



COMUNE DI TRINITÀ D'AGULTU E VIGNOLA

Provincia Gallura Nord-Est Sardegna

GUIDA PER I PROPRIETARI

La nuova rete fognaria e gli obblighi di legge

*Dalla dispersione nel suolo alla rete depurata:
cosa cambia per le abitazioni di Costa Paradiso*



“Le abitazioni non sono utilizzabili in assenza di allaccio alla fognatura”

LA STORIA, GLI OBBLIGHI, LE RISPOSTE ALLE DOMANDE DEI PROPRIETARI

PERCHÉ L'ALLACCIO È OBBLIGATORIO



COMUNE DI TRINITÀ D'AGULTU E VIGNOLA

Provincia Gallura Nord-Est Sardegna

RELAZIONE STORICA

sulla realizzazione, l'ampliamento e la manutenzione straordinaria
delle strutture depurative e della rete fognaria del comprensorio Costa Paradiso

Premessa

Il presente documento, di carattere storico e ricostruttivo, è redatto dal Comune di Trinità d'Agultu e Vignola allo scopo di ricostruire in forma ufficiale la storia degli interventi di realizzazione, ampliamento e manutenzione straordinaria delle strutture depurative e della rete fognaria del comprensorio Costa Paradiso, dalle origini della lottizzazione fino allo stato attuale delle opere.

Attraverso la disamina degli atti amministrativi che si sono succeduti nel tempo, l'Amministrazione dà conto della vicenda nella sua interezza, a beneficio dei proprietari del comprensorio e di quanti vi abbiano interesse.

I. Le origini della lottizzazione (1967–1992)

Il comprensorio turistico-residenziale di Costa Paradiso nasce alla fine degli anni Sessanta per iniziativa della Cooperativa Costa Paradiso S.r.l., proprietaria di vaste aree ricadenti nel territorio del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola. Con scrittura privata del 6 luglio 1967, registrata a Tempio il 25 luglio 1967, e con il successivo atto notarile, la Cooperativa e il Comune stipularono la convenzione di lottizzazione (**Doc_01**) volta ad assicurare la realizzazione residenziale-turistica delle aree, in armonia con i criteri urbanistici. La convenzione poneva a carico della Cooperativa, e dei suoi aventi causa, la realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria — strade, acquedotto e relativi manufatti — senza alcun contributo del Comune, con impegno a cederle gratuitamente all'ente non appena richieste.

Parte integrante di questo assetto è il Regolamento del Territorio di Costa Paradiso dell'11 novembre 1967 (**Doc_01b**), accettato per adesione da tutti gli acquirenti dei lotti. Il Regolamento ha natura di atto costitutivo del comprensorio e vincola “ciascun proprietario in via reale e personale per sé, eredi, aventi causa, eventuali superficiari ed inquilini” all’osservanza delle sue disposizioni. Sul piano economico, il Regolamento fissa un criterio cardine: le spese di amministrazione, conservazione e manutenzione delle parti e dei servizi comuni, nonché quelle relative ai nuovi impianti, ai nuovi servizi e alle innovazioni deliberate dall’Assemblea, sono ripartite tra i partecipanti secondo una tabella decimillesimale elaborata in base alla cubatura edificabile di ciascuna proprietà esclusiva rapportata alla volumetria edificabile dell’intero comprensorio (artt. 55 e 61 del Regolamento).

È significativo che già il Regolamento del 1967 disciplinasse lo smaltimento dei reflui: in assenza di condutture e impianti di fognatura comune, lo smaltimento delle acque provenienti dalle fognature private doveva avvenire mediante dispersione nel terreno, previa chiarificazione in fosse settiche a funzionamento biologico (art. 39). Era proprio questo — la dispersione al suolo dei reflui, adeguata alla ridotta densità edificatoria immaginata negli anni Sessanta ma superata dallo sviluppo effettivo del comprensorio — il modello destinato, decenni dopo, a rivelarsi insostenibile sul piano ambientale.

La convenzione integrativa del 1° agosto 1975 (**Doc_02**) aggiornò gli impegni originari. Con la successiva convenzione del 30 luglio 1992 (Rep. n. 8400 — **Doc_03**) e i contestuali atti di cessione (**Doc_04**), la Isvitur S.r.l. cedette al Comune l’impianto fognario e il depuratore allora esistenti; il Comune, a sua volta, li cedette alla Comunità del Territorio di Costa Paradiso, che si obbligò a provvedere a tutti gli oneri di manutenzione, funzionamento e gestione dell’impianto ricevuto senza nulla chiedere al Comune. Da quel momento la responsabilità gestionale delle infrastrutture fognario-depurative del comprensorio grava formalmente sulla Comunità e, per il suo tramite, sui proprietari.

II. Il problema ambientale: gli scarichi non collegati alla rete

Per decenni i reflui civili della gran parte delle abitazioni del comprensorio sono stati smaltiti attraverso fosse Imhoff private e scarichi diretti al suolo. La rete fognaria realizzata serviva infatti soltanto una parte del comprensorio e recapitava a un impianto di depurazione — del tipo a fanghi attivi ad aerazione prolungata — di capacità limitata; la restante, ampia porzione di abitazioni non risultava collegata ad alcun sistema fognario centralizzato e continuava a disperdere i propri reflui nel terreno, in assenza di autorizzazione allo scarico e in contrasto con il D.Lgs. 152/2006 e con gli obiettivi di qualità fissati dal Piano di Tutela delle Acque della Regione Sardegna. La gravità del fenomeno è accentuata dalla collocazione del comprensorio, che ricade in parte nel SIC Isola Rossa – Costa Paradiso, area di pregio naturalistico soggetta a specifica tutela, e dalla presenza di corsi d’acqua che recapitano nelle acque di balneazione.

III. Il progetto Savi e il suo percorso autorizzativo (1995–2014)

Per dotare il comprensorio di infrastrutture moderne e adeguate e per risolvere il problema ambientale, la Comunità del Territorio di Costa Paradiso promosse un progetto generale di ampliamento e manutenzione straordinaria delle strutture depurative e della rete fognaria esistente, affidandone la redazione all’Ing. Attilio Savi. L’esigenza dell’intervento affondava le proprie radici in una risalente violazione: già con nota del 24 aprile 1995 il Comune aveva segnalato l’inadempimento del lottizzante quanto alle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alla mancata realizzazione della rete fognaria e del depuratore. Il percorso prese poi avvio formale con la comunicazione del Comune del 29 marzo 2010 (prot. n. 2956 — **Doc_05**), con cui l’ente intimò ai lottizzanti, e per essi alla Comunità, di provvedere alla messa a norma dell’impianto fognario e del depuratore e alla loro riconsegna.

Il progetto Savi è concepito per dotare il comprensorio di un sistema fognario-depurativo capace di servire l’intera popolazione insediabile del comparto, eliminando ogni dispersione diretta dei reflui nel suolo. Il progetto si articola in due componenti complementari. In una prima fase, la nuova rete fognaria consente di collegare una parte dei lotti al depuratore già esistente, sfruttandone la capacità di trattamento disponibile

alla data del 2011; in una seconda fase, l'ampliamento del depuratore è destinato a incrementare la capacità dell'impianto in misura tale da consentire a ogni lotto del comprensorio di collegarsi alla rete fognaria e di recapitare i propri reflui all'impianto, comprendendo così sia gli abitanti attuali sia quelli potenziali della lottizzazione. Sul piano depurativo la configurazione finale prevede tre linee di trattamento: la prima, corrispondente all'impianto esistente reso pienamente funzionale, da 6.000 abitanti equivalenti; la seconda e la terza, di ampliamento, da 5.000 abitanti equivalenti ciascuna, per una capacità complessiva a regime di 16.000 abitanti equivalenti.

L'approvazione del progetto e l'accollo della spesa (2011)

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 dell'8 aprile 2011 (**Doc_06**), il Comune approvò il progetto generale esecutivo redatto dall'Ing. Savi e autorizzò la Comunità del Territorio alla realizzazione dell'intervento, prendendo atto che l'opera sarebbe stata finanziata interamente dai privati proprietari. Poche settimane dopo, con Verbale Notarile del 28 maggio 2011 (Notaio Francesco Pianu, Rep. 11043 — **Doc_07**), l'Assemblea straordinaria della Comunità deliberò di accollarsi la relativa spesa e stabilì i criteri di ripartizione tra tutti i proprietari del comprensorio, fissando per le utenze già allacciate alla rete preesistente una quota di cinque euro per metro cubo edificabile, mentre per quelle non ancora allacciate una quota di venti euro per metro cubo edificabile. Questi due atti del 2011 — la delibera comunale e la deliberazione assembleare — costituiranno il fondamento economico dell'intera vicenda.

