



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna meridionale

Portale SUAPEE

COMUNE DI CARLOFORTE
Sportello Unico Attività Produttive – Edilizia -
Energia

PEC
eell.assessore@pec.regione.sardegna.it

e, p.c. Assessore degli Enti Locali, Finanze
e Urbanistica
SEDE

PEC
urbanistica@pec.regione.sardegna.it

Direzione generale della pianificazione
urbanistica territoriale e della vigilanza
edilizia
SEDE

Oggetto: SUAPEE C.U. 883329 - **Trasmissione determinazione di accertamento della compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 d.lgs. n. 42 del 22.01.2004, relativa alle opere abusivamente realizzate in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico - Sanzione pagata € 1.000,00 -**
Ubicazione: Comune di Carloforte, Località Spalmadureddu
Richiedente: Italia Real Estate SRL
Posizione: 2025-1193 (da citare nella risposta)

Si trasmette, in allegato, la determinazione del Direttore del Servizio tutela del paesaggio Sardegna meridionale con cui è stato rilasciato l'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004 per le opere in oggetto.

Il Direttore del Servizio
Ing. Giuseppe Furcas

Resp. Sett.: Ing. N. Usai

Funz. Istrutt.: Dott. Francesca Martinelli



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna meridionale

Oggetto: **SUAPEE C.U. 883329 - Determinazione di accertamento della compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 d.lgs. n. 42 del 22.01.2004, relativa alle opere abusivamente realizzate in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico - Sanzione pagata € 1.000,00 -**
Ubicazione: **Comune di Carloforte, Località Spalmadureddu**
Richiedente: **Italia Real Estate SRL**
Posizione: **2025-1193 (da citare nella risposta)**

Il Direttore del Servizio

VISTO lo Statuto Speciale per la Sardegna e le relative norme di attuazione;
VISTE le Leggi Regionali n. 1 del 07.01.1977 e n. 31 del 13.11.1998;
VISTI gli artt. 57 e 74 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 348 del 19.06.1979.
VISTO l'art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio emanato con D.Lgs. n. 42 del 22.1.2004;
VISTO il R.D. 3.6.1940, n. 1357;
VISTA la Direttiva n. 2, adottata, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12 agosto 1998, n. 28, con Decreto dell'Assessore della Pubblica Istruzione n. 785, del 8 maggio 2000, (BURAS n. 18 del 8 giugno 2000), aggiornata alle previsioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ed alla L.R. 28 febbraio 2004, n. 4 (BURAS n. 21 del 1 luglio 2004) e ulteriormente modificata ed integrata con Deliberazione della Giunta Regionale del 30 settembre 2010 n. 33/64 (BURAS n. 33 del 8.11.2010);
VISTO il Decreto dell'Assessore degli Affari Generali, Personale e Riforma della Regione n. 31, prot. n° 1586 del 06.04.2023 di conferimento, all'Ing. Giuseppe Furcas delle funzioni di Direttore del Servizio Tutela del paesaggio Sardegna meridionale;
DATO ATTO di non trovarsi personalmente in conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e del Codice di comportamento del personale della Regione Autonoma della Sardegna, approvato con la D.G.R. n. 38/6 del 2 ottobre 2024, e di aver acquisito le dichiarazioni e valutato l'assenza di conflitti di interessi, come previsto dalla normativa, da parte degli istruttori e di tutti coloro che, a qualunque titolo, hanno preso parte e/o concorso con il proprio operato all'esito del procedimento;
VISTA l'istanza del Sig. Mannelli Simone, nato a La Spezia, il 22.08.1970, C.F. MNNSMN70M22E463M, residente in Comune di La Spezia in Viale Italia, in qualità di rappresentante legale della 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), assunta agli atti d'ufficio in data 06.05.2025 protocollo n. 23253;
VERIFICATO che l'intervento per cui si chiede l'accertamento di compatibilità paesaggistica ricade nel territorio del Comune di Carloforte, in ambito vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 (DM 25 marzo 1966); art. 142 lett. a) territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare; art. 143 per effetto dell'art. 17, comma 3, delle NTA del PPR: lett. a) Fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e lett. g) Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi; art 49 NTA del PPR l'immobile ricade in Aree caratterizzate da edifici e manufatti di



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna Meridionale

valenza storico culturale Codice Univoco 2991 Denominazione Complesso San Vittore e Tempio punico (BP2991), nella "Zona di Tutela condizionata; e consiste nella realizzazione delle seguenti opere:

- L'accesso dal cortile retrostante non è stato realizzato;
- Nel cortile retrostante sono state posizionate le unità esterne dell'impianto di condizionamento;
- L'area di pertinenza anteriore è stata ingrandita passando da 4.56 m a 7.36 m;
- 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;
- Il giardino anteriore con il prato è stato ampliato, un muretto di delimitazione lo separa da una parte che è stata ricoperta con ghiaia;
- La realizzazione di una gradinata esterna in blocchi di pietra reperiti sul posto, costituita da due alzate ed ubicata sull'estremità destra del piazzale;
- Il muretto di delimitazione della proprietà è più alto di quello autorizzato, la quota massima di 35 cm e la minima di 21 cm. In corrispondenza della gradinata di accesso è presente un piccolo pilastro di altezza massima 71 cm, realizzato con blocchi di pietre irregolari assestati a malta di calce, così come per i muretti di recinzione.

