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

Prot. n° **24607**
Pratica n. **282/2026**
Edificio n° **00901**

Palau, **22.10.2026**

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

Corpo Forestale e di V.A. CFVA 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

Al Sig. STELIAROS MICHAIL

e, p.c. Geom. MOI ROBERTO

E, p.c.

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

Provvedimento unico n. 64 del 22.10.2026

SEZIONE A - DATI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

Istanza: prot. n° **20848** del **17/08/2026**

Richiedente: **STELIAROS MICHAIL**
Intervento: **SCIA VARIANTE IN CORSO D'OPERA COSTRUZIONE PISCINA A SFIORO CON LOCALE TECNICO AMPLIAMENTO VERANDE E TETTOIE LATO SOGGIORNO E SALA DA PRANZO E REALIZZAZIONE CANTINA E CUCINA ESTERNA**
Località: **LOCALITA Punta Sardegna, Porto Rafael**
COORDINATE X 9.363645315170288
COORDINATE Y 41.20028045028448
Zona Urban.:**"F"**
Rif.Catastali: **F.3 M.1162**
Responsabile procedimento: Dr. M. Guadagno
Codice univoco nazionale: XXXXXXXXXXXX-17082026-1055.1050070
Numero Protocollo: 20848
Data protocollo: 17-08-2026
Ubicazione:
[X] Intervento da realizzarsi presso un luogo ben determinato o attività svolta in sede fissa LOCALITA Punta Sardegna, Porto Rafael snc - Comune Palau
[ ] Attività svolta in forma itinerante
[ ] Attività svolta online
[ ] Attività svolta con altre modalità
Tipologia Iter: Conferenza di Servizi
Interventi: 1) 04 - Interventi di nuova costruzione - Interventi di nuova costruzione disciplinati da piani attuativi comunque denominati, che contengano precise e vincolanti disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è asseverata da progettista abilitato (SCIA edilizia)

Responsabile del procedimento: Dr. MAURIZIO GUADAGNO
Descrizione procedimento: SCIA VARIANTE IN CORSO D'OPERA costruzione PISCINA A SFIORO con LOCALE TECNICO ampliamento VERANDE E TETTOIE lato soggiorno e sala da pranzo e realizzazione CANTINA e CUCINA esterna

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

- Interventi nel sottosuolo: verifiche soprintendenza archeologica - Soprintendenza ABAP per le Province di Sassari e Nuoro

- Vincolo idrogeologico e forestale: verifiche CFVA - CDS - Corpo Forestale e di V.A. - STIR - Tempio

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

All'atto dell'emissione del provvedimento unico conclusivo, la pratica è stata 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 realizzare piscina a sfioro con locale tecnico, cantina, cucina esterna e ampliamento verande in Loc. Punta Sardegna, Porto Rafael, COORDINATE X 9.363645315170288 COORDINATE Y 41.20028045028448;

PREMESSO CHE

DATO ATTO che con nota protocollo n. 20872 del 18.08.2026, 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 18.08.2026;

RICHIAMATA la nota protocollo n°20873 del 18.08.2026, 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 08.09.2026 con nostra nota protocollo n.21947 è stata aggiornata al 21.10.2026 la conferenza dei servizi asincrona a seguito delle integrazioni depositate in medesima data dal richiedente in adempimento alla richiesta del Settore Urbanistica della R.A.S. STP SARDEGNA SETTENTRIONALE NORD EST Loro nota prot. n° 44082 del 28.08.2026.

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 - CDS - Corpo Forestale e di V.A. - STIR

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 favorevole, da parte dei seguenti soggetti:

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

Che si riporta integralmente:

premesso che:

la piscina, dai nuovi grafici risulta ubicata all'interno del lotto residenziale, lotto 138 del pdl di punta Sardegna, zona f2/b.

Per quanto riguarda la realizzazione della cantina, viene dimostrato il rispetto delle prescrizioni di cui alla delibera del c.c. n 27 del 30 Sett 1983.
Mq 10.44 pari a 32,36mc< 182mc.

Per quanto riguarda la realizzazione delle tettoie con una superfice coperta in progetto di mq 83.08 inferiore di mq 264.69 residui disponibili.

Si esprime Parere Tecnico FAVOREVOLE. Restano da versare oneri concessori.

Parere favorevole da parte dei seguenti soggetti:

- Vincolo idrogeologico e forestale: verifiche CFVA - CDS - Corpo Forestale e di V.A. - STIR - Tempio

parere favorevole con prescrizioni, 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
Le opere in variante risultano ammissibili ai sensi dell'art.12, lett a) delle NTA del PPR. Le stesse, inoltre, risultano ammissibili ai sensi dell'art. 15 comma 2 lett a) delle medesime NTA in quanto coerenti con le previsioni del Piano di lottizzazione di Punta Sardegna.