Va tuttavia rilevato che, pur avendo promosso il progetto e deliberato l'accollo della spesa, la Comunità del Territorio non diede mai avvio concreto alla realizzazione delle opere. L'attuazione sarebbe intervenuta solo più tardi, e per una via diversa: non su iniziativa o su incarico della Comunità, bensì per effetto di autonome convenzioni stipulate dai singoli aventi causa direttamente con il Comune, come si dirà più avanti.

La compatibilità ambientale: la V.I.A. del 2014

Trattandosi di intervento su impianto di depurazione di potenzialità superiore a 10.000 abitanti equivalenti e ricadente parzialmente nel SIC Isola Rossa – Costa Paradiso, il progetto fu sottoposto a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale comprensiva di Valutazione di Incidenza. Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 35/9 del 12 settembre 2014 (**Doc_08b**), la Regione esprime giudizio positivo di compatibilità ambientale. La deliberazione fissava in cinque anni dalla pubblicazione il termine per il completamento dei lavori, salvo proroga su istanza motivata del proponente: proroga effettivamente concessa con Delib.G.R. n. 42/40 del 22 ottobre 2019.

IV. Le controversie tra la Comunità e il Comune e i ricorsi al TAR (2012–2024)

La realizzazione del progetto si intreccia con un lungo contenzioso amministrativo, avente ad oggetto la questione di chi debba farsi carico del completamento, del collaudo e della presa in carico delle opere di urbanizzazione, e in particolare dell'impianto fognario-depurativo.

La sentenza TAR n. 575/2021

Con ricorso proposto nel 2012 dall'Associazione per la Tutela del Territorio di Costa Paradiso e da numerosi proprietari, e integrato negli anni da più motivi aggiunti, fu impugnato il diniego comunale di acquisizione e gestione delle opere di urbanizzazione, chiedendosi l'accertamento dell'obbligo del Comune di assumerne la gestione. Il TAR Sardegna, con sentenza n. 575/2021 pubblicata il 31 luglio 2021 (**Doc_16**), passata in giudicato, affermò il principio, di ordine generale, secondo cui la presa in carico delle opere di urbanizzazione è obbligo inderogabile del Comune ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, da attuarsi previo collaudo e trasferimento delle aree di sedime al patrimonio comunale.

La sentenza è risolutiva sotto il profilo economico. Il TAR chiarì infatti che, per quanto riguarda specificamente l'opera di ampliamento e manutenzione straordinaria delle strutture depurative e della rete fognaria, le relative questioni risultano “disciplinate in via definitiva da atti risalenti nel tempo, non impugnati dagli odierni ricorrenti e da ritenersi quindi oggi inoppugnabili”. Tali atti sono precisamente il

progetto generale proposto il 15 marzo 2011 dalla Comunità, approvato con la Delibera consiliare n. 11 dell'8 aprile 2011 e con la deliberazione assembleare del 28 maggio 2011, con cui la Comunità si accollò la spesa. Ne consegue — afferma il TAR — che l'intervento e i relativi oneri finanziari non possono oggi essere contestati e, in forza dei citati atti, “risultano posti a carico dei proprietari”, restando escluso che gravino sul Comune. Il giudice precisò inoltre che gli aventi causa dei lottizzanti sono obbligati propter rem.

La sentenza TAR n. 142/2022

Su ricorso della Comunità del Territorio (R.G. n. 1010/2018), il TAR Sardegna, con sentenza n. 142/2022 pubblicata il 2 marzo 2022 (**Doc_17**) e passata in giudicato il 2 ottobre 2022, si esprime in senso analogo, condannando il Comune a prendere in carico le opere di urbanizzazione previo collaudo. La sentenza ammette espressamente che i lavori di adeguamento possano essere eseguiti, in luogo del Comune o del lottizzante, da singoli proprietari o da imprese private, ferma restando la responsabilità del Comune di sovrintendere.

Il quadro giurisdizionale che ne emerge è univoco e definitivo: gli atti del 2011 sono inoppugnabili; gli oneri economici dell'opera gravano sui proprietari e non sul Comune; le opere possono essere realizzate da soggetti privati; il Comune è tenuto al collaudo e alla presa in carico solo una volta completate. In tale contesto, ciascun avente causa dell'originario lottizzante poteva sottoscrivere direttamente con il Comune una convenzione urbanistica e accollarsi la realizzazione dell'opera, senza che occorresse a tal fine il consenso o un incarico della Comunità del Territorio.

V. L'attuazione per stralci e l'ingresso di Paradiso Costruzioni (2016–2024)

Sul piano attuativo, con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 14 luglio 2016 il Comune riconobbe ai proprietari dei lotti la facoltà di accordarsi autonomamente per progettare e realizzare, mediante stralci attuativi del piano di lottizzazione, le reti fognarie mancanti, secondo la procedura della legge n. 1150/1942. In esecuzione di tale indirizzo, con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 12 giugno 2019 (**Doc_09**) il Comune approvò l'attuazione del primo stralcio di completamento delle infrastrutture fognarie del P.d.L. F1.7 e lo schema di convenzione urbanistica che disciplina gli oneri a carico dei soggetti attuatori, individuati in Paradiso Costruzioni S.r.l. e Carolina D S.r.l.

Il permesso di costruire del primo stralcio (T013-2019 dell'8 luglio 2019 — **Doc_10**), originariamente rilasciato ad altre società, fu volturato in favore di Paradiso Costruzioni S.r.l. (**Doc_11**). Il 27 novembre 2019 fu stipulata la convenzione urbanistica rep. n. 609/2019 tra il Comune e Paradiso Costruzioni S.r.l. (**Doc_13**), affiancata dalla convenzione rep. n. 608/2019 con Carolina D S.r.l. (**Doc_12**). Seguì il permesso di costruire T010-2020 del 6 luglio 2020 (**Doc_14**) per le opere connesse, tra cui la stazione di sollevamento Sarrera 103.

La manifestazione d'interesse del 2021 e l'assunzione del completamento da parte di Paradiso Costruzioni

Con avviso di manifestazione d'interesse del 13 gennaio 2021 (**Doc_15**), rivolto alla Comunità del Territorio, a Paradiso Costruzioni S.r.l. e a Carolina D S.r.l., il Comune formalizzò la procedura per l'individuazione dei soggetti attuatori del completamento del sistema fognario e depurativo del comprensorio, prevedendo che i soggetti aventi causa individuati fossero chiamati a sottoscrivere una convenzione con l'Amministrazione.

Soltanto Paradiso Costruzioni S.r.l. manifestò il proprio interesse al completamento della rete fognaria del P.d.L. F1.7 con le relative stazioni di sollevamento.

Quanto a Carolina D S.r.l., essa aveva a suo tempo stipulato la convenzione urbanistica rep. n. 608/2019 (**Doc_12**), relativa a una porzione del primo stralcio funzionale. La società non ha però assunto il completamento del sistema fognario e depurativo del comprensorio: alla procedura avviata nel 2021 non ha fatto seguito, da parte sua, la sottoscrizione di alcuna convenzione di completamento con il Comune.

Paradiso Costruzioni S.r.l. è stata dunque l'unica società ad assumere l'onere del completamento dell'intero sistema fognario e depurativo, sottoscrivendo la convenzione urbanistica rep. n. 643/2023 del 1° febbraio 2023 (**Doc_18**), integrata dalla convenzione rep. n. 646 del 17 maggio 2023 (**Doc_18b**), cui fece seguito il permesso

di costruire SUE T001-2024 del 7 marzo 2024 (**Doc_22**). La Comunità del Territorio, dal canto suo, non diede alcun seguito al progetto che pure aveva promosso: Paradiso Costruzioni è così divenuta il soggetto esecutore unico del completamento, nell'interesse dell'intero comprensorio.