VISTI gli elaborati tecnici, con i quali sono state rappresentate le opere ubicate in Comune di Carloforte in Località Spalmadureddu distinte al NCEU f. 26 mapp. 65 sub 82 di proprietà del richiedente;

VISTA la nota n. 35206 del 01.07.2025 con la quale lo scrivente Servizio, richiedeva il prescritto parere della competente Soprintendenza ABAP per la città metropolitana di Cagliari e province di Oristano e Sud Sardegna non avendo rilevato alcun tipo di danno ai beni tutelati ha proposto di esprimere parere favorevole sulla compatibilità paesaggistica delle opere eseguite, in quanto:

“- Si ritiene che le opere eseguite rientrino nei casi previsti del comma 4 dell’art. 167 del D.Lgs. n. 42/04 e in particolare sono da considerarsi lavori, realizzati in assenza o difformità dall’autorizzazione paesaggistica, che non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

- Si ritiene che le opere abusivamente realizzate non appaiano in contrasto con i valori paesaggistici tutelati dal vincolo in quanto i materiali, la tipologia degli interventi e i cromatismi utilizzati si inseriscono in maniera coerente con il contesto di riferimento. Per un miglior inserimento nel contesto si prescrivere il mascheramento delle unità esterne dell'impianto di condizionamento attraverso l'utilizzo di una copertura con colorazione uniforme alla facciata dell'immobile”;

CONSIDERATO che la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e province Oristano e Sud Sardegna non ha espresso il parere vincolante ai sensi dell’art. 167 del D.Lgs. 42/2004 sull’intervento in oggetto, nei termini dei 90 giorni perentori, previsti dal comma 5 dello stesso articolo 167 e che pertanto occorre che il Servizio scrivente concluda il procedimento assumendo la propria determinazione in conformità al parere espresso con la sopra citata nota;

VISTA la nota prot. 53388 del 07.10.2025 con la quale è stata richiesta la perizia giurata ai fini dell’applicazione della sanzione ex art. 167 del D.lgs. n.42/2004;



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna Meridionale

- PRESO ATTO** della perizia giurata redatta dall' Ing. Sabina Damico, su incarico del Sig. Mannelli Simone, assunta agli atti con prot. n. 61242 del 17.11.2025, con la quale il valore relativo all'utile conseguito, calcolati secondo i criteri della Direttiva n. 2 sopra citata, è stato determinato in € 1.000,00 (euro mille/00);
- VISTA** la nota prot. 61263 del 17.11.2025, con la quale sono state comunicate le modalità di pagamento della sanzione (*Bollettino pagoPA*);
- VISTA** la ricevuta di pagamento della sanzione, avvenuta tramite bollettino PagoPa, assunta atti con prot. n. 63705 del 27.11.2025;
- CONSIDERATO** che risultano acquisiti gli elementi istruttori necessari a dichiarare la compatibilità paesaggistica delle opere realizzate abusivamente;
- VISTA** l'attestazione sulla conformità delle opere in esame agli strumenti urbanistici comunali rilasciata dal comune di Carloforte con nota prot. n. 5858 del 13.05.2025 (RAS prot. 24966 del 14.06.2025);

DETERMINA

- ART. 1.** Ai sensi dell'art. 167 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio è **accertata la compatibilità paesaggistica** delle opere indicate in premessa e descritte negli elaborati allegati all'istanza, realizzate dalla Società "ITALIA REAL ESTATE S.R.L.", senza la preventiva autorizzazione ex art.146 del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42, , a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:
- ✓ *Il mascheramento delle unità esterne dell'impianto di condizionamento attraverso l'utilizzo di una copertura con colorazione uniforme alla facciata dell'immobile;*
- Non sarà possibile ottenere ulteriori titoli abilitativi, comunque denominati, sull'immobile in oggetto fino all'adempimento di tutte le prescrizioni indicate. A tal fine il richiedente dovrà trasmettere la documentazione idonea a dimostrare l'avvenuto adempimento delle prescrizioni sopra elencate.
- ART. 2.** Sarà cura del Comune verificare il rispetto delle condizioni di cui all'art. 1.
- ART. 3.** Di comminare, alla Società "ITALIA REAL ESTATE S.R.L.", la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (diconsi euro mille/00) di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, così come determinata nella perizia indicata in premessa.
- ART. 4.** Costituiscono parte integrante della presente determinazione, sebbene non materialmente allegati, gli elaborati in formato digitale presentati a corredo dell'istanza fino alla data odierna, e disponibili nel Portale SUAPEE del Comune di Carloforte con codice univoco 883329 del 2025.
- ART. 5.** La presente determinazione attiene esclusivamente al profilo paesaggistico e pertanto restano fatte salve le ulteriori autonome determinazioni dello stesso Comune, e delle altre Autorità competenti, per altri distinti profili.
- ART. 6.** Ogni modifica dello stato di fatto, ad eccezione delle opere relative all'adempimento delle condizioni sopra specificate, dei casi di cui all'art. 149 del D.Lgs. 42/04 nonché all'All. A al D.P.R. 31/2017, dovrà essere preventivamente autorizzata sotto il profilo paesaggistico, per non incorrere nuovamente nelle sanzioni previste dall'art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia
Servizio tutela del paesaggio Sardegna Meridionale

ART. 7. Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso gerarchico al Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia e ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna nel termine, rispettivamente, di 30 e 60 giorni.

ART. 8. Copia della presente determinazione è trasmessa, tramite il Portale SUAPEE:

- ✓ all'interessato;
- ✓ al Comune di Carloforte;
- ✓ al MiC – Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e province Oristano e Sud Sardegna;

Inoltre, autonomamente:

- ai sensi dell'art. 21, ultimo comma, della L.R. n. 31/1998, all'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica.

Il Direttore del Servizio
Ing. Giuseppe Furcas

Resp. Sett.: Ing. N. Usai

Funz. Istrutt.: Dott.ssa F. Martinelli

