

**Registrazione di Atto Privato**

Il 21/11/2025 , presso questo ufficio, è stato registrato un Atto con i seguenti riferimenti:

codice ufficio TWD , serie 3 , numero 1208

data di stipula: 19/11/2025

ident.vo telematico: TWD25L001208000FF per eventuali adempimenti successivi

richiedente la registrazione: 80002020925

**DATI GENERALI DELL'ATTO**

Progr. Negozio	Descrizione del negozio
1	CONCESSIONE DI USO ECCEZIONALE DI UN BENE DEMANIALE

**SOGGETTI PRESENTI NELL'ATTO**

80002020925	11326920961			
-------------	-------------	--	--	--

Importi versati per la registrazione:

Imposta di registro: 200,00

Imposta di Bollo: 147,00

Altre imposte: 0,00

Sanzioni: 0,00

Interessi: 0,00

Modalità di pagamento: Modello F24

MODULARIO  
Mar. Merc. - 273



Mod. 83

AUTORIZZAZIONE N° 11/25

(Art.55 del Codice della Navigazione)

iscritto al N° 16/25

del repertorio degli atti

**MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI**  
**CAPITANERIA DI PORTO DI CAGLIARI**  
**IL COMANDANTE DEL PORTO CAPO DEL COMPARTIMENTO MARITTIMO**

- VISTA** la pratica nr. 883329 presentata dalla Italia Real Estate s.r.l., inserita sulla piattaforma informatica Sardegna SUAPE da parte del Bacino Suape di Carloforte (SU) in data 05.05.2025 ed avente ad oggetto <<Mancata SCIA per opere realizzate in parziale difformità rispetto ai progetti approvati, per opere ricadenti nell'ambito dell'allegato B del DPR 31/2017, nell'unità abitativa nr. 2 del complesso Borgo Marino Santa Barbara>>;
- VISTA** la nota prot. nr. 0003280 del 21.05.2025, con la quale il dipendente Ufficio Circondariale Marittimo di Carloforte, ha reso il proprio parere favorevole all'intervento in parola, previo ottenimento dell'autorizzazione ex art. 55 cod. nav. nonché, ha richiesto l'integrazione della documentazione tecnica presente sul portale Suape;
- VISTA** l'integrazione della documentazione tecnica, avvenuta in data 17.10.2025 ed in data 15.11.2025 da parte dell'Ing. DAMICO Sabina, per nome e per conto della Italia Real Estate s.r.l. con sede legale in Milano (MI) al Piazzale Marengo, 8 - C.F./P.IVA 11326920961, con la quale è stata richiesta l'autorizzazione, ai sensi dell'articolo 55 del cod. nav., per poter realizzare nuove opere nei limiti della privata proprietà confinante con il demanio marittimo, in località "Spalmadureddu - Viale Osservatorio Astronomico, 32" del Comune di Carloforte (SU), censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 26 Mappale 65 sub. 82);
- VISTO** il verbale della riunione condominiale tenutasi in data 06.02.2024, all'interno del quale si evince che l'assemblea ha deliberato di affidare l'incarico ad un tecnico, allo scopo di richiedere ed ottenere la sanatoria delle opere realizzate in difformità rispetto ai progetti all'epoca approvati;
- VISTA** la nota prot. nr. 5858 del 13.05.2025 con la quale il Comune di Carloforte - Area Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche e Suape ha attestato la conformità edilizia ed urbanistica delle opere esterne realizzate presso il complesso immobiliare "ex Colonia Santa Barbara";
- VISTA** la Determinazione nr. 159 del 07.08.2025 con la quale il Parco Geominerario della Sardegna ha espresso il proprio nulla osta alla sanatoria delle opere esterne realizzate;
- VISTA** la visura storica per l'immobile nr. T271400/2025 del 11.11.2025 dell'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Cagliari - Servizi Catastali relativa al Foglio 26 Mappale 65 sub 82) (Catasto Fabbricati) dalle quali risulta che la proprietà è intestata alla Italia Real Estata s.r.l.;

- VISTA** l'autorizzazione ex art. 55 cod. nav. nr. 02/2019 - Rep. nr. 03/2019 rilasciata da questa Capitaneria di porto in data 25.02.2019 alla Società Genova Immobiliare s.r.l., al fine di ristrutturare l'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale denominata ex Colonia Santa Barbara;
- VISTO** lo stralcio cartografico tecnico del Sistema Informativo Demanio;
- VISTO** l'art. 55 del Codice della Navigazione;
- CONSIDERATO** che la proprietà privata in parola, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 26 Mappali 65 sub 82) del Comune di Carloforte (SU) risulta essere confinante con il pubblico demanio marittimo.

