



**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

Spett.le I Due Mari s.r.l. c. a. sig. Rinaldo Fanni c/o  
ing. Antonio Piroddi  
antonio.piroddi@ingpec.eu  
Comune di Villasimius  
e p.c. 01-10-30 - Servizio Territoriale Ispettorato  
Ripartimentale e del CFVA di Cagliari  
e p.c. 04-02-30 - Servizio tutela del paesaggio  
Sardegna meridionale

**Oggetto:** **Progetto V.Inc.A./D.U.A. – Stabilimento balneare multifunzionale – Concessione demaniale n. 147/2004 Fanni – I Due Mari s.r.l., smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali solo in spiaggia con rinnovo quinquennale di autorizzazione paesaggistica. Comune: Villasimius. Proponente: I Due Mari s.r.l. Direttive regionali per la valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A.), deliberazione 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 15.04.2025 (prot. D.G.A. n. 11414, 11415, 11416, 11417, 11418, 11419, 11421 di pari data), esaminata la documentazione allegata, si rappresenta quanto segue.

Sulla base di quanto riportato nella documentazione relativa all'istanza, la proposta progettuale risulta ubicata nel Comune di Villasimius, in località Punta Molentis, su superfici distinguibili da un punto di vista catastale al Foglio 26, partt. 250, 251 (parte), 253 e riguarda il rinnovo delle autorizzazioni per il posizionamento di strutture stagionali a supporto della balneazione all'interno della Concessione Demaniale Marittima n. 147/2004 e ss.mm.ii.

L'intervento era già stato sottoposto nel 2018 al procedimento di Valutazione di Incidenza (Screening), concluso con la nota del Servizio scrivente (prot. D.G.A. n. 7907 del 09.04.2018) di non assoggettabilità alle successive fasi del procedimento.



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

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

Nel dettaglio, la concessione è costituita da una superficie complessiva di 830 m<sup>2</sup>, di cui 42 m<sup>2</sup> di superficie coperta (strutture posizionate esclusivamente nell'area rocciosa del promontorio) e 788 m<sup>2</sup> di superficie scoperta (distribuiti con 591 m<sup>2</sup> nell'area della spiaggia sabbiosa e 197 m<sup>2</sup> nell'area rocciosa del promontorio).

I servizi previsti nell'ambito di spiaggia sono sintetizzabili come segue:

- noleggio attrezzature da spiaggia (ombrelloni, lettini, sedie e sdraio);
- servizio di controllo con torretta di avvistamento e di salvamento a mare;
- vendita di abbigliamento e oggettistica;
- rimessaggio e nolo di natanti.

La zona del promontorio sarà organizzata come di seguito, con elementi in parte già presenti in loco in quanto fissi o amovibili ma permanenti:

- fabbricato demaniale lapideo adibito a laboratorio artigianale, avente pianta trapezoidale con superficie di 21 m<sup>2</sup> e altezza media di 2,70 m (esistente);
- chiosco-bar, di 9 m<sup>2</sup>, collocato su pedana rialzata e posto in aderenza al fabbricato lapideo e interamente amovibile (esistente);
- zona ristoro, costituita da pedana lignea limitrofa al fabbricato esistente, finalizzata al consumo sul posto degli alimenti (esistente);
- zona barbecue;
- n. 2 tettoie/pergolati amovibili in legno, per ombreggiamento zona ristoro e zona barbecue, poste alla sinistra e alla destra del fabbricato in granito esistente;
- strutture amovibili in legno ad uso ripostiglio di 9 m<sup>2</sup> e spogliatoio/servizio igienico di 3 m<sup>2</sup>, poste in adiacenza alla pedana esistente;
- paratie amovibili frangivento, in incannucciato, da posizionarsi nella zona ristoro.

Tutte le opere previste nella concessione, verranno realizzate con impianti e strutture amovibili costituiti con materiali ed elementi componibili, di facile trasportabilità e collegamento tra loro, e smontabili senza interventi demolitivi e/o di rottura.



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

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

Le aree in concessione saranno delimitate con paletti in legno uniti fra loro mediante corda o sagola festonata. I percorsi di accesso e transito sull'arenile, finalizzati al miglioramento dell'accessibilità ai servizi interni alla concessione, saranno costituiti da elementi modulari in legno naturale, assemblati con viti e senza collanti al fine di garantire una agevole rimozione. L'approvvigionamento idrico potabile della concessione demaniale avverrà mediante una cisterna di accumulo esistente, di capacità pari a 2000 litri, posta sul retro del fabbricato in pietra e rifornita con autobotte. L'acqua sia fredda che calda verrà garantita a tutte le utenze mediante uno scaldino elettrico posto nel laboratorio artigianale (cucina). Lo smaltimento delle acque reflue sarà effettuato tramite un serbatoio di accumulo non disperdente a svuotamento periodico di capacità 2000 litri, posizionato nell'intercapedine tra la pedana ed il terreno (non oggetto di scavi). La fornitura di energia elettrica nella concessione demaniale avverrà mediante un gruppo elettrogeno con motore diesel silenziato. I cavidotti, non interrati, saranno distesi sotto il piano di calpestio laddove esiste la pedana lignea amovibile e/o sotto i camminamenti lignei amovibili.

