

Publicato il 09/11/2021

N. 00762/2021 REG.PROV.COLL.
N. 00047/2019 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 47 del 2019, proposto da Pavese Immobiliare S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Marcello Vignolo, Massimo Massa, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Marcello Vignolo in Cagliari, piazza del Carmine n. 22;

contro

SUAPE Unione dei Comuni del Sarrabus, Unione dei Comuni del Sarrabus, Comune di Muravera, non costituiti in giudizio;

Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Cagliari, domiciliataria in Cagliari, via Dante,

23;

Regione Autonoma della Sardegna, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Roberto Murrone e Massimo Cambule, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

- della Determinazione motivata - prot. 8171 del 30.10.2018 - di conclusione del procedimento avviato con istanza della ricorrente volta ad ottenere il permesso di costruire una piscina per la riqualificazione funzionale dell'area ricettiva del complesso turistico - ricettivo SUNEVA, sito in località Piscina Rei, Costa Rei, nel Comune di Muravera, nonché di ogni atto ad essa presupposto e, in particolare:

a) del parere non favorevole espresso dall'Ufficio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica trasmesso al SUAPE dell'Unione dei Comuni del Sarrabus con la nota 34929 del 14.9.2018;

b) del parere espresso nella conferenza di servizi tenutasi il 28 settembre 2018 dal rappresentante dell'Ufficio SABAP (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna) presso il SUAPE dell'Unione dei Comuni del Sarrabus, che ha fatto proprio il precitato parere della RAS;

c) del parere negativo espresso per conto del Comune di Muravera nel corso della medesima conferenza di servizi tenutasi il 28 settembre 2018.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

visti gli atti di costituzione in giudizio del Ministero per i Beni e le

Attività Culturali e della Regione Autonoma della Sardegna;

visti tutti gli atti della causa;

relatore nella udienza pubblica del giorno 5 maggio 2021, tenutasi in modalità telematica ai sensi dell'art. 25 del d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, nonché dell'art. 6 del d.l. n. 44 del 1 aprile 2021, il dott. Gianluca Rovelli; ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La società Pavese Immobiliare, facente parte del gruppo Veratour, è proprietaria di una vasta area in località Piscina Rei, Costa Rei, nel territorio del Comune di Muravera, di complessivi 75.724 metri quadri, suddivisa in due lotti, rispettivamente di 60.840,00 e di 14.884,00 metri quadri. Sul primo insiste il resort Suneva di complessivi 14.334,00 metri cubi; il secondo è invece totalmente ineditato.

Il 23 luglio 2018 la ricorrente, intendendo effettuare un intervento di riqualificazione sul complesso turistico alberghiero con la realizzazione di una piscina pertinenziale al servizio dei propri ospiti, ha presentato al SUAPE di Muravera la prescritta DUA.

Dopo una prima convocazione della conferenza di servizi in modalità asincrona, conclusasi senza un provvedimento definitivo, ha fatto seguito una seconda convocazione della conferenza di servizi, questa volta in modalità sincrona, che il 28 settembre 2018 ha espresso il proprio parere sfavorevole sull'intervento in questione.

Il 30 ottobre 2018, con atto iscritto al n. 8171/2018 e inserito nell'apposita piattaforma il 9 novembre 2018, il SUAPE ha adottato la Determinazione finale che ha concluso il procedimento, non

autorizzando l'intervento programmato.

Avverso tale provvedimento è insorta la ricorrente deducendo articolate censure.

Si sono costituiti il Ministero per i beni e le attività culturali e la regione autonoma della Sardegna chiedendo il rigetto del ricorso.

Alla udienza pubblica del 5 maggio 2021 il ricorso è stato trattenuto per la decisione.

DIRITTO

1. Con il provvedimento impugnato il SUAPE dell'Unione dei Comuni del Sarrabus, in data 30.10.2018, ha concluso negativamente il procedimento avviato con istanza della ricorrente volta ad ottenere il permesso di costruire una piscina per la riqualificazione funzionale dell'area ricettiva del complesso turistico - ricettivo SUNEVA, sito in località Piscina Rei, Costa Rei, nel Comune di Muravera.