In virtù delle convenzioni stipulate, la società assume essa stessa la posizione di lottizzante, con il conseguente obbligo — previsto in particolare dall'art. 5 della convenzione rep. n. 643/2023 — di procedere ai lavori di completamento dell'impianto di depurazione secondo la procedura ivi disciplinata.

La sostituzione di Paradiso Costruzioni ai proprietari obbligati

È essenziale mettere a fuoco la natura dell'intervento di Paradiso Costruzioni S.r.l.

Come accertato dalle sentenze del TAR (n. 575/2021, n. 142/2022 e n. 440/2024), l'onere di realizzare, completare e potenziare le opere fognario-depurative grava sui lottizzanti e, in via propter rem, sui proprietari dei lotti, che devono provvedervi a proprie spese. Le medesime sentenze hanno espressamente ammesso che tali lavori possano essere materialmente eseguiti, in luogo del Comune o del lottizzante, da singoli proprietari o da imprese private. È in questo quadro che Paradiso Costruzioni S.r.l. si è sostituita alla generalità dei proprietari, assumendo su di sé l'esecuzione di opere che erano obbligo dei proprietari medesimi.

Va precisato che l'esecuzione delle opere non avviene mediante appalto pubblico di lavori, bensì quale intervento di urbanizzazione realizzato da un privato in attuazione di una convenzione urbanistica. Il Comune non ha affidato un appalto all'impresa, ma ha concluso una convenzione con il privato tenuto a realizzare le opere: come chiarito dalla sentenza n. 142/2022, all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria non trova applicazione il Codice dei contratti pubblici, in forza dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001.

Ne consegue che i costi di realizzazione delle opere sono stati finora anticipati dalla società attuatrice, in luogo dei proprietari cui gli atti del 2011 li pongono a carico, e che il credito da essa vantato verso i proprietari trova in ciò il proprio fondamento: non un contributo a fondo perduto, ma il rimborso pro quota di somme anticipate per l'adempimento di un obbligo altrui.

La procedura seguita dal Comune con riguardo alla sostituzione di Paradiso Costruzioni al lottizzante e al rilascio dei relativi titoli autorizzatori, è stata portata all'attenzione del TAR SARDEGNA, nell'ambito del ricorso distinto con R.G (1010/2018) e notificato a tutti i proprietari per pubblici proclami; con la sentenza n. 142/2022, passata in giudicato, il TAR ha riconosciuto la piena legittimità dell'azione amministrativa sul punto, ribadendo ancora una volta gli obblighi dei proprietari con riguardo all'allaccio alla rete fognaria e al pagamento dei relativi oneri a favore della società esecutrice.

VI. L'obbligo di allaccio e l'azione del Comune (2023–2025)

Con la realizzazione della nuova rete, il Comune ha attivato con crescente fermezza l'obbligo di allaccio a carico dei proprietari con scarichi non autorizzati. Con comunicazione dell'Ufficio del Sindaco del 24 novembre 2023 (**Doc_19**), notificata a mezzo PEC o raccomandata A.R., il Comune diffidò i proprietari di abitazioni con scarichi di reflui non autorizzati a procedere all'allaccio nel rispetto del D.Lgs. 152/2006 e del Piano di Tutela delle Acque, avvertendo che la mancata ottemperanza avrebbe determinato la sigillatura dello scarico e l'inagibilità della struttura edilizia.

A partire dal gennaio 2025 il Sindaco ha adottato ordinanze individuali nei confronti dei proprietari di lotti con scarichi abusivi a suolo, imponendo l'eliminazione immediata dello scarico, l'allaccio entro trenta giorni alla rete fognaria — accertata realizzata e funzionale — e la dismissione dei sistemi alternativi a spese del proprietario, con richiamo alle sanzioni previste dall'art. 650 c.p. Le medesime ordinanze prevedono inoltre che il Responsabile del Servizio attesti la non usabilità delle strutture che scarichino abusivamente a suolo e ne dia comunicazione al gestore del servizio idrico, il quale, ricorrendone i presupposti, può procedere all'interruzione della fornitura idrica, essendo lo scarico non autorizzato il presupposto stesso di tale interruzione. Investito da alcuni proprietari con ricorso, il TAR Sardegna, Sez. II, con ordinanza cautelare del 19 giugno 2025 (ric. n. 967/2024), respinse la richiesta di sospensione, rilevando l'esito positivo del collaudo dell'infrastruttura e l'esigenza oggettiva di attivare la nuova rete per superare la gestione irregolare degli

scarichi: l'obbligo di allaccio resta pertanto pienamente efficace.

VII. L'acquisizione dell'impianto e il collaudo del primo stralcio (2024–2025)

A fronte dello stato di abbandono in cui versavano le strutture dopo che la Comunità del Territorio ne aveva di fatto dismessa la gestione a partire dal 2023, il Comune, con ordinanza contingibile e urgente, ordinò alla Comunità di consegnare, entro il 17 giugno 2024, l'intero impianto fognario e di depurazione, con le chiavi delle stazioni di sollevamento e di ogni parte dell'impianto (**Doc_24b**). Acquisito così il sistema, il Comune diede corso a una prima serie di lavori di efficientamento dell'impianto di depurazione, eseguiti in danno agli aventi causa, in surrogà degli obbligati e in attuazione dell'indirizzo del TAR.

Parallelamente proseguì il procedimento di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate all'interno del P.d.L. F1-7, affidato all'Ing. Giovanni Antonetti, incaricato dal Comune con determinazione n. 17 del 6 giugno 2025, con la partecipazione del Direttore dei Lavori Ing. Stefano Barbieri e dell'impresa esecutrice. Il procedimento si è articolato per stralci funzionali successivi.

Il primo stralcio funzionale — comprendente la rete a gravità, la stazione di sollevamento “Sarrera 103”, la condotta premente e la vasca di equalizzazione collegata al depuratore — è stato certificato con certificato di regolare esecuzione del 5 aprile 2024 (prot. n. 4191 — **Doc_23**), sottoposto con esito positivo alle prove di funzionalità a freddo del 20 settembre 2024 (**Doc_25**), quindi collaudato in corso d'opera il 12 giugno 2025 — alla presenza anche dei rappresentanti di Abbanoa S.p.A. e del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale — e infine con collaudo finale in data 4 dicembre 2025 (**Doc_32**), che ha dichiarato le opere idonee all'uso cui sono destinate, con la prescrizione del sollecito a ENEL per la cabina elettrica. A quest'ultimo fine il Consiglio Comunale, con delibera n. 52 del 17 dicembre 2025 (**Doc_33**), autorizzò la cessione dell'area necessaria alla realizzazione della cabina di trasformazione.

VIII. Le criticità autorizzative del 2026 e la prosecuzione dei lavori

Nel corso del 2026, in fase ormai avanzata di realizzazione, sono emerse alcune criticità di natura autorizzativa, legate al decorso del tempo e alla lunghezza delle procedure amministrative, alle quali si sono aggiunte le segnalazioni presentate da alcuni proprietari alle autorità ambientali.

La scadenza della V.I.A. e la sospensione dei lavori (febbraio–marzo 2026)

Il giudizio positivo di compatibilità ambientale del 2014 (Delib.G.R. n. 35/9), prorogato con Delib.G.R. n. 42/40 del 22 ottobre 2019, fissava un termine quinquennale per il completamento dei lavori, venuto a scadenza senza che le opere — di grande estensione e complessità — fossero ultimate. A seguito di un sopralluogo congiunto del 24 febbraio 2026, la Regione Autonoma della Sardegna – Servizio V.I.A., con nota prot. n. 7468 del 5 marzo 2026 (**Doc_39**), rilevò la scadenza dei termini di validità del provvedimento di compatibilità ambientale e alcune difformità esecutive rispetto al progetto valutato — tra cui le correzioni di tracciato di cui si dirà nel paragrafo che segue — disponendo la sospensione dei lavori, fatti salvi gli interventi necessari a eliminare gli sversamenti e a ripristinare condizioni minime di sicurezza ambientale. Il soggetto attuatore e il Comune hanno contestualmente avviato una procedura di nuova valutazione ambientale *ex post*, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 152/2006.