Viene inoltre mantenuto il corridoio di lancio ventennale nato e associato alla C.D.M. n.147/2004.

Rispetto a quanto presentato nel 2018, il Proponente intende apportare alcune integrazioni, riassunte di seguito:

- area pedana-belvedere stagionale nell'ambito del promontorio roccioso, specifica per disabili, di superficie scoperta pari a 70 m<sup>2</sup>, amovibile e in legno, rialzata dallo strato terroso sottostante, con forma planimetrica trapezoidale;
- carretto in legno, per l'attività di commercio a cielo aperto di confezioni per adulti, chincaglieria e bigiotteria; il banchetto di lavoro, dotato di un solo ombreggio, sarà amovibile e spostabile su gomme;
- pontile galleggiante, amovibile e stagionale, di superficie di 30 m<sup>2</sup> (specchio acqueo 12,75 m x 2,35 m), con piano di calpestio in legno e/ con doghe di resina similteck e abbinato con passerella di raccordo collegato alla pedana di solo camminamento già esistente;
- n.4 gavitelli per ancoraggio di mezzi natanti (cadauno 300 m<sup>2</sup> – totale 1200 m<sup>2</sup>), ad uso esclusivo della concessione demaniale in spiaggia e del ristorante nel promontorio, posizionati limitrofi alla zona di ingresso/uscita dello stesso corridoio di lancio. Il sistema di ormeggio prevede l'utilizzo di corpi galleggianti che evitino lo strisciamento sul fondale sabbioso; i corpi morti saranno dotati di fori passanti per favorire l'eventuale insediamento di specie di flora e fauna dell'ecosistema locale.



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

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

Le opere previste ricadono all'interno della ZSC "Isola dei Cavoli, Serpentara, Punta Molentis e Campulongu" (ITB040020) e della ZPS "Capo Carbonara e stagno di Notteri - Punta Molentis" (ITB043028) e non sono direttamente connesse o necessarie alla gestione degli stessi siti a fini conservazionistici. Le previsioni a mare ricadono all'interno dell'Area Marina Protetta (A.M.P.) "Capo Carbonara"; le opere a terra sono ricomprese all'interno dell'Oasi Permanente di Protezione Faunistica Oasi\_CA 10 "Fascia litoranea sud-orientale".

A seguito dell'analisi della documentazione fornita e di quella in possesso dell'Assessorato, si rileva che le opere ricadono in aree per le quali non è segnalata la presenza di habitat di interesse comunitario, ad eccezione della nuova previsione relativa all'"area pedana-belvedere" nell'ambito del promontorio roccioso, la quale si colloca su superfici parzialmente sovrapposte all'habitat 1240 – "Scogliere con vegetazione delle coste mediterranee con *Limonium* spp. endemici".

In relazione alle nuove previsioni di intervento, si esprimono le seguenti considerazioni:

- l'area della pedana-belvedere si colloca, come anticipato, parzialmente in sovrapposizione a superfici per le quali viene segnalato l'habitat di interesse comunitario 1240, il quale si caratterizza per la presenza di entità floristiche dal valore geobotanico, per la verifica delle quali si rendono necessari opportuni approfondimenti di campo;
- per quanto attiene alla quota parte delle nuove previsioni in progetto riguardanti il settore acquatico, identificabili nel pontile galleggiante e nei n.4 gavitelli per ancoraggio di mezzi natanti, il Proponente ha effettuato un accertamento in situ che porterebbe ad escludere la presenza di interazioni con fanerogame marine e con la specie *Pinna nobilis*; tuttavia la previsione si localizza in un ambito marino caratterizzato da una elevata sensibilità ecologica, per il quale si reputano opportuni specifici approfondimenti conoscitivi, così come descritto in seguito, al fine di effettuare una compiuta valutazione dei potenziali impatti indotti dalla realizzazione delle opere;
- la proposta relativa all'utilizzo di un carretto in legno per finalità commerciali all'interno della concessione, si reputa sostanzialmente adeguata agli obiettivi di conservazione della ZSC e della ZPS interessate, in quanto la mobilità e l'esercizio dello stesso, così come rappresentato negli elaborati di progetto, sono limitati e relativi ad ambiti non interessati dalla presenza di habitat di interesse comunitario.