### AUTORIZZA

per quanto di competenza, ai sensi dell'articolo 55 del C.N., ai soli fini demaniali marittimi e fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione in sanatoria per la realizzazione delle opere oggetto del presente provvedimento da parte del Comune di Carloforte, la Italia Real Estate s.r.l. con sede legale in Milano (MI) al Piazzale Marengo, 8 - C.F./P.IVA 11326920961, a mantenere, le opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi (mancanza di Scia) nell'unità abitativa nr. 2 sita al piano terra dell'edificio "B" nell'ambito del complesso immobiliare "ex Colonia Santa Barbara" ed oggetto di richiesta di sanatoria, nella fascia dei trenta metri dal confine demaniale, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione tecnica (relazione illustrativa, tavola 1)) a firma del Dott. Ing. DAMICO Sabina, che si allega alla presente per farne parte integrante.

1. La presente autorizzazione ha valore solo per quanto riguarda gli interessi demaniali marittimi e non esime l'interessato dal munirsi di tutti gli altri permessi o autorizzazioni occorrenti per poter iniziare la costruzione (edilizia, paesaggistica ecc).
2. Non dovranno essere indotte servitù di sorta sulle pertinenze demaniali marittime adiacenti, né alcuna limitazione all'uso delle stesse. Dovrà, inoltre, essere garantito un varco per le eventuali discese pubbliche alla spiaggia.
3. L'Amministrazione statale non si assume alcun onere di costruzione di opere di difesa, né alcuna responsabilità in caso di danneggiamento o di distruzione totale o parziale delle opere costruite in virtù della presente autorizzazione per effetto delle mareggiate, sia pure eccezionali, o per effetto di erosioni o per qualsiasi altra causa di natura accidentale.
4. Qualora eventuali variazioni dell'attuale linea di battigia, per effetto delle mareggiate, sia pure eccezionali o per effetto di erosioni o per qualsiasi altra causa di natura accidentale, dovessero rendere necessaria l'esecuzione di opere di difesa, queste cadranno a totale carico dell'interessato e dei suoi aventi causa, come a carico dei medesimi cadranno tutte le responsabilità per danni che potessero derivare a persone o cose durante e dopo l'esecuzione dei lavori di costruzione. Questa condizione deve essere menzionata negli eventuali atti traslativi di proprietà.
5. L'Amministrazione Marittima, in ogni caso, resta manlevata da responsabilità civile e penale che possa derivare dalla presente autorizzazione. Il richiedente resta l'unico responsabile di eventuali danni provocati a persone e/o cose nella costruzione e nell'esercizio dell'opera suddetta.
6. Il richiedente è tenuto all'osservanza dell'articolo 23 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione; allo stesso non spetta alcuna forma di indennizzo nel caso in cui mareggiate od altri eventi, di qualsiasi natura, distruggessero o danneggiassero i manufatti realizzati.



# STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

## Ing. DAMICO Sabina

09016 Iglesias (CA) - Via F.lli Caroli n. 76

# COMUNE DI CARLOFORTE

## PROVINCIA DI SUD SARDEGNA

Allegato

A3

Scala:

Progetto:

MANCATA SCIA PER OPERE ESTERNE REALIZZATE  
NELL'UNITA' ABITATIVA N. 2 NELL'AMBITO DEL  
COMPLESSO IMMOBILIARE "EX COLONIA SANTA BARBARA"  
LOC. SPALMADUREDDU

Elaborati:

DOCUMENTAZIONE EX ART. 55 DEL  
CODICE DELLA NAVIGAZIONE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA  
EX ART. 55 CODICE NAVIGAZIONE  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Materiali:

Dati Catastali:

Sez.:  
Fog.: 26  
Mapp.: 65 sub 82

Progettista:



DAMICO SABINA  
ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DELLA  
PROVINCIA DI  
CAGLIARI  
Ingegnere  
04.05.2025  
06:55:56 UTC

