m. L'ingombro della terrazza chiusa è di circa 2,60 x 3,10 m. Lungo i lati sono presenti una porta e una finestra;
4. Sulla terrazza a tasca dell'abitazione, è stata realizzata una tettoia con pannelli in legno di ingombro circa 3,30 m x 2,00 m.

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 è necessario relazionare anche in merito alla presunta data di realizzazione delle opere. Per queste 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:

- Le opere di cui al punto 1 non sono visibili dalle foto aeree, si hanno a disposizione informazioni per stabilire la data di realizzazione degli stessi solo in riferimento a quanto visibile nelle foto aeree a 45° del 2010-2011. Qui si vedono in parte le modifiche ai prospetti già effettuate. Non si può stabilire invece una datazione per le modifiche interne;
- Le opere relative al punto 2 sono visibili a partire dalla foto aerea a 45 gradi del 2010-2011;

- Le opere relative al punto 3 sono visibili a partire dalla foto aerea a 45 gradi del 2010-2011 e completate nella foto aerea del 2019;
- Le opere relative al punto 4 sono visibili a partire dalla foto aerea del 2019;

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

- Zona C2 (Espansione residenziale) 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);

RICHIAMATO integralmente il verbale di sopralluogo del 16/09/2025 (prot. n. 17348 del 03/10/2025) 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. 14 della L.R. 23/1985 e dell'Art. 34 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. xxxxxx xxxxxx (C.F. xxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx e residente a xxxxxxxx (xx) in Loc. xxxxxxxx xxx in qualità di proprietario dell'immobile censito al catasto al fg. xx part. xxx localizzato in Carloforte in Loc. Macchione - Segni 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, 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.

Li, 20/11/2025

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