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

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

Premesso quanto sopra, viste e condivise le Condizioni d'Obbligo individuate dal proponente in applicazione delle Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.), ed in particolare dell'All.to B di cui alla D.G.R. n. 30/54 del 30.09.2022, di seguito riportate (si precisa che le Condizioni d'Obbligo sono state adeguate dal Servizio scrivente alle esigenze locali di tutela naturalistica; inoltre, la CO\_GEN\_2 e la CO\_GEN\_4 individuate dal Proponente sono state stralciate in quanto non applicabili):

- **CO\_GEN\_3:** al fine di tutelare la fauna presente nel Sito Natura 2000 tutti gli interventi di realizzazione del P/P/P/I/A saranno sempre limitati alle ore di luce naturale;
- **CO\_GEN\_6:** qualora durante i lavori dovesse essere verificata, nell'area interessata dagli stessi, la presenza di specie faunistiche di importanza comunitaria, i lavori saranno immediatamente interrotti e gli organi di tutela ambientale allertati; i lavori riprenderanno solo dopo che le specie tutelate siano state oggetto delle opportune misure di conservazione indicate dal Corpo forestale e di vigilanza ambientale;
- **CO\_GEN\_8:** saranno conservate le siepi/alberature/fasce boscate esistenti ai limiti della superficie interessata dai lavori, con particolare riferimento a quelle formate da vegetazione autoctona e/o endemica o originante habitat di interesse comunitario;
- **CO\_GEN\_9:** le operazioni di manutenzione e pulizia della vegetazione verranno realizzate con l'utilizzo di mezzi meccanici a spalla e/o con l'ausilio di attrezzature manuali;
- **CO\_GEN\_10:** saranno mantenute idonee fasce di rispetto minime di 5 metri dal piede dunare, al fine di tutelare la flora e la fauna;
- **CO\_GEN\_11:** per la verifica della corretta esecuzione dei lavori ci si avvarrà della stretta collaborazione di un esperto con qualificata esperienza sul Demanio Marittimo dal 1995;
- **CO\_CANT\_1:** le aree di cantiere saranno delimitate chiaramente con strutture leggere e amovibili; il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali verrà localizzato in aree già alterate e/o antropizzate, avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione presente, e l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;
- **CO\_CANT\_2:** a tutela delle specie faunistiche particolarmente sensibili, presenti nel Sito Natura 2000, saranno utilizzati mezzi ed attrezzature idonei a minimizzare l'impatto acustico;
- **CO\_AMB.MAR-COST\_1:** durante la rimozione della posidonia spiaggiata sarà evitata, quanto più possibile, l'asportazione di sabbia dall'arenile;



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

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

- **CO\_AMB.MAR-COST\_2:** durante la rimozione della posidonia spiaggiata, il materiale raccolto e selezionato sarà accumulato in un ambito idoneo e appartato dello stesso arenile o del retrospiaggia, evitando il posizionamento sul sistema dunale e sulla vegetazione ivi presente;
- **CO\_AMB.MAR-COST\_3:** il sistema di ormeggio (solo corridoio di lancio) prevederà l'utilizzo di corpi galleggianti che evitino lo strisciamento sul fondale;
- **CO\_AMB.MAR-COST\_4:** i corpi morti (solo corridoio di lancio) saranno dotati di fori passanti per favorire l'eventuale insediamento di specie di flora e fauna dell'ecosistema locale;
- **CO\_AMB.MAR-COST\_5:** contemporaneamente alla realizzazione del chiosco è prevista l'eradicazione della vegetazione alloctona invasiva presente nell'area dell'intervento, con particolare riferimento alla specie *Carpobrotus acinaciformis*;
- **CO\_AMB.MAR-COST\_6:** l'area occupata dai diversi manufatti inerenti al chiosco, sarà delimitata con staccionata o paletti in legno e corda, per dissuadere dall'attraversamento degli spazi circostanti;
- **CO\_AMB.MAR-COST\_7:** onde evitare il danneggiamento degli habitat dunali, tutti i lavori saranno eseguiti manualmente, compreso il trasporto del materiale necessario alla loro realizzazione, ad esclusione dei materiali ingombranti che potranno essere trasportati con l'utilizzo di piccoli automezzi leggeri gommati, dotati di pneumatici da sabbia; a tal riguardo sarà evitato il transito di tali mezzi in prossimità del piede della duna e nelle aree interessate dalla presenza di vegetazione psammofila pioniera e/o habitat di interesse comunitario;
- **CO\_AMB.MAR-COST\_8:** la pulizia della superficie oggetto di concessione che interessa habitat o specie di importanza comunitaria, verrà effettuata manualmente senza danneggiare la vegetazione presente;
- **CO\_AMB.MAR-COST\_9:** onde evitare l'inserimento nella spiaggia di specie alloctone invasive o specie autoctone non tipiche dell'ambiente dunale, nelle aree in concessione non verrà effettuato alcun impianto di vegetazione, né a terra né in vaso;