Dott. Ing. Sabina DAMICO

Committente:

Italia Real Estate srl

Collaboratore Tecnico:

Data:

Maggio 2025

## MANCATA SCIA

per opere ricadenti nella fascia dei 30 m dal confine demaniale

La sottoscritta Dott. Ing. Sabina Damico, libero professionista con studio in Iglesias in Via F.lli Cairoli n. 76, avendo ricevuto dalla società "ITALIA REAL ESTATE S.R.L.", con sede in Milano (MI), Piazzale Marengo n. 8, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza - Brianza e Lodi: 11326920961 (R.E.A. MI-2594924), costituita in Italia, l'incarico per la redazione della pratica di Mancata SCIA, per opere soggette ad autorizzazione paesaggistica semplificata di cui all'art. 3, comma 1 del DPR 31/2017 (Allegato B), in un'unità abitativa di loro proprietà, espone qui di seguito le caratteristiche delle opere da eseguire.

### La zona di intervento

Il complesso immobiliare in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è ubicato nell'Isola di San Pietro in loc. Spalmadureddu. Poco distante dal centro di prima formazione, ad esso si accede attraverso una strada comunale secondaria, che si dirama dalla viabilità principale posta sul lato orientale delle saline. Esso poggia su un costone roccioso affiorante con altezze variabili, fino ad 1 metro di altezza, rispetto al livello del mare.

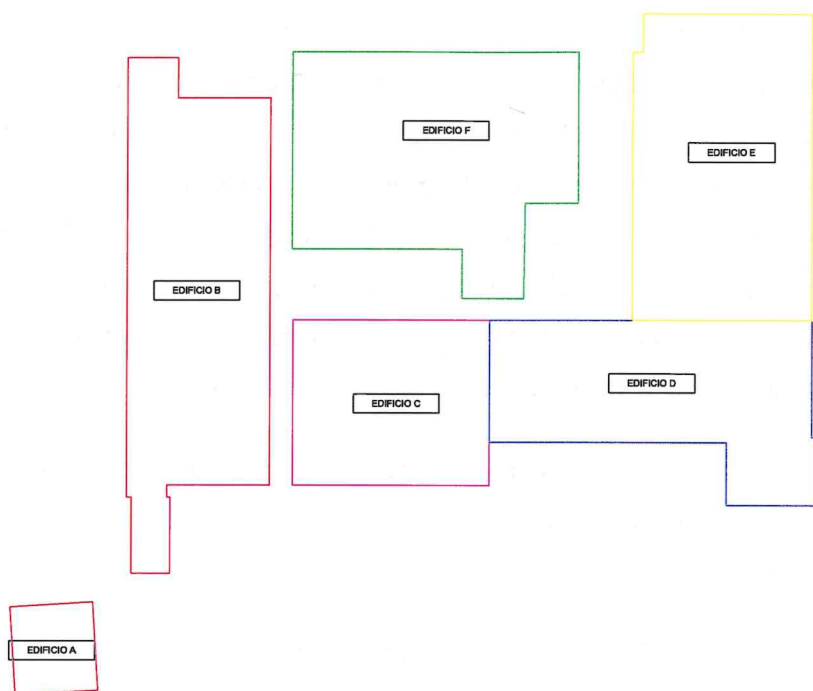


*Stralcio ortofoto*

L'area su cui ricade l'immobile confina a Sud e ad Est con il mare, ad Ovest con una proprietà privata di altra ditta e a Nord con la viabilità comunale ed abitazioni private.

L'unità abitativa è collocata nell'edificio indicato con la lettera B negli elaborati progettuali, al piano terra, ed è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carloforte al Fg. 26, mapp.le 65 sub 82.

Essa ricade interamente nella fascia dei 30 m dal confine demaniale ed è pertanto soggetta alla disciplina di cui all'ex art. 55 del Codice della Navigazione.



L'unità abitativa in oggetto è ubicata al piano terra dell'edificio B. Planimetricamente essa è costituita da un ampio soggiorno - pranzo con angolo cottura, da due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, opportunamente disimpegnati dalla zona giorno.

All'esterno, sul prospetto frontale, presenta un'area di pertinenza in parte adibito a piazzale, lastricato in pietre irregolari di porfido, ed in parte a giardino. Anche sul retro prospetto è presente un cortile pavimentato.