Nell'ambito dello Studio di Impatto Ambientale predisposto per la procedura di valutazione *ex post*, il tecnico incaricato ha condotto quattro sopralluoghi fra l'aprile e il maggio 2026, rilevando in più punti del comprensorio deflussi, ristagni e dispersioni di liquidi con caratteristiche visive e olfattive compatibili con reflui civili non adeguatamente trattati, percepibili anche a distanza e persistenti pur in assenza di precipitazioni. Il fenomeno non è apparso riconducibile a episodi isolati, essendo stati individuati numerosi punti con caratteristiche analoghe, in taluni casi associati allo svuotamento di piscine private; lungo alcuni impluvi è stata inoltre osservata una vegetazione igrofila anomala, compatibile con un apporto prolungato di acqua e nutrienti e rilevabile anche da immagini satellitari. Le evidenze sono state ricondotte a unità immobiliari non ancora collegate alla rete fognaria. Il tecnico ha precisato di non essere in grado di attestare la regolarità dei singoli recapiti, la cui origine, titolarità e qualificazione giuridica restano di competenza delle autorità amministrative, sanitarie e giudiziarie, e ha proposto un censimento georeferenziato dei punti di

scarico e la verifica delle autorizzazioni riferite alle singole unità immobiliari — accertamento che, per quanto dallo stesso riferito, non risulta ad oggi disponibile presso gli enti.

Le correzioni di tracciato in fase esecutiva

Nel corso dell'esecuzione dei lavori è stato necessario adottare alcune correzioni ai tracciati delle condotte rispetto agli elaborati originari del progetto Savi. Tali adeguamenti non costituiscono difformità arbitrarie, ma rispondono a una precisa necessità tecnica: una rete fognaria, nei tratti a gravità, funziona esclusivamente per effetto della pendenza, sicché il posizionamento delle condotte è vincolato alle quote altimetriche del terreno e alla continuità di adeguate pendenze di scorrimento. In un comprensorio dall'orografia complessa e accidentata come Costa Paradiso — caratterizzato da forti dislivelli, affioramenti rocciosi e pendenze talora molto elevate — il rispetto di questi vincoli idraulici ha imposto, in fase di cantiere, l'adattamento di alcuni tracciati alle condizioni reali dei luoghi, al fine di garantire il corretto deflusso dei reflui verso le stazioni di sollevamento e l'impianto di depurazione ed evitare contropendenze o ristagni.

Secondo quanto rappresentato dal soggetto attuatore, una parte delle variazioni è stata inoltre adottata per evitare il ricorso alle stazioni di sollevamento private che il progetto originario prevedeva per il collettamento di diversi lotti, i cui costi di realizzazione e di esercizio sarebbero ricaduti sui proprietari dei lotti interessati: la modifica di alcuni tratti di condotta ne ha reso possibile il funzionamento a gravità. La valutazione di tali varianti è rimessa agli enti competenti nell'ambito del procedimento in corso.

L'ordinanza contingibile e urgente n. 9 del 9 aprile 2026

La sospensione dei lavori, se protratta, avrebbe determinato una conseguenza paradossale e dannosa: con l'arrivo della stagione estiva, i reflui dei lotti già collegati alla rete ma non ancora serviti dalle stazioni di sollevamento avrebbero rischiato di riversarsi nell'ambiente, aggravando proprio quel danno che l'opera è destinata a eliminare. Il rischio era stato peraltro formalmente rappresentato dalla stessa Paradiso Costruzioni S.r.l., che con relazione tecnica del 16 marzo 2026 (**Doc_42**) aveva segnalato al Comune e a tutti gli enti competenti le conseguenze ambientali di un'eventuale interruzione dei lavori prima del completamento delle stazioni di sollevamento.

Di fronte a questa situazione, il Sindaco del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, quale autorità sanitaria e ai sensi degli artt. 50 e 54 del D.Lgs. 267/2000, ha adottato l'Ordinanza contingibile e urgente n. 9 del 9 aprile 2026 (**Doc_45**), con la quale ha ordinato a Paradiso Costruzioni S.r.l. — quale soggetto avente causa e attuatore — di proseguire e portare a compimento i lavori: in particolare la realizzazione, in conformità al progetto Savi, di un modulo aggiuntivo dell'impianto di depurazione, le manutenzioni necessarie alla piena funzionalità del modulo esistente, l'esecuzione degli allacci oggi tecnicamente realizzabili entro trenta giorni e l'attivazione delle stazioni di sollevamento in quel momento quasi completate.

L'ordinanza qualifica tali interventi come misura urgente e temporaneamente anticipatoria, adottata nelle more della definizione dei procedimenti autorizzativi, in applicazione dei principi di precauzione e proporzionalità. Essa opera su un piano distinto rispetto alla sospensione regionale, che attiene al procedimento ordinario di Valutazione di Impatto Ambientale, ed è circoscritta alle sole opere ritenute indifferibili a tutela della salute pubblica e dell'igiene nella imminenza della stagione turistica. Con il medesimo atto il Sindaco ha imposto ai proprietari collettabili l'allaccio alla rete e disposto l'inagibilità delle unità che continuino a scaricare a suolo senza autorizzazione.

L'esame del Ministero dell'Ambiente e l'informativa ARPAS (febbraio–aprile 2026)

Sul versante ambientale, la vicenda è stata portata all'attenzione del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE) attraverso una serie di esposti e segnalazioni presentati da alcuni proprietari, di contenuto in larga parte analogo, con cui si prospettavano gravi violazioni ambientali, rischi sanitari e presunte irregolarità. Il Ministero, competente in materia di danno e minaccia di danno ambientale ai sensi della Parte VI del D.Lgs. 152/2006, si è attivato con nota prot. n. 29399 dell'11 febbraio 2026, richiedendo al Comune, alla Provincia, alla Regione, all'ARPAS e al Comando Tutela Ambientale dei Carabinieri ogni informazione utile sulla eventuale sussistenza di profili di danno ambientale.

In riscontro, l'ARPAS ha svolto un'istruttoria comprensiva di un sopralluogo congiunto del 24 febbraio 2026

e di campionamenti delle acque superficiali del 3 marzo 2026, trasmettendo la propria “Informativa sulla sussistenza di profili di danno, o minaccia di danno ambientale” (Doc_48). L’Agenzia, pur segnalando alcune criticità — la non conformità di parte delle opere già realizzate rispetto al progetto valutato in sede di V.I.A. — ha ritenuto che buona parte delle situazioni ritratte negli esposti fosse riconducibile a fasi transitorie di cantiere ormai superate o comunque soggette a ripristino a fine lavori, ovvero a fenomeni meteorologici che hanno temporaneamente inciso sulle aree di cantiere. Quanto ai corpi idrici, i monitoraggi hanno evidenziato un impatto organico-biologico pressoché assente a monte dello scarico e le acque di balneazione del comprensorio risultano classificate come “eccellenti”.

In conclusione, l’ARPAS ha affermato che, allo stato attuale e nell’ambito dei profili di propria competenza, non è possibile ravvisare profili o minacce di danno ambientale riconducibili alle fattispecie dell’art. 300 della Parte VI del D.Lgs. 152/2006. Con propria nota del 23 aprile 2026 (**Doc_47**), il Ministero dell’Ambiente ha fatto proprie tali conclusioni, riportandone integralmente il contenuto. Ne discende che l’allarme ambientale prospettato negli esposti non ha trovato riscontro nella valutazione degli organi tecnici competenti, mentre i rilievi residui attengono a profili esecutivi, oggetto della procedura di valutazione ambientale in corso.

La convenzione di gestione temporanea del sistema fognario-depurativo (maggio 2026)

Per garantire la continuità di un servizio essenziale sotto il profilo igienico-sanitario e ambientale nelle more del completamento, del collaudo finale e del subentro del gestore unico, il Comune di Trinità d’Agultu e Vignola e Paradiso Costruzioni S.r.l. hanno sottoscritto una apposita convenzione per la disciplina temporanea della gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del sistema fognario e depurativo del comprensorio. Con tale atto il Comune affida temporaneamente a Paradiso Costruzioni S.r.l., che accetta, la gestione e la manutenzione dell’impianto di depurazione, della rete fognaria e degli impianti di sollevamento a servizio di Costa Paradiso.

La convenzione precisa espressamente il proprio carattere temporaneo, straordinario e funzionale: essa ha efficacia fino al completamento e collaudo finale delle opere e alla loro presa in carico, ovvero fino al subentro del gestore del servizio idrico integrato. Con essa, dunque, la società assume anche la responsabilità gestionale corrente del sistema, assicurando la continuità del servizio depurativo a tutela della collettività.