Tale provvedimento è stato emesso a seguito del parere non favorevole espresso dall'Ufficio Governo del Territorio e Tutela Paesaggistica della Regione Sardegna, trasmesso al SUAPE con nota del 14.9.2018 e del parere espresso nella conferenza di servizi tenutasi il 28 settembre 2018 dal rappresentante dell'Ufficio SABAP (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna), nonché del parere negativo espresso per conto del Comune di Muravera nel corso della medesima conferenza di servizi tenutasi il 28 settembre 2018.

2. E' utile una sintesi delle censure proposte avverso tali atti dalla ricorrente al fine di inquadrare la complessa controversia sottoposta al Collegio.

3. Afferma la ricorrente che la nota dell'Ufficio Tutela del Paesaggio della RAS (di seguito anche UTP) esordisce rammentando che il piano di lottizzazione nel quale ricade l'intervento proposto dalla Pavese Immobiliare era stato sottoposto alla procedura di verifica di VIA, conclusosi con un provvedimento che, da un lato, escludeva la necessità della valutazione d'impatto ambientale, dall'altro poneva alcune prescrizioni, fra le quali quella di stralciare dal progetto la piscina e il solarium che erano ubicati nella stessa area nella quale la ricorrente vorrebbe realizzare la nuova piscina. Fatta questa premessa, nella scheda istruttoria allegata al citato parere è riportata una descrizione del contesto e dei relativi caratteri paesaggistici, insieme a una descrizione dell'intervento e del suo inserimento nel paesaggio; in quest'ultima parte si afferma che la nuova piscina andrebbe a realizzarsi "*oltre il fabbricato esistente destinato a ristorante, verso il mare a circa 240 m dalla battigia, su un'area attualmente sistemata a prato inglese, ma fino alla data di realizzazione della struttura con specie autoctone non particolarmente fitte*".

3.1. Prosegue poi il parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio affermando che l'intervento non sarebbe conforme all'art. 26 delle NTA del PPR, in quanto nelle aree semi naturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo e ogni altro intervento suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica. Ancora, l'intervento sarebbe in contrasto con la normativa paesaggistica nazionale, in quanto contribuirebbe alla continua modificazione del territorio e quindi "*dei valori tutelati dal D.M. del 27.12.1980, ampliando il costruito e riducendo la residuale naturalità dei luoghi*".

4. Nella sezione relativa alla "proposta di provvedimento" l'Ufficio Tutela del Paesaggio ricostruisce preliminarmente la storia del resort SUNEVA, rammentando che il piano di lottizzazione nel quale ricadrebbe l'intervento proposto dalla Pavese Immobiliare era stato sottoposto a procedura di verifica di VIA e che la delibera regionale n. 40/7 del 16.11.2010 aveva ritenuto non necessaria l'ulteriore procedura di valutazione ambientale, dettando peraltro alcune prescrizioni, fra le quali quella per cui *"la piscina con solarium e ogni struttura permanente dovrà essere stralciata dal progetto e collocata oltre la fascia dei 300 m, avendo cura di evitare il posizionamento in corrispondenza della vegetazione a macchia spontanea esistente"*. Detta deliberazione della giunta regionale, come sottolinea l'Ufficio Tutela del Paesaggio, era stata anche basata sulle indicazioni di natura paesaggistica rese dallo stesso ufficio nell'ambito delle proprie competenze.

5. Prosegue la ricorrente nella sua esposizione affermando che l'UTP ha ricordato che, in coerenza con quelle valutazioni paesaggistiche, era stata successivamente rilasciata alla società Veratour un'autorizzazione ex art. 9 della L.R. 28/98 relativa ad una variante non sostanziale al planivolumetrico, nella quale era stata ribadita *"l'esclusione della citata piscina e del solarium"* in quanto ritenuti incompatibili con il contesto paesaggistico.

6. Anche nel 2017 era stato richiesto un parere per il progetto *"di realizzazione di una piscina funzionale all'area ricettiva SUNEVA"* che avrebbe avuto il medesimo contenuto di quello riproposto nel 2018. Su detta domanda, con nota n. 49404 del 19.12.2017, l'UTP aveva espresso parere negativo richiamando ancora una volta il precedente procedimento di verifica della VIA e ricordando che in quella sede aveva

ritenuto indispensabile, per l'approvazione del progetto, la rettifica del provvedimento di VIA, a suo tempo rilasciato dall'autorità competente in materia, ovvero dalla giunta regionale.

