



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

Società Manstein S.r.l. c/o Ing. Franco Martis
franco.martis@pec.it
e p.c. Comune di Sant'Antioco
e p.c. 01-10-00 - Direzione Generale del Corpo
Forestale e di Vigilanza Ambientale
e p.c. 01-10-36 - Servizio Territoriale Ispettorato
Ripartimentale e del CFVA di Iglesias
e p.c. 04-02-02 - Servizio Pianificazione
Paesaggistica e Urbanistica
e p.c. 04-02-30 - Servizio tutela del paesaggio
Sardegna meridionale

Oggetto: “Progetto di recupero e riqualificazione funzionale con inserimento di elementi amovibili nel Villaggio Albergo “La Fazenda” – Località Capo Sperone, Comune di Sant’Antioco” Procedimento di Valutazione preliminare ai sensi dell’Art. 6, c. 9 del D. Lgs n. 152/06, e s.m.i., e Art. 4 delle Direttive allegate alla Delib.G.R. n. 11/75 del 2021. Proponente: Società Manstein S.r.l. Comunicazione esito valutazione

In riferimento al procedimento in oggetto, vista l'istanza presentata da codesta Società (di seguito Proponente) con P.E.C. del 24.10.2025 (prot. D.G.A. n. 30628 di pari data), regolarizzata con P.E.C. dell' 11.11.2025 (prott. D.G.A. nn. 32759, 32760 e 32761 di pari data e prott. D.G.A. nn. 32805 e 32807 del 12.11.2025), esaminata la documentazione allegata, si rappresenta quanto segue.

Preliminarmente si rammenta che:

- in data 18.06.2021 (prot. D.G.A. n. 14562 di pari data) la Proponente ha trasmesso richiesta di attivazione della procedura di V.Inc.A. per il progetto denominato “*Recupero e riqualificazione del Complesso Turistico Alberghiero “Capo Sperone” in località Capo Sperone a Sant’Antioco*”; il sito d’ intervento ricade infatti all’interno dell’area della Rete Natura 2000 denominata ZPS “Isola di Sant’ Antioco, Capo Sperone” (cod. ITB043032). Il progetto prevedeva la demolizione delle volumetrie ubicate nella fascia dei 150 m dalla linea di costa e la loro ricostruzione, per complessivi 1.927 m³, al fine di «[...] *sostituire gli attuali immobili con 3 unità di maggior qualità architettonica e minor impatto paesaggistico, senza incremento volumetrico e mantenendo la destinazione d’uso ricettiva*»;



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

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

- il complesso alberghiero oggetto della proposta di intervento, denominato “Hotel Village Capo Sperone”, nasce da una struttura militare (batteria di difesa costiera “Sogliuzzo”) risalente alla seconda guerra mondiale, sulla quale a partire dagli anni '70 del secolo scorso sono stati effettuati diversi interventi di ammodernamento e/o ampliamento. Successivamente alla data di entrata in vigore della Direttiva sulla V.I.A., sono stati acquisiti i seguenti titoli abilitativi:
 - in data 23.03.1998 è stata rilasciata la concessione edilizia, la n. 60, per lavori concernenti modifiche interne e cambio di destinazione d'uso di vari locali del complesso;
 - in data 18.06.2002 viene presentata una DIA relativa ad opere di manutenzione straordinaria per la realizzazione di un servizio e di un ripostiglio al piano terra del fabbricato albergo. In relazione a tali opere viene rilasciato il permesso di agibilità n°16 del 25.06.2002;
- tenuto conto di quanto sopra, il Servizio V.I.A., con nota prot. D.G.A. n. 18931 del 06.08.2021, ha comunicato che all'intervento in argomento si applica quanto previsto dall'art. 6, comma 9 del D.Lgs. 152/2006 (valutazione preliminare), con le modalità definite dall'art. 4 dell'Allegato 1 alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 11/75 del 2021, chiedendo pertanto la presentazione di «[...] apposita istanza di valutazione preliminare, nell'ambito della quale il Servizio scrivente si esprimerà anche ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997;
- in data 24.05.2025 (prott. D.G.A. nn. 15251 e 15252 del 26.05.2025) la Proponente ha trasmesso istanza di attivazione del procedimento di Valutazione appropriata (livello II della V.Inc.A.) per il “*Progetto di Recupero e Riqualificazione del Villaggio Albergo “La Fazenda”, sito in località Capo Sperone a Sant’Antioco*”; con nota prot. D.G.A. n. 20553 del 17.07.2025 il Servizio V.I.A. ha ribadito la necessità di presentare, per il medesimo progetto, istanza di valutazione preliminare, come già richiesto con nota prot. D.G.A. n. 18931 del 06.08.2021.