### Descrizione dello stato rilevato

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03/03/2025, sono state rilevate parziali difformità rispetto a quanto riportato nei titoli abilitativi in possesso. Dal rilievo effettuato dalla scrivente si rileva quanto segue:

1. l'accesso dal cortile retrostante non è stato realizzato;
2. nel cortile retrostante sono state posizionate le unità esterne dell'impianto di condizionamento;
3. l'area di pertinenza anteriore è stata ingrandita, a seguito di variazione dei confini in fase di compravendita (la sua profondità è variata da 4.56 m a 7.36 m);
4. il piazzale, pavimentato con lastre di porfido ad opus incertum, si estende per una profondità maggiore di circa 1.24 m rispetto alla situazione approvata e passa da una superficie di 16.75 mq a 25.21 mq;

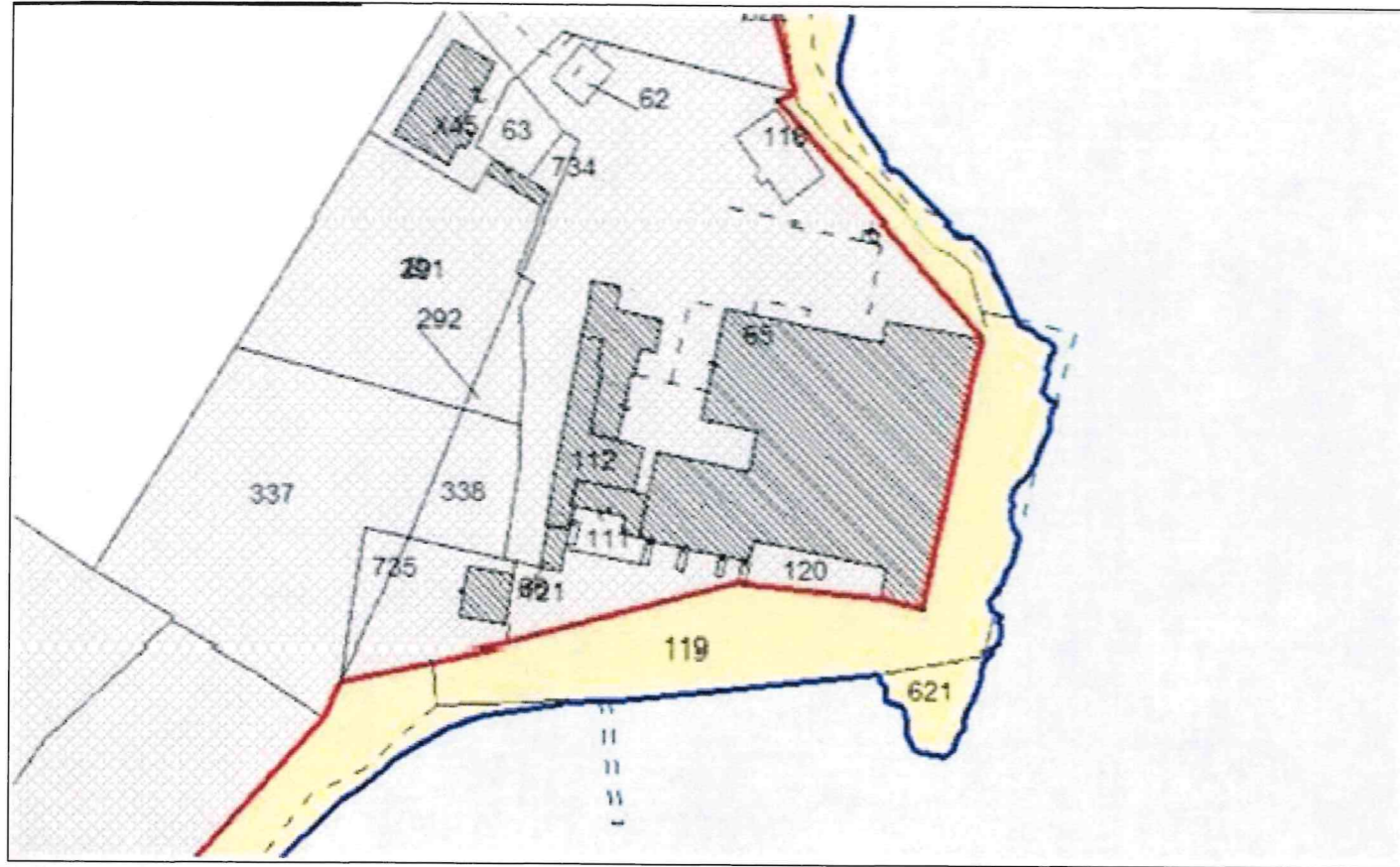
5. il giardino anteriore con il prato è stato ampliato, un muretto di delimitazione lo separa da una parte che è stata ricoperta con ghiaia;
6. per superare il naturale dislivello tra la vecchia banchina e l'unità immobiliare è stata realizzata una gradinata esterna in blocchi di pietra reperiti sul posto, costituita da due alzate ed ubicata sull'estremità destra del piazzale;
7. il muretto di delimitazione della proprietà è più alto di quello autorizzato in quanto la sua altezza, variabile data la presenza di un piano di campagna in lieve pendenza verso il mare, raggiunge la quota massima di 35 cm e la minima di 21 cm. In corrispondenza della gradinata di accesso è presente un piccolo pilastrino di altezza massima 71 cm, realizzato con blocchi di pietre irregolari assestati a malta di calce, così come per i muretti di recinzione.