tenuto conto delle Misure di Conservazione individuate per la ZSC (approvate con Delib.G.R. n. 15/20 del 19.03.2025) e degli obiettivi di conservazione descritti nel Piano di Gestione della ZSC e della ZPS, si ritiene che l'intervento in oggetto, ad esclusione delle nuove previsioni proposte con il presente procedimento relative all'area pedana-belvedere stagionale nell'ambito del promontorio roccioso, al "pontile galleggiante" e ai "n.4 gavitelli per ancoraggio di mezzi natanti", se attuato nel rispetto della



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

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

proposta presentata e delle Condizioni d'Obbligo individuate, non possa generare incidenze significative dirette, indirette e/o cumulative, su habitat e specie e sull'integrità dei siti Natura 2000 e non deve pertanto essere sottoposto alle ulteriori fasi del procedimento di valutazione di incidenza ambientale.

Per quanto riguarda le nuove previsioni relative all'area pedana-belvedere nell'ambito del promontorio roccioso, al "pontile galleggiante" e ai "n.4 gavitelli per ancoraggio di mezzi natanti", si ritiene che la proposta così come presentata evidenzii margini di dubbio che, sulla base del principio di precauzione, non consentono di escludere potenziali incidenze significative a carico della Rete Natura 2000. Si comunica pertanto la necessità di sottoporre i citati interventi al procedimento di valutazione di incidenza appropriata (Livello II della V.Inc.A.). Lo studio di incidenza dovrà essere redatto conformemente alle Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (VIncA) - Direttiva 92/43/CEE "HABITAT" articolo 6, paragrafi 3 e 4 (GU Serie Generale n.303 del 28-12-2019), e alle Direttive approvate con D.G.R. N.30/54 del 30.09.2022, ad opera di professionisti con esperienza specifica documentabile in campo naturalistico ed ambientale, e dovrà contenere tra l'altro i seguenti approfondimenti e analisi:

1. in relazione alla previsione della pedana-belvedere nell'ambito del promontorio roccioso:
  - 1.1 caratterizzazione dell'attuale assetto floro-vegetazionale degli ambiti di intervento derivante da indagini dirette, con notazione degli eventuali habitat e/o specie floristiche di interesse conservazionistico presenti; rappresentazione degli stessi elementi su cartografia in scala adeguata, riportante la sovrapposizione delle previsioni in progetto;
  - 1.2 valutazione relativamente ai potenziali impatti su habitat e specie di interesse comunitario in fase di cantiere e di esercizio apportati dalle realizzazioni delle previsioni di progetto;
  - 1.3 definizione di adeguate misure di mitigazione;
2. in relazione alle previsioni relative al pontile galleggiante e ai n. 4 gavitelli per ancoraggio di mezzi natanti:
  - 2.1 definizione delle biocenosi e degli habitat di interesse comunitario presenti nell'ambito acquatico di proposto intervento, derivante da indagini dirette, e mappatura degli stessi elementi su cartografia di dettaglio, riportante inoltre la sovrapposizione delle previsioni in progetto;
  - 2.2 valutazione relativamente ai potenziali impatti su habitat e specie di interesse comunitario in fase di cantiere e di esercizio apportati dalle realizzazioni previsioni di progetto;



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

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

- 2.3 analisi del potenziale incremento del numero di natanti e in generale dei fruitori in fase di esercizio e valutazione delle possibili interazioni con i recettori naturalistici sensibili;
- 2.4 valutazione degli impatti cumulativi derivanti dalla realizzazione dei gavitelli per ancoraggio dei natanti in relazione alla presenza attuale di ulteriori sistemi di ormeggio;
- 2.5 definizione di adeguate misure di mitigazione.

Il presente parere, la cui validità è pari a 5 (cinque) anni in assenza di modifiche alla richiesta, viene rilasciato esclusivamente ai sensi del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i. e delle Direttive regionali per la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) di cui alla D.G.R. n. 30/54 del 30.09.2022, ed è fatto salvo ogni altro parere e/o autorizzazione previsti dalle normative vigenti. A tal riguardo si precisa che la coerenza della proposta con la pianificazione esistente dovrà essere verificata dall'Amministrazione comunale in indirizzo.

Ogni ulteriore intervento non contemplato negli elaborati trasmessi con la nota sopra citata, dovrà essere preventivamente sottoposto alle valutazioni di questo Servizio.

Distinti saluti.

**Il Direttore del Servizio**

(art. 30, c.4 L.R. 31/1998)

Matteo Muntoni

**Siglato da :**

VALENTINA GRIMALDI