L'intervento oggetto della presente procedura di valutazione preliminare riguarda il recupero e la riqualificazione funzionale di una porzione del complesso turistico denominato “La Fazenda”, situato in località Capo Sperone, all'estremo sud dell'isola di Sant'Antioco, posta entro la fascia costiera di 150 m, al fine di realizzare un Villaggio Albergo residenziale denominato S-CAPE Resort.

Il complesso immobiliare attuale è costituito da un insieme di edifici a destinazione turistico-residenziale, distribuiti in maniera disomogenea e frammentaria, e versa in uno stato di degrado strutturale e ambientale.



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

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

Gli edifici sono strutture semplici di tipo bungalow, con copertura a falda unica e portico anteriore, organizzate in sette gruppi, oltre a un edificio a corpo unico e un piccolo bunker di epoca bellica. Secondo quanto riportato nella documentazione trasmessa, il fabbricato principale, già ristrutturato in passato per uso alberghiero, sarà oggetto di adeguamento funzionale, mentre il bunker, attualmente accatastato come immobile residenziale (uso custode), sarà recuperato a fini culturali e paesaggistici come osservatorio panoramico.

La Proponente dichiara che «[...] *il progetto prevede la riconfigurazione funzionale e architettonica delle volumetrie esistenti, mantenendo posizione, sagoma e tipologia edilizia originarie* [...]». In particolare, con tale “riconfigurazione” si prevede la realizzazione di cinque suite residenziali ottenute mediante l’aggregazione modulare dei bungalows esistenti. Le nuove unità saranno collegate tra loro tramite pergole in legno, verande coperte e pavimentazioni galleggianti in legno naturale, con l’obiettivo di garantire continuità architettonica e coerenza formale all’intero insediamento.

Le suite (ad eccezione della più piccola, composta da due unità) saranno dotate di vasche prefabbricate amovibili (piscine), rivestite in legno e posizionate in adiacenza ai tavolati.

In linea generale, si rileva che la documentazione trasmessa non contiene le informazioni necessarie al fine di consentire una adeguata valutazione degli impatti sull’ambiente connessi alla realizzazione e alla gestione dell’intervento.

In particolare, nella relazione tecnica viene fornita unicamente una breve descrizione degli interventi previsti nelle strutture esistenti (bungalow), mentre risultano totalmente assenti le informazioni sulle altre lavorazioni, necessarie al fine di rendere il complesso nuovamente fruibile, quali, ad esempio la realizzazione/adeguamento dell’impianto di illuminazione, dell’impianto di approvvigionamento idrico, dell’impianto di trattamento delle acque reflue, della viabilità, delle aree parcheggio, ecc. A tal proposito preme evidenziare che da un confronto tra la planimetria dello stato attuale e quella di progetto emergerebbe la previsione di interventi sulla viabilità e, nello specifico, la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità di accesso alle cinque suite, a monte delle stesse, e l’eliminazione della viabilità esistente a valle. Tali interventi non vengono però citati nelle relazioni trasmesse.

Si evidenzia, inoltre, che le informazioni riportate nei vari documenti allegati all’istanza non sembrano essere tra loro coerenti. In particolare, nello studio di incidenza ambientale si riporta che «*Le suite saranno realizzate attraverso la ristrutturazione/ricostruzione, senza incrementi, delle volumetrie esistenti, nella stessa ubicazione, con la stessa sagoma e la stessa tipologia*». Nella relazione tecnica la Proponente



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

riferisce invece che «[...] l'intervento si configura come **manutenzione straordinaria** dei fabbricati esistenti», senza prendere in considerazione eventuali ricostruzioni.

Non risulta inoltre chiaro quali siano le relazioni tra la soluzione progettuale proposta e le restanti strutture facenti parte del complesso esistente e non oggetto della medesima proposta.

L'intervento ricade all'interno della Zona di Protezione Speciale "Isola di Sant'Antioco, Capo Sperone" (ITB043032) e della I.B.A. (Important Bird Areas) 191 "Isole di S. Pietro e S. Antioco". Il sito è di rilevante interesse faunistico per la presenza di numerose specie di uccelli di importanza comunitaria, tra cui *Falco eleonora*, *Phalacrocorax aristotelis desmarestii*, *Calonectris diomedea*, *Hydrobates pelagicus* e altre. In adiacenza all'area di intervento risulta cartografato l'habitat 1240 "Scogliere con vegetazione delle coste mediterranee con *Limonium* spp. endemici".

Le informazioni contenute nello Studio di incidenza e negli elaborati progettuali non consentono di effettuare una valutazione puntuale delle interferenze su habitat e specie del sito, sia in relazione alla fase di cantiere che alla fase di esercizio, in quanto manca una descrizione dettagliata e una rappresentazione cartografica puntuale di tutte le opere previste, delle aree di cantiere e delle opere funzionali all'intervento (parcheggi e impianti), non sono presenti informazioni sulla capacità ricettiva dell'hotel e sulle modalità di gestione dello stesso.