L’affidamento è stato formalizzato nei confronti delle autorità competenti con la nota del Responsabile del Servizio prot. n. 5071 del 22 maggio 2026 (**Doc_49**), con la quale il Comune ha trasmesso alla Provincia di Sassari — Settore Ambiente, e per conoscenza ad ARPA Sardegna, al Distretto Idrografico della Sardegna e all’EGAS — la documentazione a corredo dell’istanza di autorizzazione allo scarico.

L’istanza di autorizzazione allo scarico

Quanto all’autorizzazione allo scarico dell’impianto di depurazione, il Comune aveva formalizzato, in data 9 agosto 2024, istanza volta all’ottenimento della nuova autorizzazione relativa all’impianto esistente, adeguata ai rilievi di Abbanoa S.p.A., seguita da una prima integrazione documentale su richiesta della Provincia. Con istanza del 9 aprile 2026 il Comune ha quindi chiesto il rilascio di una nuova autorizzazione provvisoria, funzionale all’adeguamento e all’avvio dell’impianto nella sua configurazione attuale; l’istruttoria è stata completata con l’Integrazione n. 2, trasmessa con la nota del 22 maggio 2026 sopra richiamata. L’esito del procedimento, intervenuto a seguito dei fatti esposti nei capitoli che seguono, è illustrato al capitolo X.

IX. L’esecuzione dell’ordinanza: il completamento e i collaudi del secondo e terzo stralcio (maggio–giugno 2026)

In ottemperanza all’Ordinanza Sindacale n. 9 del 9 aprile 2026, Paradiso Costruzioni S.r.l. ha completato le stazioni di sollevamento in corso di realizzazione, che sono state quindi sottoposte a collaudo dall’Ing. Giovanni Antonetti secondo la medesima procedura seguita per il primo stralcio.

Il secondo stralcio funzionale, relativo alla rete fognaria e alla stazione di sollevamento “Baiette 8”, ha ottenuto il certificato di regolare esecuzione in data 13 maggio 2026, a seguito dei sopralluoghi dell’8 e del 12 maggio 2026, ed è stato collaudato il 26 maggio 2026 (**Doc_32b**).

Il terzo stralcio funzionale, costituito dalle reti fognarie e dalle stazioni di sollevamento “X22”, “P61”, “X24” e “Sarrera 50”, ha ottenuto i certificati di regolare esecuzione in data 15 giugno 2026, a seguito del sopralluogo del 12 giugno 2026, ed è stato collaudato il 19 giugno 2026 (**Doc_32c**). In tale sede il collaudatore ha verificato l’intero percorso idraulico — dalla stazione “P61”, attraverso i pozzetti di confluenza con la linea “X22”, alla stazione “X24”, quindi da “Sarrera 50” fino alla stazione “Sarrera 103” — accertando la continuità idraulica, il rispetto delle pendenze di progetto e la piena efficienza del sistema esaminato. Tutte le opere sono state dichiarate idonee all’uso per cui sono state realizzate.

Per effetto del completamento e del collaudo delle stazioni di sollevamento “Baiette 8”, “Sarrera 50”, “P61”, “X22” e “X24”, la cui attivazione era stata ordinata con l’ordinanza sindacale, risultano collettabili alla rete fognaria complessivi 326 lotti, corrispondenti a circa 1.570 abitanti equivalenti, che hanno ottenuto le condizioni per cessare lo scarico al suolo.

Nel medesimo periodo, all’esito del sopralluogo del febbraio 2026 e delle relazioni di ARPAS e della Provincia, è emersa la necessità di ulteriori interventi di efficientamento del modulo depurativo esistente e delle stazioni di sollevamento più datate, ulteriori rispetto a quelli già eseguiti dal Comune nel 2025: tali lavori sono stati eseguiti da Paradiso Costruzioni S.r.l. e risultano completati alla data della presente relazione, portando la capacità di trattamento del modulo esistente a 6.000 abitanti equivalenti.

X. Il sequestro preventivo dell’impianto di depurazione e la prosecuzione dei lavori autorizzata dal Giudice (giugno–luglio 2026)

Nell’ambito del procedimento penale n. 650/2026 R.G.N.R. della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Tempio Pausania, il Giudice ha disposto, in data 19 giugno 2026, il sequestro preventivo dell’impianto di depurazione. Il provvedimento è fondato sugli accertamenti tecnici svolti dai Carabinieri del Nucleo Operativo Ecologico e dagli enti di vigilanza, dai quali è emerso che l’impianto non risultava pienamente funzionale e che i reflui non ricevevano un trattamento adeguato: il sequestro è stato disposto, come si legge negli atti, proprio al fine di arginare il rischio igienico-sanitario e ambientale. Il Sindaco pro tempore è stato nominato Custode Giudiziale dell’impianto.

È opportuno precisare, per la corretta collocazione temporale dei fatti, che il sequestro si fonda su rilievi ispettivi condotti nei primi mesi del 2026, e fotografa dunque lo stato dell’impianto quale si presentava in quel periodo, anteriormente agli interventi di adeguamento avviati sul depuratore dopo la sua presa in consegna.

Con relazione tecnica del 22 giugno 2026 il Direttore dei Lavori, Ing. Stefano Barbieri, ha rendicontato agli organi inquirenti gli interventi nel frattempo eseguiti da Paradiso Costruzioni S.r.l. sull’impianto: la bonifica ambientale dell’area; lo svuotamento integrale dei letti di essiccazione, con rimozione, stoccaggio e caratterizzazione chimico-fisica dei fanghi, affidata a ditta specializzata ai fini del conferimento in discarica autorizzata; il ripristino strutturale e idraulico delle linee, con bonifica delle lesioni e impermeabilizzazione delle vasche; l’efficientamento elettromeccanico, con disostruzione della linea fanghi, revisione delle pompe di riciclo, sostituzione della pompa di rilancio e riattivazione del ciclo di clorazione. Sono state inoltre indicate come imminenti, con i materiali già presenti a piè d’opera, l’installazione del misuratore di portata a ultrasuoni, del nuovo sistema di disinfezione e dell’impianto di defosfatazione, nonché l’ultimazione dei letti di essiccazione.

Sulla base di tale relazione, il Custode Giudiziale ha depositato in data 25 giugno 2026 istanza volta a ottenere l’autorizzazione alla prosecuzione temporanea della gestione dell’impianto e al completamento delle opere urgenti di adeguamento. Nel riscontrare l’istanza, i Carabinieri del Nucleo Operativo Ecologico hanno dato atto che, rispetto al sopralluogo di aprile 2026, erano “effettivamente emerse alcune migliorie”, con i letti di essiccazione in rifacimento, i serbatoi della disinfezione in fase di installazione e ulteriori lavorazioni in corso, pur rilevando il permanere di profili di criticità.

Il Pubblico Ministero ha espresso parere favorevole all’accoglimento dell’istanza, ritenendo che gli interventi proposti fossero indispensabili al ripristino funzionale dell’impianto e rappresentassero l’unica soluzione

percorribile per fronteggiare il pericolo derivante dall'assenza di un sistema funzionale di raccolta e depurazione dei reflui del comprensorio.

Con provvedimento del 2 luglio 2026 il Giudice per le indagini preliminari ha autorizzato quanto richiesto, ferma restando la permanenza del vincolo cautelare, demandando ai Carabinieri del Nucleo Operativo Ecologico la vigilanza e il controllo delle attività e prescrivendo il rispetto delle indicazioni impartite dal Settore Ambiente della Provincia Gallura.

Gli interventi di adeguamento autorizzati dal Giudice sono condotti da Paradiso Costruzioni S.r.l. sotto la vigilanza dei Carabinieri del Nucleo Operativo Ecologico e il controllo dell'Autorità Giudiziaria, con obbligo di rendicontazione sull'attuazione del cronoprogramma. Il modulo di depurazione esistente risulta oggi ripristinato nella piena funzionalità; la società ne prosegue le lavorazioni e la conduzione secondo le prescrizioni impartite dall'Autorità Giudiziaria e dagli organi di vigilanza.