7. Riferisce la Pavese Immobiliare che, pur ritenendo infondata la pretesa dell'UTP, essa presentò al Servizio Valutazioni Ambientali dell'Assessorato della difesa dell'ambiente della RAS un'apposita istanza di riesame della procedura di VIA, ottenendo peraltro una risposta negativa, con specifico riferimento al fatto che la società lottizzante si era già esplicitamente adeguata alla prescrizione regionale, con lo spostamento della piscina in progetto oltre i 300 metri dalla linea di battigia.

8. Ha concluso l'UTP affermando che il progetto presentato nel 2018 al SUAPE ricalcherebbe sostanzialmente quello già presentato nel 2017 e sul quale era già stato espresso un parere negativo.

9. Riconosce che il nuovo progetto non è identico al precedente, in quanto prevede la rimozione della piscina esistente in altra area e la riduzione di circa 100 mq dell'area complessivamente impegnata dall'intervento. Aggiunge che le variazioni apportate non modificano i presupposti su cui si basarono le precedenti valutazioni effettuate dall'ufficio e formalizzate nei procedimenti di verifica della VIA e di autorizzazione paesaggistica sul piano attuativo a suo tempo rilasciata con determinazione n. 696 del 22.02.2011.

10. Fatte queste premesse, l'UTP evidenzia i motivi del rigetto affermando che *"l'intervento risulta in contrasto sia con gli esiti della procedura di assoggettabilità a VIA..... sia con l'autorizzazione ex art. 9 della l.r. 28/98 avente ad oggetto la variante del piano attuativo che subordinarono entrambe l'esito favorevole alla non realizzazione del*

manufatto oggetto della presente istanza nel medesimo sito".

11. Ciò premesso, la ricorrente afferma che il primo errore contenuto nella proposta negativa dell'UTP è quello relativo alla definizione dell'area interessata dalla piscina quale "area seminaturale". Su questo erroneo presupposto, l'ufficio ha ritenuto che l'intervento sarebbe in contrasto sia con l'art. 26 del PPR, il quale escluderebbe, nelle aree seminaturali, qualunque modifica del suolo e ogni altro intervento suscettibile di pregiudicare la stabilità e la funzionalità ecosistemica, nonché la fruibilità paesaggistica; sia con gli artt. 138 e 141 del D.lgs. 42/2004, perché contribuirebbe alla continua modificazione del territorio e dei valori tutelati dal D.M. del 27.12.1980, ampliando il costruito e riducendo la residuale naturalità dei luoghi.

12. Lo stesso ufficio, poche righe prima della considerazione appena riportata, aveva riconosciuto che la piscina verrebbe posizionata oltre il fabbricato esistente destinato a ristorante, verso il mare a circa 240 metri dalla battigia, *su un'area attualmente sistemata a prato inglese*, ma fino alla data di realizzazione della struttura con specie autoctone non particolarmente fitte.

12.1, In realtà, quindi, afferma la ricorrente, anche l'UTP era in grado di verificare che la realizzazione del progetto non comporterebbe alcuna alterazione dell'habitat naturale, né l'eradicazione d'alcuna essenza vegetale mediterranea tipica. Un'area già sistemata a prato inglese, dappertutto e a maggior ragione in Sardegna, non ha nulla di "naturale", e nemmeno di "seminaturale". E' lo stesso Piano paesaggistico regionale che, nel fornire la definizione delle aree seminaturali consente di escludere la possibilità di definire seminaturale un'area interamente ricoperta da un prato inglese (art. 25: *Le aree seminaturali sono*

caratterizzate da utilizzazione agro-silvopastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento).

13. Ulteriore errore, prosegue la ricorrente, è quello di aver ritenuto che il progetto presentato prevedesse la realizzazione della piscina, *“interamente in cemento armato, compresi i vani tecnici a supporto, i camminamenti e l’area solarium”*. In realtà, il progetto prevede che soltanto il fondo della piscina e alcuni vani tecnici annessi siano realizzati in cemento, mentre tutti i camminamenti e l’area solarium sono stati previsti in paiolato ligneo, con superficie drenante. Anche la paventata futura impermeabilizzazione dell’area è quindi frutto di una non corretta conoscenza del progetto e dei luoghi, posto che, come detto, un terzo dell’area non è affatto interessato da sbancamenti e pavimentazioni in cemento e, in ogni caso, la presunta *“naturalità”* dei luoghi non può essere certamente individuata nell’area attualmente ricoperta da un prato inglese e non da specie autoctone.