Non vengono descritti in maniera dettagliata gli interventi previsti nelle aree esterne alle strutture; in relazione agli impianti di specie autoctone non sono state indicate le aree interessate e le specie che si prevede di impiegare. Come già evidenziato, dagli elaborati cartografici risulta, inoltre, la realizzazione di nuova viabilità che potrebbe interferire con la vegetazione presente ma non ci sono informazioni in merito.

Vista l'ubicazione dell'intervento in ambito costiero, tra gli aspetti che non sono stati descritti e valutati, rileva l'assenza di informazioni sugli impianti di illuminazione del complesso alberghiero, considerate le note interferenze dell'inquinamento luminoso sulla fauna marina e sull'avifauna in generale. Infine, nello Studio di incidenza, non risulta nessuna considerazione su eventuali interferenze derivanti dall'incremento del carico antropico nel sito.

Premesso quanto sopra, considerato che:

- per la soluzione progettuale, così come descritta nella documentazione agli atti, non è possibile escludere potenziali impatti ambientali significativi e negativi sull'ambiente, e non si possono escludere incidenze significative a carico di habitat, habitat di specie, specie di interesse comunitario



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

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

e sull'integrità del sito interessato;

- l'intervento risulta ascrivibile alla categoria di lavori definita al punto 8, lett. t), *"modifiche o estensioni di progetti di cui all'Allegato III o all'Allegato IV già autorizzati, realizzati o in fase di realizzazione, che possono avere notevoli ripercussioni negative sull'ambiente (modifica o estensione non inclusa nell'Allegato III)"*, dell'allegato IV alla Parte seconda del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. con riferimento alla tipologia di cui al punto 8, lett. a), *"Villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 m³ o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno di centri abitati"*, dell'Allegato IV alla Parte seconda del vigente D.Lgs. n. 152/2006,

si comunica che l'intervento in esame deve essere sottoposto alla procedura di Verifica di assoggettabilità alla V.I.A., di competenza regionale, comprensiva della valutazione di incidenza ambientale, così come disciplinata dalle Direttive in materia di V.I.A./P.A.U.R. approvate con Delib.G.R. 11/75 del 2021.

Lo Studio preliminare ambientale dovrà essere redatto in conformità alle indicazioni contenute nell'allegato B3 alle citate Direttive e dovrà contenere una descrizione esaustiva di tutti gli interventi previsti nella soluzione progettuale proposta e tutte le informazioni necessarie a valutare in maniera compiuta gli impatti sull'ambiente connessi alla realizzazione e alla gestione della stessa, tenendo conto di quanto sopra evidenziato e dovrà contenere tra l'altro, i seguenti approfondimenti e analisi:

- elaborati descrittivi e cartografici, aventi adeguato grado di dettaglio, rappresentativi di tutti gli interventi previsti compresi gli impianti a servizio delle strutture, la viabilità, le aree di cantiere e i parcheggi destinati a servire le diverse strutture, con previsione del numero di posti auto;
- relazione dettagliata degli interventi di impianto di specie vegetali con planimetria delle aree interessate e indicazione delle specie previste;
- carta degli habitat e delle altre comunità vegetali presenti nelle aree di intervento, documentati a seguito di adeguati rilievi in situ e rappresentazione in adeguata scala di dettaglio e materiale fotografico;
- rilievi finalizzati a verificare la presenza di siti riproduttivi di specie di uccelli di importanza comunitaria con particolare attenzione alle specie marine nidificanti sulle falesie;
- valutazione degli impatti diretti e indiretti, sulla componente vegetale, animale e sull'integrità del sito,



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

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

derivanti dalla realizzazione degli interventi e dalla futura fruizione dell'area, con particolare riferimento all'incremento del carico antropico che dovrà essere adeguatamente stimato e giustificato;

- misure di mitigazione.

La presente comunicazione è resa ai sensi dell'art. 6, comma. 9 del D.Lgs. 152/2006, s.m.i. e dell'art. 4 delle Direttive allegate alla Delib.G.R. 11/75 del 2021, del D.P.R. 357/1997 e s.m.i., e delle Direttive allegate alla Delib.G.R. n.30/54 del 30.09.2022, e sono fatti salvi altri eventuali pareri e/o autorizzazioni previsti dalla normativa vigente.

A disposizione per eventuali chiarimenti, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Direttore del Servizio

Daniele Siuni

Siglato da :

BARBARA CONI

SILVIA PUTZOLU

ELISABETTA FLORIS

VALENTINA GRIMALDI