



Comune di Alghero
protocollo@pec.comune.alghero.ss.it

Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Giuliano Cosseddu

SUAPE – Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia
Arch. Paolo Greco

Settore Demanio e Patrimonio
Dott. Pietro Nurra

Segretario Generale
Dott.ssa Debora Rita Fonnese

Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (RPCT)
Dott.ssa Debora Rita Fonnese

Oggetto: Richiesta sospensione cautelativa e istruttoria del procedimento SUAPE – immobile “Caval Mari”, Lungomare Dante – verifica di coerenza urbanistica e demaniale.

Premesse

L'Associazione scrivente “PUNTA GIGLIO LIBERA – Ridiamo Vita al Parco – APS” è un Ente del Terzo Settore costituito ai sensi del D.Lgs. n. 117/2017 che, senza scopo di lucro, persegue finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, operando in via prevalente nei settori della tutela dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio culturale e dei beni comuni, come previsto dagli artt. 3 e 4 del proprio Statuto.

In particolare, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. b), c) ed e), l'Associazione svolge attività di interesse generale consistenti in interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico, iniziative per la salvaguardia del paesaggio costiero e dei beni pubblici, nonché attività di promozione della legalità ambientale, anche mediante segnalazioni, proposte e sollecitazioni rivolte alle pubbliche amministrazioni competenti.

La presente istanza è proposta ai sensi degli artt. 7, 9 e 10 della L. n. 241/1990 ed in coerenza con i principi di partecipazione procedimentale e di sussidiarietà orizzontale di cui all'art. 118, comma 4, della Costituzione.

Considerazioni generali

L'Associazione opera stabilmente sul territorio comunale di Alghero perseguendo finalità di tutela del patrimonio pubblico, del paesaggio, dell'ambiente costiero e dell'interesse collettivo alla corretta

pianificazione del territorio, svolgendo attività civiche di partecipazione e di supporto al corretto esercizio dell'azione amministrativa.



Oggetto del procedimento e contestualizzazione

L'immobile denominato "Caval Mari", ubicato in Lungomare Dante e censito al N.C.E.U. foglio 71, particella 363, insiste su area appartenente al demanio marittimo statale ed è nella disponibilità del Comune di Alghero in forza di concessione demaniale marittima.

In tale contesto, risulta attualmente in corso un procedimento SUAPE, con Conferenza di Servizi attivata, avente ad oggetto interventi qualificati come restauro e risanamento conservativo con alterazione delle parti strutturali, assoggettati a SCIA edilizia, finalizzati al **cambio di destinazione d'uso dell'immobile verso funzioni ricettive e di ristorazione, con conseguente variazione della destinazione urbanistica definita dal Piano Particolareggiato del centro storico**, circostanza che rende necessaria una verifica preventiva di coerenza con la pianificazione territoriale e urbanistica vigente.

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente classifica l'area e l'immobile in zona P, con destinazione a servizi pubblici e collettivi, funzioni riconducibili a servizi di interesse generale e categoria di intervento MS – manutenzione straordinaria, con conseguente limitazione delle trasformazioni ammissibili.

Con Determinazione Dirigenziale n. 2123 del 18.08.2023 è stato approvato l'Avviso pubblico per la concessione di valorizzazione dell'immobile ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001 e nel medesimo atto l'Amministrazione richiama l'inserimento del bene nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, approvato con deliberazione consiliare n. 37 del 13.06.2023.

L'Avviso di gara qualifica l'operazione quale strumento volto ad attrarre investimenti privati e a garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, prevedendo altresì la possibilità di subconcessione delle attività economiche sul bene.

Dallo stesso Avviso emerge la pendenza di una richiesta da parte del comune di un ampliamento della concessione demaniale marittima per circa mq 400, non risultando chiaramente definito l'esito della richiesta.

Motivazioni della richiesta

Dagli atti di gara e dal percorso amministrativo delineato emerge che le verifiche di conformità urbanistica, edilizia e paesaggistica risultano collocate in una fase successiva all'aggiudicazione, rendendo opportuno un riallineamento della sequenza istruttoria al fine di assicurare la piena coerenza tra fase autorizzativa e pianificazione vigente.

Il procedimento SUAPE e la Conferenza di Servizi costituiscono strumenti di coordinamento procedimentale ma non possono sostituire le scelte pianificatorie né determinare effetti conformativi di fatto sulla destinazione urbanistica vigente.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari utilizzato per l'avviso di gara, ha natura patrimoniale e non produce effetti conformativi urbanistici, restando la competenza in materia di pianificazione urbanistica e di variazione degli strumenti urbanistici generali riservata al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000.



Il rispetto della destinazione urbanistica vigente costituisce presupposto essenziale di legittimità dell'azione amministrativa.

L'attivazione di procedimenti autorizzativi su superfici demaniali oggetto di ampliamento non ancora chiaramente assentito determina una situazione di incompletezza del quadro legittimante, che appare opportuno chiarire in via preventiva.

Tale impostazione, se non correttamente riallineata, può incidere sull'effettività della funzione pianificatoria e sulla tutela dell'interesse pubblico sotteso alle scelte urbanistiche.

Richieste

- **Sospensione cautelativa e istruttoria** del procedimento SUAPE e della Conferenza di Servizi attualmente in corso, al fine di consentire una preventiva e completa verifica della conformità urbanistica dell'intervento proposto.
- **Valutazione dell'eventuale improcedibilità dell'istanza** in caso di accertata incompatibilità con la destinazione urbanistica vigente dell'area e dell'immobile.
- **Sospensione dell'adozione di provvedimenti autorizzativi** sino all'esito delle verifiche urbanistiche e, ove necessario, sino all'eventuale approvazione di una variante urbanistica da parte del Consiglio Comunale.
- **Rimodulazione della sequenza procedimentale**, nel rispetto del principio di prevalenza della pianificazione territoriale sugli atti patrimoniali, concessori e negoziali.
- **Istruttoria formale della presente istanza** e comunicazione all'istante dell'esito delle determinazioni assunte, ai sensi della normativa sul procedimento amministrativo.

Trasmissione e conoscenza

La presente è trasmessa, per quanto di competenza, anche al Segretario Generale e al Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza, ai fini della valutazione dei profili connessi al corretto esercizio dell'azione amministrativa e alla prevenzione di eventuali criticità procedurali.

Alghero, 26/01/2026

Per l'APS Punta Giglio Libera. Ridiamo Vita al Parco

La Presidente

Maria Antonietta Alivesi