14. Non corrisponde al vero, inoltre, che il progetto preveda una trasformazione del suolo per una superficie di circa 750 metri quadri. Si è detto infatti che 250 della complessiva superficie di 750 metri quadri saranno destinati ai camminamenti e al solarium, in paiolato ligneo, facilmente amovibili e certamente inidonei a trasformare radicalmente il suolo, come sostiene l’UTP. Conseguentemente, gli sbancamenti e i movimenti di terra non riguarderanno l’intera superficie interessata dall’intervento di riqualificazione, come ha ritenuto l’UTP, bensì i 500 metri quadri ove sarà collocata la piscina.

15. Inoltre, né nella scheda istruttoria allegata alla proposta, né nella motivazione finale del rigetto della domanda si dà atto dell’avvenuta

presentazione da parte della società ricorrente del progetto di importanti opere di mitigazione. Al contrario, si afferma esplicitamente che tali opere si limiterebbero alla rimozione della piscina preesistente, per la quale *“non risulta progettato peraltro alcun intervento di recupero dell’area di sedime”*.

16. Prosegue la ricorrente affermando che un ulteriore grave errore nella lettura del progetto presentato è quello contenuto nella premessa della motivazione del parere negativo espresso dall'UTP, ove si afferma che il progetto *“ricalca sostanzialmente il progetto presentato al SUAPE ... già esitato con parere negativo dello scrivente ufficio. Le differenze riguardano la previsione della rimozione della piscina esistente, per il quale non risulta peraltro progettato alcun intervento di recupero dell'area di sedime, e per la riduzione di 100 mq. dell'area complessivamente impegnata dall'intervento”*. Al contrario di quanto afferma l'UTP, la relazione tecnica e paesaggistica presentata dalla Pavese Immobiliare chiarisce inequivocabilmente che detta area di sedime *“verrà ... vegetalizzata con specie caratteristiche della zona”*.

17. Infine, prosegue la ricorrente, non corrisponde al vero che l'intervento progettato pregiudicherebbe *“la fruibilità paesaggistica di quella porzione di territorio con modificazioni del suolo stesso”* prevedendo un intervento che cancellerebbe *“la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia che attualmente risulta completamente libera da manufatti nel tratto compreso dalla località di Costa Rei a quella di Piscina Rei, con l'unica interferenza data da modesti manufatti”*. Nella fascia tra i 250 e i 300 metri dalla battigia nel tratto di costa tra Costa Rei e Piscina Rei, invece, aggiunge la ricorrente, anche a distanza molto inferiore dal mare rispetto a quella dell'intervento in esame sono presenti

numerosi fabbricati e diverse piscine, appartenenti a privati. Fra questi - e questo aspetto appare particolarmente delicato - anche interventi realizzati negli ultimi anni da strutture alberghiere concorrenti, le quali non hanno evidentemente incontrato difficoltà a ottenere la relativa autorizzazione paesaggistica. Soltanto a titolo di esempio, nelle immediate vicinanze dell'albergo della Suneva, a Piscina Rei, insiste un complesso turistico con edifici e piscina realizzata tra i 150 e i 300 metri dalla battigia che nel 2011 non esisteva.

18. Nella premessa della proposta di provvedimento e nel primo paragrafo della motivazione l'UTP osserva inoltre che l'intervento per cui è causa ricade all'interno di un piano di lottizzazione che, a suo tempo, fu sottoposto alla procedura di verifica di VIA, all'esito della quale, con Deliberazione n. 40/7 del 16.11.2010, la Giunta regionale aveva stabilito di non sottoporre il progetto alla VIA a condizione che venissero rispettate alcune prescrizioni e, in particolare, quella allora suggerita con parere dello stesso UTP che prevedeva lo stralcio dal progetto della piscina con solarium e la sua sistemazione oltre la fascia dei 300 metri dalla battigia, in un'area priva della vegetazione a macchia. Tale parere fu poi semplicemente richiamato e ribadito con l'autorizzazione paesaggistica rilasciata a poco più di tre mesi di distanza su una variante al progetto di lottizzazione presentata dagli originari lottizzanti - Determina n. 696/2011. A giudizio dell'UTP, tali prescrizioni dovrebbero essere ritenute ancora valide e su tale premessa, fondamentalmente, l'Ufficio ha ritenuto di non poter esprimere il parere favorevole.

