



Comune di Trinità d'Agultu e Vignola

(Prov. Gallura Nord Est Sardegna)

Documento Informativo e Guida per i Proprietari del Comprensorio di Costa Paradiso

Oggetto: L'adeguamento del sistema fognario-depurativo, la legittimità dell'azione amministrativa, l'obbligo di allaccio e il regime dei contributi

Premessa e Quadro Generale

Con il presente documento, l'Amministrazione Comunale di Trinità d'Agultu e Vignola intende fornire a tutti i proprietari degli immobili siti nel comprensorio di Costa Paradiso un quadro chiaro, completo ed esaustivo sulla situazione della rete fognaria e dell'impianto di depurazione, riassumendo gli aspetti storico-giuridici, le pronunce della magistratura e le regole operative a cui ciascun consorziato deve attenersi.

Per una ricostruzione analitica di tutti i passaggi storici, tecnici e procedurali dal 1967 ad oggi, si rinvia espressamente alla **Relazione Storica Integrale** predisposta dal Comune, corredata da tutta la documentazione ufficiale di supporto e consultabile al seguente link: [Documentazione e Allegati Ufficiali](#).

Per decenni, il sistema di smaltimento dei reflui di gran parte delle abitazioni di Costa Paradiso si è basato su fosse settiche private (tipo Imhoff) e dispersioni dirette nel terreno. Tale modalità, pensata all'origine della lottizzazione negli anni Sessanta, è divenuta nel tempo del tutto insostenibile sul piano ambientale, oltre che contraria alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 (Testo Unico Ambiente) e del Piano di Tutela delle Acque della Regione Sardegna. Il comprensorio ricade infatti in un'area di altissimo pregio naturalistico, inserita in gran parte nel Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Isola Rossa – Costa Paradiso".

Per risolvere in via definitiva l'emergenza ambientale e dotare l'intero comparto di un'infrastruttura moderna e a norma di legge, è stato approvato ed eseguito il progetto di adeguamento, completamento e potenziamento della rete fognaria e del depuratore.

1. La piena legittimità dell'azione del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola

L'operato dell'Amministrazione Comunale si muove nel solco della rigorosa legalità e trova conferma in una serie ininterrotta di atti amministrativi e decisioni giurisdizionali divenute definitive. I punti cardine che attestano la piena legittimità dell'azione pubblica sono i seguenti:

- **I titoli costitutivi del comprensorio:** Fin dalla Convenzione di lottizzazione originaria del 1967 e dal Regolamento del Territorio di Costa Paradiso, tutti i proprietari, loro eredi ed aventi causa, sono vincolati in via reale e personale (*propter rem*) al pagamento pro quota delle spese necessarie per la realizzazione, conservazione e manutenzione dei servizi e delle infrastrutture comuni, secondo le tabelle millesimali formulate sulla volumetria edificabile.
- **L'approvazione del Progetto Generale (2011):** Con la Delibera del Consiglio Comunale n. 11 dell'8 aprile 2011, il Comune ha approvato il progetto generale di adeguamento e ampliamento della rete e del depuratore (cd. Progetto Savi). Tale approvazione è avvenuta preso atto che la Comunità del Territorio di Costa Paradiso, nell'Assemblea straordinaria del 28 maggio 2011 (sancita con verbale notarile), si era formalmente accollata l'intera spesa dell'opera fissando le relative quote a carico di tutti i proprietari.
- **Le Sentenze del TAR Sardegna:** Adite dal contenzioso promosso da associazioni e singoli proprietari, le pronunce del TAR Sardegna — passate in giudicato e quindi inoppugnabili — hanno definitivamente chiarito l'assetto dei diritti e dei doveri:
 1. Il Comune ha l'obbligo di sovrintendere, collaudare e infine acquisire al proprio patrimonio le opere di urbanizzazione.
 2. Gli oneri finanziari per la realizzazione e il completamento della rete fognaria e del depuratore **sono e restano posti a carico esclusivo dei proprietari dei lotti e non possono gravare sulle casse comunali.**
 3. L'esecuzione dei lavori può avvenire legittimamente mediante convenzioni urbanistiche stipulate con soggetti privati o imprese delegate, in sostituzione diretta dei lottizzanti e dei proprietari inadempienti, senza necessità di ricorrere a procedure di appalto pubblico.
- **I passaggi autorizzativi e la gestione dell'emergenza:** Nonostante le complessità procedurali e autorizzative sorte nel corso degli anni (tra cui le sospensioni per i termini V.I.A. e le vicende cautelari), l'azione del Comune si è sempre mossa nell'alveo della tutela della salute pubblica e dell'igiene. L'emissione di ordinanze contingibili e urgenti, il conseguimento dell'autorizzazione provvisoria allo scarico (Det. n. 732/2026 della Provincia Gallura Nord-Est) e l'esecuzione dei collaudi dei singoli stralci funzionali testimoniano il costante presidio istituzionale e la regolarità delle procedure adottate.