Compatibilità paesaggistica dell'intervento
Le opere previste in variante risultano compatibili con le esigenze di tutela dei valori paesaggistici del contesto vincolato e ammissibili ai sensi della normativa vigente.
Si esprime pertanto **PARERE FAVOREVOLE**, con le seguenti **PRESCRIZIONI**:
1. *Al termine dei lavori, dovrà essere ripristinata la componente vegetazionale dell'area interessata dall'intervento di realizzazione della piscina e relativa pavimentazione, o qualora non fosse possibile il ripristino della posizione originaria, mediante la messa a dimora, anche nell'immediato intorno, di esemplari appartenenti alle medesime specie presenti.*
2. Dovranno essere preservati gli affioramenti rocciosi presenti nell'area
3. *La pavimentazione perimetrale alla piscina dovrà essere realizzata mediante l'impiego di materiali drenanti, al fine di garantire la permeabilità del suolo.*

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

DATO ATTO che durante la fase asincrona della conferenza di servizi sono pervenuti solo pareri favorevoli non condizionati, anche impliciti, o favorevoli con prescrizioni;

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

AUTORIZZA

Il Sig. **MICHAIL STELIAROS**, C.F. XXXXXXXXXXXX, residente in VIA XXXXXXXXXXXXXXX, come meglio generalizzato nella precedente sezione A, alla realizzazione di **SCIA VARIANTE IN CORSO D'OPERA per costruzione PISCINA A SFIORO con LOCALE TECNICO ampliamento VERANDE E TETTOIE lato soggiorno e sala da pranzo e realizzazione CANTINA e CUCINA esterna** nell'immobile sito in Loc. Punta Sardegna, Porto Rafael snc Comune Palau, COORDINATE X 9.363645315170288 - COORDINATE Y 41.20028045028448 come da elaborati di progetto allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale **nel rispetto delle prescrizioni imposte dalla RAS STP Sardegna Settentrionale Nord Est citato in premessa.**

La presente autorizzazione è soggetta al rispetto di tutte le prescrizioni generali imposte dalle vigenti norme e dai regolamenti comunali in materia di comunicazione di inizio lavori, termini di durata dei lavori, comunicazione di fine lavori e dichiarazione di agibilità, comunicazione dell'impresa esecutrice, nonché di ogni altra disposizione normativa applicabile.

La presente determinazione costituisce ad ogni effetto titolo unico per la realizzazione dell'intervento sopra indicato.

A tal fine si dà atto che:
- La presente determinazione tiene luogo degli atti finali di tutti gli endoprocedimenti indicati alla precedente sezione B che comportino la necessità di un atto espresso, e pertanto sostituisce a tutti gli effetti ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni coinvolte, comprese quelle che non si siano espresse nella predetta conferenza;
- Relativamente agli adempimenti amministrativi o titoli abilitativi rientranti nel campo di applicabilità del procedimento in autocertificazione connessi al presente procedimento unico, non sono pervenuti riscontri negativi delle verifiche da parte delle amministrazioni competenti.

Ciascun parere, autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato acquisito nell'ambito della Conferenza di Servizi mantiene i termini di validità previsti dalla normativa di settore (**un anno per inizio lavori e tre anni per il loro termine**), decorrenti a far data dall'adozione del presente atto.

SEZIONE F - DISPOSIZIONI FINALI

Il presente provvedimento è stato adottato nel termine di 56 giorni consecutivi decorrenti dalla ricezione dell'istanza o dalla completa regolarizzazione formale della pratica e considerati i giorni di sospensione del procedimento in attesa delle integrazioni richieste dagli enti endoprocedimentali 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.

Il presente provvedimento è inviato all'ufficio tributario comunale al fine di assolvere ogni eventuale onere di comunicazione a carico dell'interessato relativa ai tributi locali. Esso è inoltre pubblicato sull'albo pretorio on line dell'Ente presso cui è istituito il SUAPE e del Comune interessato per un periodo di quindici giorni consecutivi, ai fini dell'assolvimento di ogni onere di pubblicità legale.

Il presente atto potrà essere privato di effetti nei casi previsti dalle vigenti disposizioni normative.

L’atto è comunque adottato sulla base delle dichiarazioni, autocertificazioni ed attestazioni prodotte dall’interessato. Tali autocertificazioni saranno oggetto di verifica e controllo da parte delle competenti Amministrazioni e in caso di false dichiarazioni potranno portare all’applicazione dei provvedimenti di decadenza dai benefici conseguiti.

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 Dlgs. 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 SUAPE.

Il presente atto è contestabile per contenuti propri o per eventuali illegittimità derivate dai pareri/atti in esso contenuti. Oltre al ricorso giurisdizionale (al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni) l’interessato o altri soggetti legittimati (eventuali contro-interessati), qualora si ritenessero lesi nei propri diritti ed interessi, possono comunque chiedere chiarimenti e presentare scritti e memorie allo scrivente Sportello Unico.

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

COMUNE DI PALAU
Prov. di Olbia-Tempio

Il Segretario Generale
Dr. Maurizio Guadagno

MAURIZIO
GUADAGNO
22.10.2026
10:41:57
GMT+02:00