È in questo contesto che si è concluso il procedimento di autorizzazione allo scarico avviato dal Comune. All'esito dell'istruttoria — che ha compreso un Tavolo Tecnico del 16 giugno 2026, il parere igienico-sanitario della ASL Gallura e il riscontro tecnico dell'ARPA Sardegna, entrambi del 3 luglio 2026 — la Provincia Gallura Nord-Est Sardegna, Settore Ambiente, con Determinazione n. 732 del 13 luglio 2026 (Doc_51), ha rilasciato al Comune l'autorizzazione provvisoria allo scarico delle acque reflue urbane provenienti dall'impianto di depurazione nel corpo idrico superficiale Rio La Serrera. Si tratta di un titolo transitorio, di validità trimestrale, rilasciato ai sensi dell'art. 6 della Direttiva regionale sugli scarichi, che la Provincia ha espressamente qualificato come non costitutivo di sanatoria né di validazione definitiva dell'assetto dell'impianto: a conclusione dei lavori e dell'avvio dell'impianto dovrà essere richiesta l'autorizzazione definitiva.

Il titolo è assistito da un articolato corredo di prescrizioni: il completamento dell'installazione delle apparecchiature già presenti a piè d'opera; il presidio costante dell'impianto per i mesi di luglio, agosto e settembre 2026; la trasmissione quindicinale alla Provincia e all'ARPAS di una relazione tecnica sullo stato di avanzamento dei lavori e delle portate; autocontrolli periodici sulla qualità delle acque scaricate e il monitoraggio del corpo idrico recettore.

XI. Il ricorso al TAR avverso l'ordinanza n. 9/2026 (giugno–luglio 2026)

Avverso l'Ordinanza Sindacale n. 9 del 9 aprile 2026 è stato proposto ricorso, con istanza di sospensiva, davanti al Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (R.G. n. 620/2026 — Doc_55) da un gruppo di proprietari del comprensorio, nei confronti del Comune e con Paradiso Costruzioni S.r.l. quale parte controinteressata.

Con ordinanza n. 200/2026 (Doc_56) del 15 luglio 2026 il TAR Sardegna, Sezione Prima, in sede cautelare ha distinto due categorie di interventi: quelli strettamente necessari a prevenire un immediato pregiudizio igienico-sanitario, legittimamente imponibili con il potere contingibile e urgente, e quelli di completamento e ampliamento infrastrutturale, la cui realizzazione presuppone il conseguimento dei titoli ambientali e le valutazioni riservate alla Regione e alla Provincia. Nel confermare dunque la legittimità generale dell'impianto dell'ordinanza contingibile e urgente del 9 aprile 2026, il TAR ha richiesto una revisione della stessa con esclusivo riguardo a detti ultimi interventi, nel termine di trenta giorni.

Il Comune, in ottemperanza alle prescrizioni del giudice amministrativo ha prontamente trasmesso bozza di provvedimento di riesame dell'ordinanza n. 9 del 09 Aprile 2026, in ottemperanza all'ordinanza cautelare del T.A.R. Sardegna, sezione Prima, n. 200/2026 (RG n. 620/2026); La bozza allegata prevede, in sintesi: lo stralcio delle prescrizioni concernenti la realizzazione del modulo aggiuntivo dell'impianto di depurazione, quale intervento di ampliamento infrastrutturale ricadente nell'ambito delle valutazioni di competenza delle Spettabili Amministrazioni in indirizzo, con rimessione della relativa realizzazione al procedimento ordinario autorizzatorio, ivi compresa la nuova istanza di V.I.A. depositata in data 15 giugno 2026; la presa d'atto dell'avvenuto completamento, da parte della Paradiso Costruzioni s.r.l., dei lavori di manutenzione straordinaria del modulo depurativo esistente e dei lavori di attivazione delle pompe delle stazioni di sollevamento preesistenti "Baiette 8" e "Serrera 50"; la conferma della prescrizione relativa all'esecuzione degli allacci fognari tecnicamente realizzabili sulla base delle opere già esistenti, quale misura immediata e

proporzionata di riduzione degli scarichi a terra e delle dispersioni nel suolo, compatibile con l'autorizzazione allo scarico rilasciata in data 13 luglio 2026 dalla Provincia competente nella configurazione attuale dell'impianto; nonché la conferma degli obblighi già impartiti a carico dei proprietari delle utenze collettibili e di quelle non raggiunte dalle infrastrutture fognarie.

L'Amministrazione osserva, tuttavia, che la distinzione tracciata dal Tribunale corrisponde a quanto già avvenuto nei fatti. Gli interventi eseguiti in attuazione dell'ordinanza — il completamento e l'attivazione delle stazioni di sollevamento e l'esecuzione degli allacci — erano quelli indispensabili a scongiurare una grave crisi igienico-sanitaria e ambientale nell'imminenza della stagione estiva, e rientrano dunque tra le misure che la stessa pronuncia riconosce legittimamente adottabili in via d'urgenza.

Quanto alle opere infrastrutturali attinenti all'impianto di depurazione, il Comune e Paradiso Costruzioni S.r.l. hanno invece scelto, di comune accordo, di procedere per la via ordinaria delle autorizzazioni degli enti competenti — esattamente il percorso di leale collaborazione istituzionale che la pronuncia richiede. E si tratta di un dialogo non soltanto avviato, ma già produttivo di risultati. Con la Provincia, il confronto tecnico e le lavorazioni di efficientamento concordate sul modulo di depurazione esistente hanno condotto, come esposto al capitolo VIII, al rilascio dell'autorizzazione provvisoria allo scarico. Con la Regione, l'ampliamento del depuratore previsto dall'ordinanza è stato ricondotto nell'alveo del procedimento di V.I.A. ex post, tuttora in fase di valutazione: in quella sede il soggetto attuatore ha presentato una variante al progetto originario di carattere migliorativo, tanto sotto il profilo ambientale — riducendo l'impatto dell'impianto sul territorio e sul vicino sito di interesse comunitario — quanto sotto quello tecnico e prestazionale del depuratore stesso; la realizzazione dell'ampliamento resta pertanto subordinata al conseguimento dei relativi titoli. Il riesame dell'ordinanza si è limitato, dunque, a formalizzare una distinzione alla quale l'azione dell'Amministrazione era già pienamente conforme.

XII. Lo stato attuale delle opere

Alla data di redazione della presente relazione i lavori previsti dal progetto generale approvato nel 2011 sono in avanzata fase di completamento. Oltre il 90% delle opere è già stato eseguito e la rete fognaria risulta realizzata per circa il 95% della sua estensione complessiva. Il primo, il secondo e il terzo stralcio funzionale sono stati regolarmente collaudati e dichiarati idonei all'uso.

Sullo stato di collettamento, la ricognizione analitica dei lotti del comprensorio, aggiornata alla data della presente relazione, restituisce il quadro che segue. A fronte di complessivi 1.976 lotti, corrispondenti a una volumetria edificabile di 647.549,56 metri cubi e a 10.792 abitanti equivalenti, risultano allacciati alla rete fognaria 1.010 lotti, per 290.597,83 metri cubi, pari a 4.843 abitanti equivalenti.

Di questi, 345 lotti — pari a 104.239,73 metri cubi e a 1.737 abitanti equivalenti — risultano regolarmente allacciati alla rete preesistente; 173 lotti, pari a 44.989,00 metri cubi e a 750 abitanti equivalenti, risultano allacciati alla medesima rete preesistente con opere la cui regolarità e conformità al progetto generale devono essere verificate e, ove necessario, integrate; 7 lotti, pari a 6.073,00 metri cubi e a 101 abitanti equivalenti, risultano allacciati alla rete preesistente ma privi di qualsiasi autorizzazione allo scarico, e la loro posizione dovrà pertanto essere regolarizzata; 485 lotti, pari a 135.296,10 metri cubi e a 2.255 abitanti equivalenti, risultano infine allacciati al sistema centralizzato per effetto dei lavori di ampliamento della rete eseguiti da Paradiso Costruzioni S.r.l.

I restanti 966 lotti, corrispondenti a 356.951,73 metri cubi e a 5.949 abitanti equivalenti — pari al 55,1% della volumetria del comprensorio — risultano allacciabili alla rete: 835 lotti, per 314.084,49 metri cubi e 5.235 abitanti equivalenti, con opere già eseguite (di essi, 306 lotti per 87.296,43 metri cubi e 1.455 abitanti equivalenti hanno già definito la propria posizione contributiva, mentre per 529 lotti, pari a 226.788,06 metri cubi e 3.780 abitanti equivalenti, tale posizione non risulta ancora definita); i restanti 131 lotti, per 42.867,24 metri cubi e 714 abitanti equivalenti, saranno allacciabili al completamento delle lavorazioni in corso.

