



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

**ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE**

05-01-00 - Direzione Generale dell'Ambiente

05-01-08 - Servizio Valutazione Impatti e Incidenze Ambientali

Sig. Fabio Sbordonì per SAROMAR Gestioni S.r.l. c/o
Ing. Francesco G. Cimmino
francescogiuseppe.cimmino@ingpec.eu
e p.c. 01-10-36 - Servizio Territoriale Ispettorato
Ripartimentale e del CFVA di Iglesias
e p.c. 04-02-30 - Servizio tutela del paesaggio
Sardegna meridionale

Oggetto: **Richiesta di parere per opere in accertamento di conformità non realizzate o realizzate in difformità ai titoli edilizi rilasciati su un compendio immobiliare alberghiero denominato Hotel Ristorante La Valle sito in Carloforte (SU), Località Commende s.n.c. Immobili individuati in catasto NCEU/NCT al Fg. 15 Mappali 604, 147, 148. Proponente: Sig. Fabio Sbordonì per SAROMAR Gestioni S.r.l. Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) di cui alla D.G.R. n. 30 /54 del 30.09.2022. Procedura di Valutazione di Incidenza ex art.5 DPR 357/1997 e s. m.i (Screening). Parere.**

In riferimento all'istanza per l'avvio della procedura in oggetto pervenuta in data 30.03.2026 (prot. DGA n. 10201 del 31.03.2026), vista la documentazione allegata si rappresenta quanto segue.

L'istanza riguarda l'accertamento di conformità per opere realizzate in difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati, in un compendio immobiliare alberghiero ubicato in area agricola, località *Commende* e inquadrato al Foglio 15, Mappali 604, 147 e 148 del Catasto comunale di Carloforte.

Dalla documentazione trasmessa risulta che l'albergo in questione è stato autorizzato con concessione edilizia n. 2 del 19.01.1985 e successivamente modificato con variante rilasciata con concessione edilizia n. 27 del 03.08.1998. Al fine di regolarizzare lo stato delle opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi citati, il Proponente intende procedere con l'adeguamento o il mantenimento di quelle da sottoporre ad accertamento di conformità, come segue:

- demolizione di un locale lavastoviglie di circa 28,00 m² con il mantenimento degli infissi e della pavimentazione a terra. Il manufatto era stato oggetto di una richiesta di sanatoria nel 2007, in quanto



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

ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE

realizzato al posto del locale pizzeria previsto nel progetto autorizzato, che tuttavia non è stata ottenuta.

Poiché tale titolo non risulta oggi più rilasciabile, il Proponente rinuncia formalmente alla relativa istanza;

- parziale demolizione e adeguamento secondo la configurazione originariamente autorizzata di un edificio adibito a magazzino e locale pompe/caldaia di circa 35,00 m²;
- parziale demolizione del fabbricato adibito ai servizi della piscina per rimuovere i volumi fuori terra, non sanabili, e accertamento di conformità dei manufatti residui, costituiti dalla chiesuola di accesso alla sala motori interrata e da due setti murari a 'L';
- mantenimento dello stato di fatto per il relativo accertamento di conformità dei seguenti elementi pertinenziali: alcuni volumi tecnici di modeste dimensioni ubicati a tergo della struttura alberghiera; vano tecnico a servizio del pozzo, realizzato con planimetria rettangolare anziché con la configurazione circolare originariamente autorizzata; vano tecnico parzialmente interrato di superficie pari a 9 m² destinato alle elettropompe per le aree esterne; un laghetto artificiale di circa 42 m²; un'aiuola ornamentale di circa 32 m² inserita nel perimetro della piscina; aree pavimentate comprendenti la rete di camminamenti, il marciapiede perimetrale della zona camere e un'area quadrata tra la piscina e il campo sportivo, per una superficie complessiva di circa 203 m²; due ingressi dalla strada vicinale *Commende*, uno pedonale e uno carrabile, realizzati in aggiunta all'unico precedentemente autorizzato; inversione planimetrica, a parità di superficie, tra l'area parcheggio e il campetto sportivo resa necessaria in conseguenza dell'ingresso carrabile aggiunto.

L'edificio in esame ricade all'interno della ZSC *Isola di San Pietro* (ITB040027) e della ZPS *Costa e Entroterra tra Punta Cannoni e Punta delle Oche - Isola di San Pietro* (ITB043035), e la sua realizzazione non è connessa o necessaria alla gestione dello stesso sito ai fini della conservazione della natura.

A seguito dell'analisi della documentazione fornita e di quella in possesso dell'Assessorato, si può constatare che le opere in esame insistono in un'area non interessata dalla presenza di habitat e/o specie di interesse comunitario, e non interferiscono con il vicino habitat cod. 9540* *Pinete mediterranee di pini mesogeni endemici*. Le superfici interessate ricadono interamente nelle pertinenze della struttura ricettiva. Sebbene dalla documentazione esaminata non si evinca con esattezza quali e quanti dei suddetti interventi siano stati realizzati successivamente all'apposizione dei vincoli (ottobre 1997 per la ZSC, marzo 2007 per la ZPS), si rileva che gli stessi non hanno comportato un incremento delle superfici pavimentate rispetto a quelle previste nei progetti autorizzati, le quali risultano anzi complessivamente ridotte. Inoltre, i



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

**ASSESSORADU DE SA DEFENSA DE S'AMBIENTE
ASSESSORATO DELLA DIFESA DELL'AMBIENTE**

lavori di demolizione e adeguamento previsti non determinano interferenze con habitat e specie di interesse comunitario.

In aggiunta a quanto rilevato, anche le ricostruzioni diacroniche di dettaglio hanno consentito una valutazione della situazione ex ante dell'area in questione, con particolare riferimento allo stato di conservazione degli habitat e delle specie, come suggerito dal Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (nota prot. n. 142928 del 8.09.2023 in relazione all'Interpello ambientale ai sensi dell'art. 3-septies del D.Lgs. n. 152/2006), e si può ritenere che la realizzazione delle opere in accertamento non possa aver generato incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative, su habitat e specie e sull'integrità dei siti Natura 2000 in questione e, pertanto, le stesse non devono essere sottoposte alle ulteriori fasi del procedimento di valutazione di incidenza ambientale.

Il presente parere viene rilasciato esclusivamente ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997 e s.m.i. e della D.G. R. n. 30/54 del 30.09.2022, e sono fatti salvi altri eventuali pareri e/o autorizzazioni previsti dalle normative vigenti.

Distinti saluti.

Il Direttore del Servizio

Daniele Siuni

Siglato da :

PATRIZIA ARBA

VALENTINA GRIMALDI