Con la presente relazione si dichiara che la pratica in oggetto è stata redatta conformemente alle norme urbanistiche e paesaggistiche vigenti.

Carloforte, lì 03/05/2025

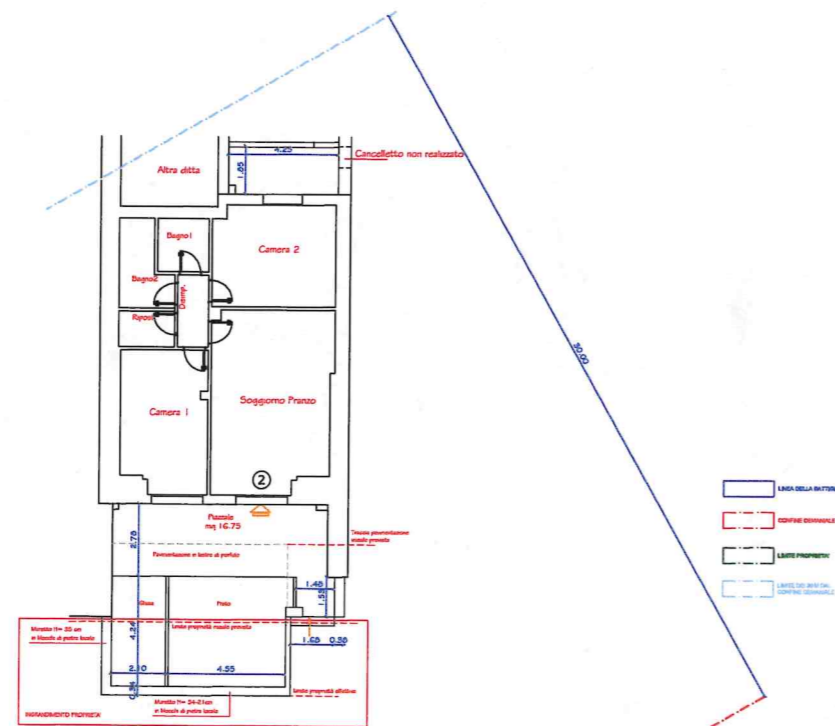
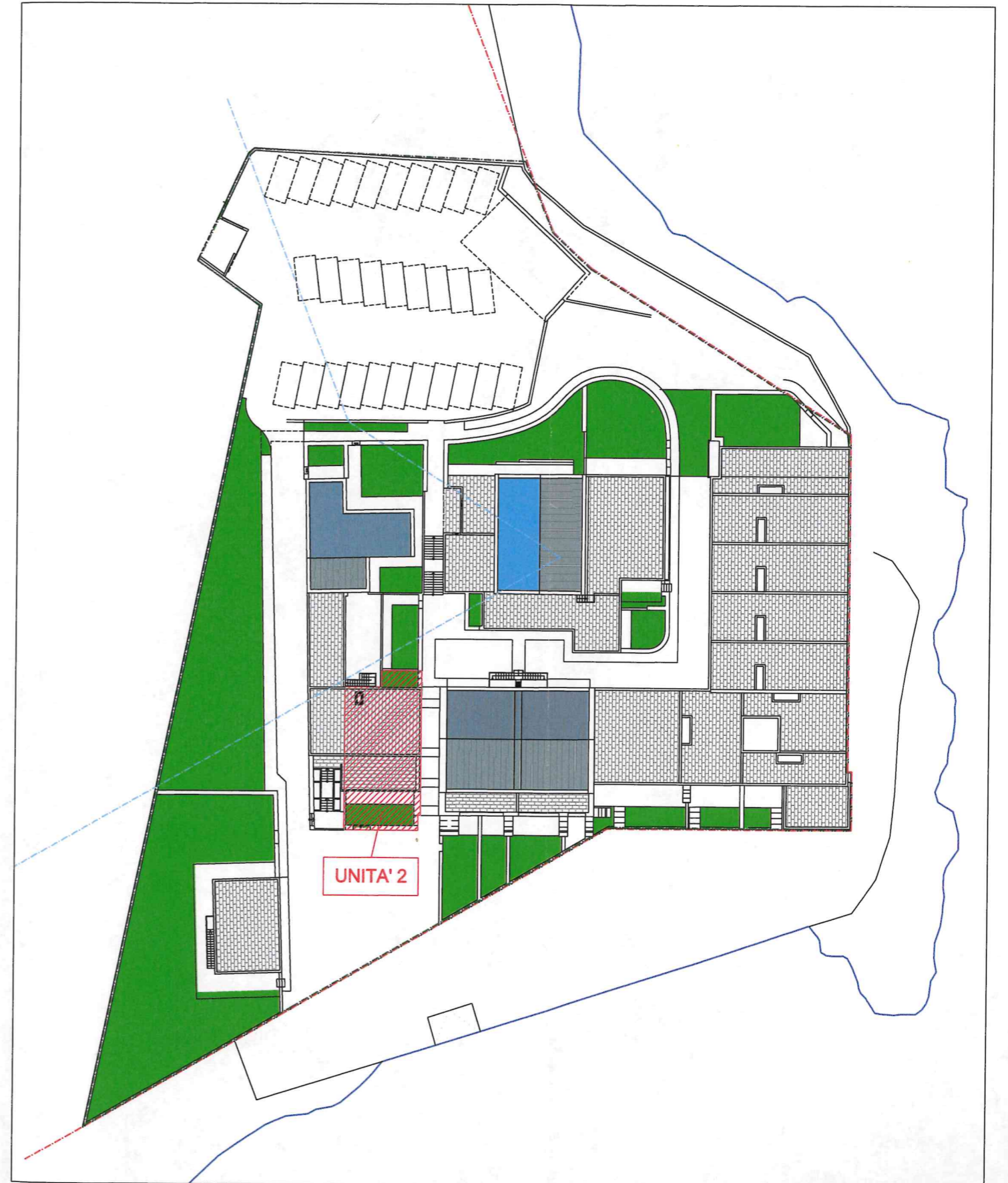
Il Progettista  
Dott. Ing. Sabina Damico

PLANIMETRIA ESTRATTA DAL SID



LINEA DELLA STRADA  
 CORRETORE DEMANIALE

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI LIMITI DEMANIALI



POSIZIONE OPERE NELLA FASCIA DEI 30 m

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA  
 Ing. DAMICO Sabina

09016 Iglesias (CA) - Via F.lli Carroli n. 76

COMUNE DI CARLOFORTE  
 PROVINCIA DI SUD SARDEGNA

Tavola: 4  
 Scala: 1:200  
 1:100  
 Progetto: MANCATA SCIA PER OPERE ESTERNE REALIZZATE NELL'UNITA' ABITATIVA N. 2 NELL'AMBITO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "EX COLONIA SANTA BARBARA" LOC. SPALMADUREDDU

Documentazione ex art. 55 del Codice della Navigazione  
 PLANIMETRIA POSIZIONE OPERE NELLA FASCIA DEI 30 m

Dati Catastrali:  
 Sez.: 26  
 Fog.: 26  
 Mapp.: 65 sub 82

Progettista: DAMICO SABINA ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CAGLIARI  
 Collaboratore Tecnico:  
 Data: Maggio 2025  
 Comitato: Italia Real Estate srl