Ma quei pareri, ricorda la ricorrente, erano stati espressi nell'ambito della procedura di verifica di VIA relativa al piano di lottizzazione (il

primo) e di una variante al piano stesso, proposta immediatamente dopo la conclusione della suddetta procedura (il secondo). Un conto, afferma la ricorrente, è però dettare una prescrizione il cui rispetto esclude la necessità di un'approfondita valutazione dell'impatto ambientale di un piano di lottizzazione; tutt'altra cosa è esprimere un parere sostanziale e definitivo di contrasto di una piscina con i valori paesaggistici e ambientali che caratterizzano oggi il contesto nel quale questa dovrebbe essere realizzata.

19. In ordine al parere del Comune di Muravera espresso nel corso della Conferenza di servizi del 28.9.2018 la ricorrente argomenta come segue.

20. Il rappresentante del Comune di Muravera si è limitato a rilevare che il progetto in esame non sarebbe attuabile in quanto in contrasto con le prescrizioni date dalla Giunta regionale nell'ambito della procedura di verifica di VIA, poi ribadite, pochi mesi dopo, in occasione dell'esame di una variante al PdL, presentata dalle originarie lottizzanti.

21. Nel parere del rappresentante del Comune è riportata un'ulteriore, impropria considerazione che, anche se apparentemente inidonea a sorreggere, da sola, la relativa motivazione, ha certamente contribuito al formarsi del provvedimento sfavorevole.

22. Il tecnico del Comune ha infatti richiamato il parere dell'Assessorato regionale all'Ambiente che, nel 2018, sulla richiesta di riesame del provvedimento di non assoggettabilità a VIA (Del. G.R. 40/7), aveva *"ribadito l'impossibilità di accogliere la richiesta della Pavese Immobiliare"*. Deve quindi precisarsi che la suddetta presentazione della richiesta di riesame del provvedimento conclusivo della procedura di assoggettabilità a VIA fu imposta dall'UTP (come risulta dalla proposta di provvedimento: *"veniva precisato che, in ogni caso, risultava*

indispensabile acquisire preliminarmente la rettifica del provvedimento di VIA a suo tempo rilasciato dall'Autorità competente") in relazione a un precedente progetto - diverso ma sempre riguardante la piscina - presentato dalla ricorrente al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

23. La Pavese Immobiliare, pur consapevole dell'inammissibilità di quella richiesta, vi fece acquiescenza, ottenendo poi la risposta che fin dal principio le era apparsa ovvia: il servizio preposto alla valutazione degli impatti ambientali non aveva alcuna competenza in ordine alla pretesa rettifica del precedente provvedimento adottato dalla Giunta regionale. Del resto, la verifica della assoggettabilità a VIA di un intervento edilizio nel campo degli esercizi alberghieri non può che riguardare l'impatto con l'ambiente di uno dei complessi progetti individuati nell'Allegato IV alla parte II del D.Lgs. 152/2006, e fra questi complessi progetti non rientra certo quello relativo a una piscina da realizzare in sostituzione di un prato inglese, all'interno di un resort esistente da quasi dieci anni.

24. Né è sostenibile che, una volta espresso un giudizio favorevole - peraltro con validità quinquennale, come in generale previsto dall'art. 146 del d.lgs. 42/2004 - all'esito della procedura di verifica, seppur con prescrizioni, e una volta realizzato l'intervento, come nel caso di specie, ogni modifica dell'assetto esistente, anche se da avviare a parecchi anni di distanza da quel giudizio e da quelle prescrizioni, debba necessariamente essere preceduta da una nuova procedura di verifica, l'unica che potrebbe giustificare una rettifica del precedente provvedimento favorevole.

