



**Comune di Palau - Piazza Popoli d'Europa n.1
07020 Palau (Olbia-Tempio) - tel 0789-770801
- SUAPEE –
Area 4 – Sviluppo e Manutenzione**

Prot. n° **24046**
Pratica n. **236/2026**
Edificio n° **01604F**

Palau, **13.10.2026**

Spett.le Settore Urbanistica
Comune di Palau

Spett.le Servizio Tutela Paesaggio Regionale
Viale Dante
07100 SASSARI

Alla Soprintendenza ABAP
Piazza Sant'Agostino n.2
07100 SASSARI

Consorzio del Parco Geominerario Storico
e Ambientale della Sardegna

Spett.le STIR – Tempio

Spett.le Ente: Ass.to LL.PP. - STOI di SS (ex Genio Civile)
Ufficio: Ass.to LL.PP. - STOI di Sassari (ex Genio Civile)
Via Armando Diaz n°23
07100 Sassari

Sigg. DINI ANDREA
SOFFIANTINI RAFFAELLA

e, p.c. Geom. COLOMBO MATTEO
VIA REGINA MARGHERITA, 23
07020 PALAU (OT)

E, p.c.

Spett.le
Ente: Comune Palau
Ufficio: Ufficio tributi - Palau
Piazza Popoli d'Europa
Palau

SEZIONE A - DATI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

Istanza: prot. n° 18358 del 6/07/2026

Richiedente: DINI ANDREA

Intervento: **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE, IN RIFERIMENTO ALL'ART. 3, COMMA 1 LETT. D DEL D.P.R. N. 380/2001 ED IN RIFERIMENTO ALLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2015, N. 8, ART. 39.**

Località: LOCALITA PUNTA SARDEGNA LOTTO N. 133

Zona Urban.: "F"

Rif. Catastali: F.3 M.1196

Codice univoco nazionale: XXXXXXXXXXXXX-10062026-1155.1025957

Numero Protocollo: 18358

Data protocollo: 06-07-2026

Ubicazione:

[X] Intervento da realizzarsi presso un luogo ben determinato o attività svolta in sede fissa LOCALITA PUNTA SARDEGNA LOTTO N. 133 - Comune Palau

[] Attività svolta in forma itinerante

[] Attività svolta online

[] Attività svolta con altre modalità

Tipologia Iter: Conferenza di Servizi

Interventi: 1) 06 - Interventi di ristrutturazione edilizia - Interventi di ristrutturazione edilizia che incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente (Permesso di costruire)

Responsabile del procedimento: PINI ELEONORA ora M. Guadagno

Descrizione procedimento: Interventi di ristrutturazione edilizia riguardante la demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente, in riferimento all'art. 3, comma 1 lett. D del D.P.R. n. 380/2001 ed in riferimento alla Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, art. 39.

Silenzio assenso:

[Sempre applicabile: La mancata conclusione del procedimento da parte del SUAPE entro i termini equivale a provvedimento di accoglimento della domanda](#)

SEZIONE B - ENDOPROCEDIMENTI CONNESSI E UFFICI COMPETENTI

- Autorizzazione paesaggistica di competenza regionale e verifiche Soprintendenza - Regione Sardegna - UTP Sardegna settentrionale/OT

- Autorizzazione paesaggistica di competenza regionale e verifiche Soprintendenza - Soprintendenza ABAP per le Province di Sassari e Nuoro

- Verifiche tecniche connesse all'effettuazione di interventi edili e di trasformazione del territorio - Ufficio urbanistica – Palau

- Aree di bosco: verifiche CFVA

- Verifiche in materia di requisiti acustici passivi degli edifici - Ente Comune Ufficio urbanistica;

- Verifiche igienico-sanitarie su progetto edilizio - Ente Comune Ufficio urbanistica;

- Altre verifiche del Consorzio del Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna

- Interventi nel sottosuolo: verifiche soprintendenza archeologica Verifica Soprintendenza - Ufficio SABAP - SS/OT/NU

All'atto dell'emissione del provvedimento unico conclusivo, la pratica sarà inoltre inviata automaticamente per conoscenza ai destinatari dei seguenti endoprocedimenti di notifica:

- Deposito calcoli strutturali e adempimenti connessi: notifica Genio Civile - Regione Sardegna
- Ass.to LL.PP. - Servizio del Genio Civile di Sassari
- Notifica ufficio tributario comunale - Ufficio tributi – Palau;

SEZIONE C - NORME DI RIFERIMENTO

- Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.Lgs. n. 380 del 06.06.2001;
- Legge Regionale n. 23 del 11/10/1985 “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative”;
- Legge Regionale n. 8 del 23/04/2015 “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”;
- Legge Regionale 3 luglio 2017, n. 11 "*Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994.*"
- Legge Regionale 1/2019 Legge di Semplificazione;
- Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale n. 28 del 12 agosto 1998 “Norme per l’esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l’articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l’articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348”;
- D.P.R. n. 139 del 9 luglio 2010 “Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell’articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni”;
- Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con Regio Decreto n. 1265 del 27 luglio 1934, e successive modifiche ed integrazioni;
- D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 “Attuazione dell’articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro”;
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”;
- Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI) del territorio regionale, approvato con D.P.G.R. n. 67 del 10.09.2006, e relative norme di attuazione;
- Legge Regionale n. 24 del 20 ottobre 2016 “Norme sulla qualità della regolazione e di

semplificazione dei procedimenti amministrativi”;

- Vista la Deliberazione di G.R. n. 49/19 del 5.12.2019 ed in particolare l'Allegato A “Direttive in materia di sportello unico per le attività produttive e per l'edilizia (Suape)”;

- D.P.R. n. 160/2010 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.”;

- Legge Regionale n. 1 del 14 Gennaio 2021 “Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985 e n. 16 del 2017.”;

- Sentenza Corte Costituzionale n.24/2022 pubblicata in Gazzetta Ufficiale Mercoledì 2 Febbraio 2022;

- Legge n. 241 del 7 agosto 1990 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modifiche ed integrazioni.

- Legge Regionale n° 1 del 11 gennaio 2019 “Legge di semplificazione 2018”;

- Legge Regionale n.9 del 23 Ottobre 2019

SEZIONE D - ISTRUTTORIA

In riferimento all'istanza per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE, IN RIFERIMENTO ALL'ART. 3, COMMA 1 LETT. D DEL D.P.R. N. 380/2001 ED IN RIFERIMENTO ALLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2015, N. 8, ART. 39., ubicato nel Lotto n.133 del P. di L. di Punta Sardegna;

PREMESSO CHE

DATO ATTO che con nota protocollo n. 18380 del 06.07.2026, è stata inoltrata la comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/90;

DATO ATTO che il tecnico incaricato dall'interessato ha attestato la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 37, comma 1 della L.R. n. 24/2016, in quanto l'intervento è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. 42/04;

DATO ATTO che la documentazione tecnica relativa agli endoprocedimenti connessi alla gestione del procedimento unico richiesto è stata regolarmente trasmessa agli uffici e agli Enti competenti in data 06.07.2026;

RICHIAMATA la nota protocollo n°18383 del 06.07.2026, con la quale è stata indetta la Conferenza di Servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona per l'esame della pratica di cui trattasi;

DATO ATTO che in data 17.08.2026 con nostra nota protocollo n.20801 è stata aggiornata al 12.10.2026 la conferenza dei servizi asincrona a seguito delle integrazioni depositate in data 14.08.2026 dal richiedente (integrazione spontanea);

DATO ATTO che i soggetti invitati a esprimersi nell'ambito della conferenza di servizi, in quanto tenuti all'effettuazione di verifiche discrezionali o al rilascio di atti espressi previsti dalla normativa comunitaria, sono i seguenti:

- Ufficio urbanistica - Palau
- Ufficio SABAP - SS/OT/NU
- UTP Sardegna settentrionale/OT
- Consorzio del Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna
- CFVA – STIR Tempio P.
- Soprintendenza archeologica - Ufficio SABAP - SS/OT/NU

RILEVATO

che durante la fase asincrona della conferenza di servizi sono pervenuti i seguenti pareri, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale:

parere contrario, da parte dei seguenti soggetti:

- Autorizzazione paesaggistica di competenza regionale e verifiche Soprintendenza - Regione Sardegna - UTP Sardegna settentrionale/OT

Che si riporta integralmente nella parte dispositiva:

Conformità alla disciplina del PPR

1. L'intervento non risulta conforme all'art.15, comma 2, lett a) delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale, che prescrive, per i comuni non dotati di PUC approvato, che nelle zone F "possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004". L'intervento, infatti, prevede la ricostruzione dell'edificio con una volumetria superiore a quella prevista dal Piano di Lottizzazione Punta Sardegna per il lotto in esame.

2. Lo stesso non è conforme neppure all'art. 12, comma 1, lett.a) delle NTA del PPR, il quale dispone: "Negli ambiti di paesaggio, salva l'applicazione di diverse disposizioni previste dal presente P.P.R., sono in tutti i casi ammessi: a) gli interventi edilizi di ... ristrutturazione ... che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari".

Tutto ciò considerato, si esprime PARERE NEGATIVO all'intervento proposto in quanto, ai sensi dell'art.146, comma 7 del D.lgs 42/2004, non sussiste la conformità alle prescrizioni contenute nel vigente piano paesaggistico regionale, con specifico riferimento alla disciplina transitoria (NTA: art.15, comma 2, lett.a; art. 12, comma 1, lett.a) applicabile fino all'adeguamento del PUC del Comune di Palau al PPR.

che, entro il termine perentorio di conclusione della fase asincrona della conferenza di servizi, non è pervenuta alcuna determinazione da parte delle seguenti amministrazioni tenute a esprimersi, il cui parere è pertanto da considerarsi favorevolmente acquisito ai sensi dell'art. 37, comma 7 della L.R. n. 24/2016:

- Autorizzazione paesaggistica - verifiche Soprintendenza - Ufficio SABAP - SS/OT/NU
- Altre verifiche del Consorzio del Parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna

- Verifiche tecniche connesse all'effettuazione di interventi edili e di trasformazione del territorio - comunale - Ufficio urbanistica – Palau
- Interventi nel sottosuolo: verifiche soprintendenza archeologica Verifica Soprintendenza - Ufficio SABAP - SS/OT/NU
- Aree di bosco: verifiche CFVA
- Verifiche in materia di requisiti acustici passivi degli edifici - Ente Comune Ufficio urbanistica;
- Verifiche igienico-sanitarie su progetto edilizio - Ente Comune Ufficio urbanistica;

DATO ATTO che durante la fase asincrona della conferenza di servizi sono pervenuti solo pareri favorevoli non condizionati, anche impliciti, ed un parere contrario;

RICHIAMATO l'art. 11.2.3 della D.G.R. n. 49/19/2019 nella parte in cui stabilisce che << *qualora abbia acquisito uno o più atti di dissenso fondati sull'assoluta incompatibilità dell'intervento.....ovvero sulla irricevibilità, inammissibilità, improcedibilità o infondatezza dell'istanza.....il SUAPE provvede direttamente ad emettere la determinazione di conclusione negativa della conferenza..... >>*

DATO ATTO che il citato riscontro non favorevole – pervenuto via PEC (in quanto il portale Sardegna Suape era in manutenzione) al Comune di Palau e allibrato al prot. n. 21482 del 31.08.2026 – espresso dalla RAS STP Sardegna Settentrionale Nord – Est manifesta la sussistenza di ragioni ostative alla realizzazione dell'intervento in esame, comportando la necessità di provvedere all'emissione di una determinazione di conclusione negativa della conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 37, comma 8 lettera b), della L.R. n. 24/2016;