Quanto all'impianto di depurazione, il modulo esistente — in funzione dal 1980 e storicamente dimensionato per circa 5.000 abitanti equivalenti — risulta oggi, all'esito degli interventi di adeguamento eseguiti sotto la vigilanza dell'Autorità Giudiziaria e degli organi di controllo, ripristinato nella funzionalità di tutte le sue fasi

di trattamento e riportato alla capacità depurativa di progetto, pari a 6.000 abitanti equivalenti. L'unica opera rilevante non ancora realizzata è pertanto l'ampliamento previsto dal progetto — la seconda e la terza linea di trattamento, da 5.000 abitanti equivalenti ciascuna — necessario a portare la capacità complessiva dell'impianto a 16.000 abitanti equivalenti e a consentire il collegamento dell'intero comprensorio, compresa la volumetria non ancora edificata.

XIII. Il titolo del credito e l'obbligo contributivo dei proprietari

L'individuazione del soggetto legittimato a richiedere il rimborso delle somme anticipate per la realizzazione delle opere assume rilievo non solo nei rapporti tra i soggetti interessati, ma anche sotto il profilo dell'interesse pubblico. Le incertezze manifestatesi negli ultimi anni hanno infatti determinato un rallentamento delle adesioni e degli allacci alla rete fognaria, con la conseguente permanenza di scarichi al suolo e delle criticità ambientali che il progetto di completamento è destinato a eliminare. Per tale ragione, l'Amministrazione ritiene opportuno ricostruire il quadro degli atti dai quali deriva la propria valutazione in ordine al titolo del credito.

Dagli atti sopra richiamati discende un obbligo contributivo che grava su tutti i proprietari del comprensorio in quanto tali, indipendentemente dall'avanzamento dei lavori. Si tratta di una contribuzione obbligatoria, deliberata nel 2011 dall'Assemblea della Comunità del Territorio e approvata dal Comune, la cui esistenza e la cui misura non dipendono dalla volontà del soggetto attuatore: le somme che questo ha anticipato per l'esecuzione delle opere sono destinate a essere rimborsate pro quota dai proprietari, ai quali gli atti del 2011 pongono l'onere dell'intervento.

Il fondamento dell'obbligo si articola in una catena di atti ininterrotta, già illustrata nei capitoli che precedono: il Regolamento del Territorio del 1967 (**Doc_01b**), che ripartisce le spese di realizzazione di nuovi impianti e servizi comuni secondo la tabella decimillesimale basata sulla cubatura edificabile e vincola tutti i proprietari, inclusi eredi e aventi causa; la Delibera del Consiglio Comunale n. 11 dell'8 aprile 2011 (**Doc_06**), con cui il Comune approvò il progetto prendendo atto che l'opera sarebbe stata finanziata interamente dai privati proprietari; e la deliberazione assembleare del 28 maggio 2011 (**Doc_07**), con cui la Comunità si accollò la spesa e ne fissò la ripartizione fra tutti i proprietari.

Su tali atti si è definitivamente pronunciato il Giudice Amministrativo: le sentenze del TAR Sardegna n. 575/2021 e n. 142/2022 (**Doc_16** e **Doc_17**), passate in giudicato, ne hanno accertato l'inoppugnabilità e hanno posto i relativi oneri finanziari a carico dei proprietari, escludendo che possano gravare sul Comune.

Con Avviso Pubblico del 9 febbraio 2024 (**Doc_21**) il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, a fronte del significativo aumento dei costi delle lavorazioni registrato nel periodo, ha aggiornato le quote contributive adeguandole al Prezzario Regionale 2023, e le ha notificate a tutti i proprietari del comprensorio. Per le utenze già allacciate alla rete preesistente la quota aggiornata è pari a undici euro per metro cubo edificabile, mentre per i lotti non ancora allacciati la quota aggiornata è di trentanove euro per metro cubo edificabile.

In definitiva, ogni proprietario del comprensorio è obbligato a contribuire alle spese dell'opera nella misura stabilita dagli atti sopra richiamati, in ragione della cubatura edificabile risultante dalla tabella decimillesimale del comprensorio, e ciò indipendentemente dall'essere già allacciato alla rete preesistente, indipendentemente dalla volumetria edificata e indipendentemente dall'avanzamento dei lavori. L'obbligo, di natura reale e propter rem, si trasmette agli eredi e agli aventi causa e non è suscettibile di essere rimesso in discussione, essendo fondato su atti divenuti inoppugnabili e confermati da sentenze passate in giudicato.

Quanto al soggetto legittimato a esigere il contributo, esso si identifica in Paradiso Costruzioni S.r.l. Come esposto nei capitoli che precedono, la società — subentrata quale avente causa dell'originario lottizzante e vincolata quale soggetto attuatore in forza delle convenzioni urbanistiche rep. n. 609/2019 e rep. n. 643/2023 — ha eseguito e sta eseguendo le opere in luogo dei proprietari, ai quali gli atti del 2011 ne pongono l'onere, sostenendone integralmente i costi. Avendo così adempiuto, a proprie spese, a un'obbligazione posta a carico dei proprietari, essa è legittimata a chiedere a ciascuno di essi la restituzione della quota di rispettiva spettanza, ed è in suo favore che il versamento del contributo deve essere effettuato.

Il Comune, che per espresso accertamento del Giudice Amministrativo non è gravato degli oneri dell'opera, non è creditore delle somme né destinatario dei versamenti.

Non lo è, del pari, la Comunità del Territorio di Costa Paradiso: essa ha deliberato nel 2011 la contribuzione e l'accollo della spesa, ma non ha eseguito le opere né ne ha anticipato i costi, e non è pertanto titolare del credito relativo alla loro realizzazione.

Si dà atto, infine, che a garanzia del completamento delle opere sono state depositate a favore del Comune polizze fideiussorie a copertura del 100% del costo dei lavori, escutibili a semplice richiesta dell'Amministrazione e valide fino al collaudo positivo di tutte le opere.

XIV. Conclusioni

La vicenda di Costa Paradiso si presenta, alla luce degli atti, come un percorso lineare: dalle origini della lottizzazione nel 1967, con l'assetto del Regolamento del Territorio e il criterio della ripartizione decimillesimale delle spese comuni; al riconoscimento dell'insostenibilità ambientale dello smaltimento al suolo dei reflui; all'approvazione del progetto Savi e all'accollo della spesa da parte dei proprietari nel 2011; al contenzioso che ha definitivamente chiarito la ripartizione degli oneri; all'attuazione delle opere da parte di Paradiso Costruzioni S.r.l., in luogo dei proprietari obbligati; ai collaudi che ne hanno progressivamente certificato l'idoneità; sino alle criticità autorizzative sopravvenute nel 2026 — la scadenza della V.I.A. e la sospensione regionale, l'ordinanza contingibile e urgente che ha imposto la prosecuzione dei lavori, il sequestro preventivo dell'impianto di depurazione e la successiva autorizzazione del Giudice alla prosecuzione degli interventi di adeguamento, fino al rilascio dell'autorizzazione provvisoria allo scarico.

Allo stato, la rete fognaria è realizzata e collaudata nei suoi stralci funzionali; il modulo di depurazione esistente è stato ripristinato nella piena funzionalità delle sue fasi di trattamento, pur permanendo il vincolo cautelare, e il Comune ha conseguito l'autorizzazione provvisoria allo scarico, assistita da prescrizioni di monitoraggio e controllo; restano da realizzare l'ampliamento dell'impianto e da conseguire l'autorizzazione definitiva allo scarico. Il regime degli oneri economici dell'opera è quello fissato dagli atti del 2011 e confermato da sentenze passate in giudicato.

È opportuno precisare, per la corretta comprensione della vicenda, che l'inquinamento del suolo non deriva dalla realizzazione della nuova rete fognaria, ma dalla mancata connessione ad essa: sono le abitazioni tuttora prive di collegamento, e che continuano a scaricare al suolo, a determinarlo. In tal senso depongono anche i rilievi condotti nell'ambito dello Studio di Impatto Ambientale, richiamati al capitolo VIII, che hanno riscontrato un fenomeno esteso di dispersione di reflui riconducibile a unità immobiliari non ancora allacciate. La connessione di tutte le utenze al sistema di trattamento centralizzato costituisce lo strumento previsto per superare definitivamente la gestione irregolare degli scarichi.