25. L'aver assunto a giustificazione del proprio parere sfavorevole anche

il rigetto da parte dell'Assessorato all'ambiente della richiesta di rettifica della Deliberazione della Giunta regionale che concluse il procedimento di verifica evidenzia, secondo la ricorrente, l'illegittimità del parere negativo espresso dal tecnico del Comune di Muravera, perché basato sull'errata valutazione degli effetti di quel rigetto e, quindi, su un errato presupposto logico giuridico.

26. Fermo quanto finora osservato, la Determinazione 8171 del 30 ottobre 2018, secondo la ricorrente, è comunque illegittima anche per gli evidenti vizi che hanno caratterizzato i vari atti attraverso i quali si è sviluppato il procedimento in esame.

27. Nella Determinazione in questione, il responsabile del SUAPE rammenta che, sussistendo le condizioni di cui all'art. 37, primo comma, della L.R. 24/2016, con nota del 26.7.2018 fu convocata una conferenza di servizi in forma semplificata, in modalità asincrona, e che tale conferenza non risultò risolutiva, così che si rese necessaria la convocazione di una nuova conferenza in modalità sincrona, nell'ambito della quale sono stati confermati i pareri contrari degli enti tenuti all'effettuazione di verifiche discrezionali.

28. All'esito della prima fase, presa visione del parere negativo espresso dall'UTP, il 25 settembre, la ricorrente depositò nell'apposita piattaforma una propria memoria difensiva, volta a contestare le criticità evidenziate dall'Ufficio.

29. In occasione della conferenza di servizi in modalità sincrona del 28 settembre 2018, la rappresentante dell'UTP della RAS si è limitata a ribadire il parere negativo espresso il 14.9.2018 e la rappresentante della Soprintendenza territorialmente competente non ha fatto altro che far suo, senza nulla aggiungere, quel parere negativo.

30. Il rappresentante della società ricorrente ha chiesto a quel punto se l'UTP avesse esaminato la memoria presentata nell'interesse della Pavese Immobiliare il 25 settembre, sentendosi rispondere dalla rappresentante dell'UTP che non ne aveva avuto il tempo, e dalla rappresentante della Soprintendenza che la avrebbe esaminata successivamente alla comunicazione del preavviso del parere negativo.

31. Le violazioni dell'iter procedimentale previsto dalla L.R. 24/2016 e dalle direttive di cui all'Allegato A alla Deliberazione della Giunta regionale 10/13 del 27.2.2018 sono, secondo la ricorrente, di tutta evidenza per diverse ragioni.

31.1. In primo luogo, la conferenza di servizi in modalità sincrona, ai sensi del decimo comma dell'art. 37 della L.R. 24/2016, deve svolgersi in seduta unica e non è ammissibile che i rappresentanti degli enti che devono esprimere le proprie valutazioni discrezionali rinviino ad un momento successivo ed estraneo alla conferenza l'esplicitazione delle stesse.

31.2. In secondo luogo, nonostante quanto affermato dalla rappresentante della Soprintendenza, nessun preavviso di provvedimento negativo è mai stato notificato alla ricorrente prima dell'adozione del provvedimento conclusivo.

31.3. In terzo luogo, anche ammesso che potesse prescindersi dalla comunicazione del preavviso di rigetto - ma così non è - e che le promesse nuove valutazioni potessero formularsi dopo la conferenza, di esse non v'è traccia nel provvedimento impugnato.

32. Le censure possono a questo punto essere esaminate prescindendo dall'esame della eccezione preliminare sollevata dalla difesa della Regione essendo il ricorso infondato nel merito.

33. Si deve preliminarmente ricordare che le valutazioni fatte dalle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli paesaggistici (che in Sardegna sono la Regione e la Soprintendenza competente per territorio) sono espressione di discrezionalità tecnica che sono censurabili davanti al giudice amministrativo solo se emergano concreti e manifesti vizi nell'esercizio della relativa competenza specialistica. In particolare, si è affermato, anche di recente, che *“Gli atti adottati dall'autorità preposta alla tutela delle bellezze naturali costituiscono espressione di discrezionalità tecnica, in quanto tali sindacabili in sede di giurisdizione di legittimità, unicamente per manifesta illogicità o travisamento dei fatti o per inadeguatezza dell'istruttoria o della motivazione: la motivazione deve ritenersi sufficiente quando evidenzi l'impatto dell'opera sulla bellezza naturale e l'esigenza di tutelarla dato che, l'obiettivo dell'Amministrazione, nell'esercizio della funzione di tutela del paesaggio, è quello di difendere, mercé un giudizio di comparazione, il contesto vincolato nel quale si collochi l'opera, tenendo sì presenti le effettive e reali condizioni dell'area d'intervento”* (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 5674 del 2 agosto 2021; Sez. II, n. 5451 del 15 settembre 2020).