FATTI SALVI gli adempimenti di natura fiscale e ogni ulteriore atto, parere o consenso necessario per l'esercizio dell'attività nel rispetto delle norme vigenti;

SEZIONE E - ESITO DEL PROCEDIMENTO

Tutto ciò premesso, il Responsabile del Suap Comune Palau

RITENUTO

Che sussistano i presupposti di fatto e di diritto per l'adozione di questo provvedimento

NON AUTORIZZA

I Sigg. **ANDREA DINI**, C.F. XXXXXXXXXXXXX, e **SOFFIANTINI RAFFAELLA**, C.F.: XXXXXXXXXXXXX residenti in VIA XXXXXXXXXXXXX n.XX - XXXXX XXXXXX (XX), come meglio generalizzata nella precedente sezione A, alla realizzazione di **Interventi di ristrutturazione edilizia riguardante la demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente, in riferimento all'art. 3, comma 1 lett. D del D.P.R. n. 380/2001 ed in riferimento alla Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, art. 39.** nell'immobile sito in LOCALITA PUNTA SARDEGNA LOTTO N. 133 SNC Comune Palau, come da elaborati di progetto allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

SEZIONE F - DISPOSIZIONI FINALI

Il presente provvedimento è stato adottato nel termine di 56 giorni consecutivi decorrenti dalla completa regolarizzazione della pratica, a fronte di una durata legale del procedimento prevista in 105

giorni consecutivi ai sensi dell'art. 37, comma 15 della L.R. n. 24/2016, considerati i giorni di sospensione del procedimento in attesa delle integrazioni richieste dagli enti endoprocedimentali. È pubblicato all'albo pretorio on-line comunale (15 giorni) ed è inviato alla società interessata tramite il portale SardegnaSuap all'interno della pratica n. 1155.1025957.

S ritenuto opportuno, è possibile fornire, entro 10 giorni dalla data di ricezione di questo provvedimento, specifiche osservazioni che consentano di rivalutare gli elementi e le informazioni inizialmente prodotte. Il SUAP, infatti, procederà ad una nuova indizione della conferenza di servizi in modalità asincrona.

Questa comunicazione è inviata a vostra garanzia per favorire l'intervento partecipativo al procedimento amministrativo, secondo le modalità previste dall'art. 10 bis della L. n. 241/1990. Le osservazioni dovranno essere presentate in modalità telematica, tramite il portale SardegnaSuap, attraverso la funzione "comunicazioni" all'interno della pratica n. 1155.1025957

Avverso il presente provvedimento è ammesso:

- ricorso al T.A.R. entro il termine di 60 giorni ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs.n.104/2010;
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 giorni secondo le modalità previste dal combinato disposto degli artt. 8 e ss. del D.P.R. n. 1199/1971.

I dati di cui al presente procedimento amministrativo, ivi compreso il presente atto, sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 - Codice in materia di protezione dei dati personali (pubblicato nella Gazz. Uff. 29 luglio 2003, n. 174, S.O). I dati vengono archiviati in modalità informatica nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso il SUAP

SI DA ATTO:

- dell'assenza di conflitto di interesse del firmatario e dei dipendenti che hanno preso parte al provvedimento, ai sensi dell'art. 6 e 7 del D.P.R. n. 62/2013;
- che questo provvedimento sarà assoggettato alle procedure finalizzate all'assolvimento degli obblighi in tema di trasparenza e di pubblicazione (D.Lgs. n. 33/2013).

Redattore:

Dr. R. Masu 



Il Segretario Generale
Dr. Maurizio Guadagno

MAURIZIO
GUADAGNO
13.10.2026
09:36:56
GMT+02:00