2. La legittimazione di Paradiso Costruzioni S.r.l., la conferma del TAR e i contributi

Un aspetto di fondamentale importanza riguarda l'individuazione del soggetto che ha realizzato le opere e il titolo del credito per il recupero dei relativi costi:

- **Sostituzione nell'esecuzione dell'opera e avallo del TAR:** A fronte dell'inerzia della Comunità del Territorio, il Comune ha approvato l'attuazione per stralci. **Paradiso Costruzioni S.r.l.** è subentrata in qualità di soggetto attuatore e lottizzante, sottoscrivendo con il Comune le relative convenzioni urbanistiche (rep. n. 609/2019 e rep. n. 643/2023). **La piena legittimità di questa sostituzione di Paradiso Costruzioni S.r.l. all'originario lottizzante, unitamente alla regolarità della procedura e dei relativi titoli autorizzatori rilasciati dal Comune, è stata espressamente scrutinata ed avallata dal TAR Sardegna**, che con sentenza passata in giudicato ha confermato la correttezza dell'azione amministrativa, ribadendo gli obblighi dei proprietari relativi all'allaccio e al pagamento degli oneri in favore della società esecutrice.
- **Sostituzione nei confronti dei proprietari:** In forza delle convenzioni e delle pronunce giurisdizionali, Paradiso Costruzioni S.r.l. si è sostituita alla generalità dei proprietari obbligati, anticipando interamente con propri fondi i capitali necessari per progettare, costruire e collaudare le tratte fognarie, le stazioni di sollevamento e gli interventi sul depuratore.
- **Fondamento del credito:** Le somme richieste ai consorziati costituiscono il **rimborso pro quota di somme che Paradiso Costruzioni S.r.l. ha anticipato per adempiere a un obbligo che la legge e gli atti del 2011 pongono a carico dei singoli proprietari**. Ne consegue che il versamento delle relative quote deve essere effettuato in favore di Paradiso Costruzioni S.r.l., soggetto che ha sostenuto gli oneri d'opera.
- **L'adeguamento delle quote e revisione a norma di legge:** A seguito del notevole incremento dei costi delle lavorazioni, il Comune ha dichiarato la coerenza del piano finanziario con l'Avviso Pubblico del 9 febbraio 2024 sulla base del Prezzario Regionale 2023, confermando i compensi dovuti per ciascun proprietario in proporzione alla cubatura edificabile/edificata:

Tipologia Lotto	Quota Contributiva Unitaria
Lotti già allacciati alla rete preesistente	€ 11,00 / m³ edificabile
Lotti non ancora allacciati alla rete	€ 39,00 / m³ edificabile

- **Nota importante sugli adeguamenti futuri:** Si precisa espressamente che gli importi sopra indicati e la misura dei compensi/contributi dovuti saranno suscettibili di ulteriore adeguamento e revisione a norma di legge, in relazione all'andamento effettivo dei costi dei materiali, alle revisioni dei prezzari regionali di riferimento e all'evoluzione del quadro normativo e contabile.

Tale obbligo contributivo ha natura *propter rem*, è legato alla proprietà dell'immobile, si trasmette agli eredi o aventi causa ed è indipendente dallo stato di edificazione o dal momento dell'effettivo allaccio.

3. L'obbligo inderogabile di allaccio alla nuova rete fognaria

A seguito dell'avanzamento dei lavori, i principali stralci funzionali della nuova rete fognaria — che comprendono le condotte a gravità, le condotte prementi e le stazioni di sollevamento — sono stati ultimati, collaudati dall'organo di collaudo e dichiarati idonei all'uso.