33.1. Nel caso in esame, l'Ufficio Tutela del Paesaggio della Regione Sardegna, con una valutazione che è stata confermata in Conferenza di servizi, dalla competente Soprintendenza, ha ritenuto, per le ragioni ampiamente esposte nel suo parere, non compatibile l'intervento per il quale era stata chiesta l'autorizzazione con le disposizioni poste a tutela del vincolo paesaggistico che insiste sull'area.

Tale valutazione negativa, considerata la rilevanza paesaggistica delle opere che la ricorrente voleva realizzare, in un contesto tutelato per la

sua particolare bellezza, non risulta manifestamente incongrua e risulta anche ampiamente motivata. Essa è dunque scevra dai possibili vizi lamentati.

34. In relazione a tale valutazione paesaggistica negativa e alle censure sollevate dalla ricorrente, un punto decisivo riguarda la qualificazione dell'area interessata dall'intervento come semi - naturale.

34.1. Coglie nel segno la difesa della Regione laddove fa notare (pagina 8 della memoria depositata il 2 aprile 2021) che è lo stesso tecnico incaricato dalla ricorrente a darne espressamente atto sia nella relazione tecnica, sia nella relazione paesaggistica, allegate a corredo dell'istanza denegata con i provvedimenti per cui è causa.

34.2. A pagina 3 della relazione tecnica (documento 9 produzioni della Regione) il tecnico incaricato, Ing. Pietro Paolo Orrù, prima di affermare che *“Il sedime destinato a ospitare la piscina è a notevole distanza dalla duna e dall'area retrodunale, e risulta oggi occupato da prato verde piuttosto che da vegetazione autoctona”* come argomentato nel ricorso, precisa che *“Dagli elaborati progettuali potrà rilevarsi che la proposta progettuale, rispettosa del contesto seminaturale interessato, è architettonicamente semplice e lineare e si inserisce positivamente nel quadro naturale esistente”*.

34.3. Ancor più significativa è la relazione paesaggistica il cui attento esame, lungi dal sostenere le tesi della ricorrente, avvalorano il diniego opposto dall'amministrazione.

34.4. Il punto 1 della relazione paesaggistica descrive il contesto paesaggistico dell'intervento.

34.5. I punti significativi ad avviso del Collegio sono i seguenti:

a) *“l'area oggetto di intervento ricade, come meglio definito dalle carte*

del P.P.R., nell'ambito costiero n°26 denominato Castiadas, all'interno della perimetrazione della fascia costiera” (pagina 4 della relazione);

b) *“La criticità è costituita dal sistema insediativo stesso, con la sua elevata pressione antropica stagionale che mette in crisi la sensibilità del sistema sabbioso costiero” (pagina 4 della relazione);*

c) *“La zona risulta sottoposta a vincolo di tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e per effetto del DM 11 febbraio 1976, in quanto dichiarata di notevole interesse pubblico, e dell'art.17 comma 3 lettera a) “fascia costiera”, delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale. Pertanto la zona è sottoposta a vincolo di tutela in quanto ricadente all'interno dell'ambito costiero definito dal Piano paesaggistico Regionale” (pagina 5 della relazione);*

d) significative sono le figure 6 e 7 *“Vista dell'area interessata allo stato attuale”* che, confrontate con la figura 5 *“Stralcio aerofotogrammetrico con individuazione dei punti di presa fotografici”* descrivono una condizione dei luoghi solo in piccola parte interessata dal *“prato inglese”* descritto nel ricorso;

e) anche nella relazione paesaggistica si afferma che l'intervento è inserito in un *“contesto seminaturale”* (pagina 9 della relazione).