Il Comune ritiene, allo stato, non più accettabile che, in presenza di tratti fognari completati, funzionanti e collaudati, permangano nelle medesime aree lotti non ancora collegati che continuano a scaricare al suolo. Per questa ragione ha proceduto a un censimento dei lotti non allacciati ricadenti in aree già servite dalla rete fognaria e sta provvedendo a notificare ai relativi proprietari ordinanze che impongono la dismissione dell'attuale sistema di smaltimento dei reflui e l'allaccio alla rete, con contestuale trasmissione alla Procura della Repubblica, per l'accertamento degli eventuali reati connessi all'inottemperanza dell'ordine di allaccio, e all'autorità provinciale per i provvedimenti sanzionatori di competenza e al gestore del servizio idrico per lo slaccio dell'utenza; all'eventuale inadempimento del proprietario seguirà necessariamente, infine, un'ulteriore ordinanza di sgombero e chiusura dell'abitazione.

Questa linea ha già trovato conferma davanti al giudice. Un proprietario, il cui immobile continuava a scaricare al suolo nonostante l'ordine di allaccio, è stato raggiunto da un'ordinanza di sgombero e ha chiesto al TAR della Sardegna di sospenderla d'urgenza (R.G. n. 774/2026). Il TAR, con decreto del 28 luglio 2026 (**Doc_57**), ha respinto la richiesta osservando che l'ordinanza tutela lo stesso proprietario e che l'esigenza di proteggere la salute e la sicurezza viene prima di tutto.

Nella stessa direzione, il Comune ha chiesto alla Provincia — competente in materia — di applicare le sanzioni previste per chi mantiene uno scarico non autorizzato senza essersi allacciato alla rete.

Su tale base il Comune rende pubblica la presente ricostruzione, riservandosi di aggiornarla in esito ai procedimenti e ai giudizi tuttora pendenti.

Trinità d'Agultu e Vignola, lì 17 agosto 2026

Comune di Trinità d'Agultu e Vignola

Il Responsabile del Servizio

Dott. Giovanni Battista Muretti

Elenco degli allegati

Consultabili al seguente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1IdCqvWnlZEq9CJeZ0EoS8BQfsOd3DKL2?usp=drive_link

Doc_01 — Convenzione di lottizzazione dell'8 ottobre 1967 (scrittura privata 6 luglio 1967, reg. Tempio 25 luglio 1967 n. 816) tra il Comune di Trinità d'Agultu e la Cooperativa Costa Paradiso.

Doc_01b — Regolamento del Territorio di Costa Paradiso (Allegato II alla convenzione) dell'11 novembre 1967.

Doc_02 — Convenzione integrativa del 1° agosto 1975.

Doc_03 — Convenzione di lottizzazione del 30 luglio 1992 (Rep. n. 8400, racc. n. 1709).

Doc_04 — Atti di cessione dell'impianto fognario e del depuratore del 30 luglio 1992.

Doc_05 — Comunicazione del Comune alla Comunità del 29 marzo 2010 (prot. n. 2956).

Doc_06 — Delibera del Consiglio Comunale n. 11 dell'8 aprile 2011.

Doc_07 — Verbale notarile dell'Assemblea straordinaria della Comunità del Territorio del 28 maggio 2011 (Notaio Francesco Pianu, Rep. 11043).

Doc_08b — Deliberazione della Giunta Regionale n. 35/9 del 12 settembre 2014 (giudizio positivo di V.I.A. e V.Inc.A.).

Doc_09 — Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 12 giugno 2019.

Doc_10 — Permesso di costruire T013-2019 dell'8 luglio 2019.

Doc_11 — Atto di voltura del permesso di costruire T013-2019 in favore di Paradiso Costruzioni S.r.l.

Doc_12 — Convenzione urbanistica rep. n. 608/2019 (Carolina D S.r.l.) del 27 novembre 2019.

Doc_13 — Convenzione urbanistica rep. n. 609/2019 (Paradiso Costruzioni S.r.l.) del 27 novembre 2019.

Doc_14 — Permesso di costruire T010-2020 del 6 luglio 2020.

- Doc_15** — Avviso di manifestazione d'interesse del 13 gennaio 2021 e verbale del 12 marzo 2021.
- Doc_16** — TAR Sardegna, sentenza n. 575/2021 del 31 luglio 2021.
- Doc_17** — TAR Sardegna, sentenza n. 142/2022 del 2 marzo 2022.
- Doc_18** — Convenzione urbanistica rep. n. 643/2023 del 1° febbraio 2023.
- Doc_18b** — Convenzione integrativa rep. n. 646 del 17 maggio 2023.
- Doc_19** — Comunicazione dell'Ufficio del Sindaco ai proprietari del 24 novembre 2023.
- Doc_21** — Avviso pubblico del 9 febbraio 2024 (aggiornamento delle quote contributive).
- Doc_22** — Permesso di costruire SUE T001-2024 del 7 marzo 2024 (secondo stralcio, sub-stralci A-B-C-D).
- Doc_23** — Certificato di regolare esecuzione del primo stralcio del 5 aprile 2024 (prot. n. 4191).
- Doc_24** — TAR Sardegna, sentenza n. 440/2024 del 3 giugno 2024 (giudizio di ottemperanza).
- Doc_24b** — Nota del Responsabile del Servizio del 12 giugno 2024 e Ordinanza sindacale n. 14 del 7 giugno 2024.
- Doc_25** — Verbale di prova di tenuta del 20 settembre 2024 (S.S. Sarrera 103).
- Doc_32** — Verbale di collaudo del primo stralcio funzionale del 4 dicembre 2025 (Ing. Giovanni Antonetti).
- Doc_32b** — Certificato di regolare esecuzione e verbale di collaudo del secondo stralcio funzionale – stazione di sollevamento “Baiette 8” (13 e 26 maggio 2026).
- Doc_32c** — Certificati di regolare esecuzione e verbale di collaudo del terzo stralcio funzionale – stazioni di sollevamento “X22”, “P61”, “X24” e “Sarrera 50” (15 e 19 giugno 2026).
- Doc_33** — Delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 17 dicembre 2025 (cessione area cabina elettrica).
- Doc_39** — Nota della RAS – Servizio V.I.A. prot. n. 7468 del 5 marzo 2026 (sospensione dei lavori per scadenza della V.I.A.).
- Doc_42** — Relazione tecnica di Paradiso Costruzioni S.r.l. del 16 marzo 2026 (prot. D.G.A. n. 8592).
- Doc_45** — Ordinanza Sindacale contingibile e urgente n. 9 del 9 aprile 2026 (ordine di prosecuzione dei lavori).
- Doc_47** — Nota del Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica del 23 aprile 2026 (esiti dell'esame sulle segnalazioni di danno ambientale).
- Doc_48** — Informativa ARPAS di aprile 2026 sulla sussistenza di profili di danno o minaccia di danno ambientale (prot. n. 6251 del 12 febbraio 2026).
- Doc_49** — Nota del Responsabile del Servizio prot. n. 5071 del 22 maggio 2026 — trasmissione alla Provincia di Sassari dell'Integrazione n. 2 all'istanza di autorizzazione allo scarico, comprensiva del Disciplinare di gestione, del piano di controllo della gestione, delle fasi di completamento dell'impianto, del cronoprogramma e dell'elenco dei lotti allacciati/allacciabili.
- Doc_51** — Provincia Gallura Nord-Est Sardegna, Settore Ambiente, Determinazione n. 732 del 13 luglio 2026: autorizzazione provvisoria allo scarico su corpo idrico superficiale (Rio La Serrera) delle acque reflue urbane provenienti dall'impianto di depurazione a servizio dell'agglomerato di Costa Paradiso.
- Doc_55** — Ricorso con istanza di sospensiva al TAR Sardegna (R.G. n. 620/2026) avverso l'Ordinanza Sindacale n. 9 del 9 aprile 2026.
- Doc_56** — TAR Sardegna, Sezione Prima, ordinanza cautelare n. 200/2026 del 15 luglio 2026.pdf
- Doc_57** — Decreto TAR 28 luglio 2026 - RG 774-2026.pdf