- **Superamento dei vecchi sistemi:** La presenza di una rete fognaria pubblica o centralizzata resa funzionale e collaudata fa venire meno qualsiasi presupposto legale per il mantenimento di pozzi neri, fosse Imhoff o sistemi di dispersione a suolo. Tali sistemi, in presenza della rete, diventano automaticamente scarichi abusivi e non autorizzati.
- **Attivazione degli ordini di allaccio:** Il Comune sta procedendo, area per area e lotto per lotto, a notificare formali ordinanze individuali ai proprietari delle abitazioni collettabili, imponendo l'immediata dismissione dei sistemi di smaltimento autonomi e l'allaccio alla rete fognaria centralizzata entro il termine perentorio fissato nei provvedimenti.

4. Conseguenze penali ed amministrative dell'inottemperanza

L'Amministrazione Comunale sottolinea con la massima fermezza che l'inottemperanza all'ordine di allaccio non sarà tollerata, in quanto perpetua un danno ambientale e sanitario a carico dell'intera collettività di Costa Paradiso. Nei confronti dei proprietari inadempienti si procederà senza indugio ad applicare tutte le sanzioni previste dall'ordinamento.

A) Conseguenze Penali:

1. **Denuncia per violazione dell'art. 650 c.p.:** La mancata esecuzione dell'ordinanza sindacale di allaccio costituisce reato ai sensi dell'articolo 650 del Codice Penale (Inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità) e comporta l'immediata segnalazione del proprietario alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Tempio Pausania.
2. **Responsabilità per reati ambientali:** La continuazione dello scarico non autorizzato nel suolo e nel sottosuolo espone i soggetti responsabili alle sanzioni e ai procedimenti penali stabiliti dal D.Lgs. 152/2006 in materia di inquinamento e tutela delle acque.

B) Conseguenze Amministrative e Civili:

1. **Inagibilità dell'immobile:** L'assenza di un regolare allaccio alla fognatura pubblica determina il venir meno dei requisiti igienico-sanitari essenziali. Il Responsabile del Servizio emette formale attestazione di **non usabilità e inagibilità** della struttura edilizia.
2. **Ordinanza di sgombero e chiusura coattiva:** All'attestazione di inagibilità fa seguito la notifica dell'ordinanza di sgombero dell'immobile e l'apposizione dei sigilli. Tale linea di rigore ha già trovato il pieno avallo della giustizia amministrativa: con Decreto del 28 luglio 2026 (R.G. n. 774/2026), il TAR Sardegna ha respinto il ricorso di un proprietario confermando la piena legittimità dell'ordinanza di sgombero emanata dal Comune a tutela della salute e dell'ambiente.

3. **Interruzione della fornitura idrica:** Poiché la legittimità dello scarico è il presupposto indispensabile per l'erogazione dell'acqua potabile, il Comune provvede a segnalare l'inadempimento al gestore del servizio idrico (Abbanoa S.p.A.) per l'immediata sospensione del servizio e il distacco del contatore.
4. **Sanzioni pecuniarie ed esecuzioni in danno:** Gli atti vengono contestualmente trasmessi alla Provincia per l'irrogazione delle elevate sanzioni amministrative pecuniarie previste per gli scarichi non autorizzati, riservandosi l'esecuzione coattiva delle opere di sigillatura con addebito delle spese al proprietario.

Conclusioni

L'adeguamento del comparto fognario-depurativo di Costa Paradiso è un'opera non più rinviabile, necessaria per garantire la sicurezza igienico-sanitaria, valorizzare il patrimonio immobiliare e tutelare lo straordinario contesto ambientale in cui il comprensorio si inserisce.

L'azione del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola proseguirà con determinazione per garantire il completamento delle opere residue e l'allaccio di tutte le utenze. Si invitano pertanto tutti i proprietari a regolarizzare tempestivamente la propria posizione contributiva nei confronti di Paradiso Costruzioni S.r.l. e a dare immediata esecuzione agli allacciamenti alla rete, evitando così le gravi sanzioni penali e amministrative previste dalla legge.

Per ogni approfondimento contabile, tecnico o giuridico, si ribadisce l'invito a consultare la [Relazione Storica Integrale e il relativo fascicolo documentale](#).

Trinità d'Agultu e Vignola, 17 agosto 2026

IL COMUNE DI TRINITÀ D'AGULTU E VIGNOLA

Il Responsabile del Servizio — Dott. Giovanni Battista Muretti