34.6, In un contesto di questo tipo è esente da vizi la relazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio tutela del paesaggio e vigilanza province di Cagliari e di Carbonia – Iglesias, laddove rileva che l'intervento è *“Non conforme all'art. 26 delle NTA del PPR in quanto “Nelle aree seminaturali sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare*

la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica...” (pagina 5 della relazione).

35. Ugualmente esente da vizi è la considerazione per cui *“L’intervento contribuisce alla continua modificazione del territorio e quindi dei valori tutelati dal Decreto Ministeriale del 27 dicembre 1980, ampliando il costruito e riducendo la residuale naturalità dei luoghi”*.

36. Non rilevano poi le doglianze della ricorrente laddove esse si appuntano sulla asserita mancanza di pregiudizio vista la presenza, nella fascia tra i 250 e i 300 metri dalla battigia nel tratto di costa tra Costa Rei e Piscina Rei di interventi simili di privati e di strutture alberghiere.

37. La doglianza sembra denunciare una disparità di trattamento (circostanza, in verità, negata dalla ricorrente nella memoria depositata il 9 aprile 2021) che non esiste.

38. Intanto, ogni progetto va valutato nel suo contesto e il vizio di disparità di trattamento è sinonimo di eccesso di potere solo quando vi sia un'assoluta identità di situazioni oggettive, che valga a testimoniare dell'irrazionalità delle diverse conseguenze tratte dall'amministrazione.

39. Nel caso che occupa il Collegio il riferimento non può essere comunque fatto con piscine di abitazioni private che hanno una incidenza ben diversa dall'intervento in esame che ha invece un sicuro rilievo ai fini paesaggistici, tenuto conto della superficie dichiarata di mq 170 + vasca di compenso, locali tecnici interrati, superfici destinate solarium ecc. per un impegno complessivo di circa 750 mq (500 mq se si considera solo l'area ove dovrebbe essere collocata la piscina).

40. Va poi detto che il riferimento ad altre strutture alberghiere non coglie nel segno dato che:

a) il resort Suneva è collocato in una posizione particolarmente felice e

quasi isolata, praticamente davanti alla nota “Spiaggia Sa Iba de Ziu Franciscu” (fatto notorio e comunque verificabile attraverso l’immagine satellitare depositata dalla Regione Sardegna: documento 11);

b) il confronto con altre strutture è impossibile perché esse non sono collocate nelle immediate vicinanze.

41. La relazione impugnata, peraltro lungi dal mostrare preclusione assoluta alla realizzazione dell’intervento, conclude affermando: *“Potrà eventualmente essere presa in considerazione una nuova proposta progettuale che preveda il posizionamento della piscina al di fuori della fascia dei 300 metri dalla battigia come, preferibilmente mediante una rimodulazione dell’esistente piscina o mediante previsione di un nuovo manufatto in prossimità dell’esistente che impegni un tassello delimitato dall’attuale costruito e da una strada di lottizzazione; area peraltro esterna ai vincoli di cui all’art. 142, comma 1, lett. a) e c) del d.lgs 42/04”*.

41.1. Ciò risulta coerente con le disposizioni che, nella Regione Sardegna, non consentono più l’edificazione né la trasformazione urbanistica del territorio nella fascia di 300 metri dalla battigia.

42. Occorre da ultimo osservare che l’avvenuta urbanizzazione di un’area non rappresenta una ragione sufficiente per recedere dall’intento di proteggere i valori estetici o paesaggistici ad essa legati (Consiglio di Stato sez. VI, 30 giugno 2021, n. 4923).

43. Il ricorso è in definitiva infondato e deve essere rigettato.

44. Le spese seguono la regola della soccombenza e vengono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la ricorrente alle spese del presente giudizio che liquida come di seguito:

- € 2.000,00 (duemila) in favore dell'amministrazione regionale;
- € 2.000,00 (duemila) in favore del Ministero per i beni e le attività culturali.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso nella camera di consiglio del giorno 5 maggio 2021, tenutasi in modalità telematica ai sensi dell'art. 25 del d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, nonché dell'art. 6 del d.l. n. 44 del 1 aprile 2021, con l'intervento dei magistrati:

Dante D'Alessio, Presidente

Tito Aru, Consigliere

Gianluca Rovelli, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Gianluca Rovelli

IL PRESIDENTE
Dante D'Alessio

IL SEGRETARIO