



COMUNE DI OLBIA

*Provvedimento Unico
Settore SUAPE, Manutenzioni e Viabilità*

SUAPE N. 4

Numero registro generale 611 del 23/09/2026

**OGGETTO: MODERN GREEN REAL ESTATE S.R.L.
SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA
VIA MENOTTI 12
07026 OLBIA - (SS)
CODICE UNIVOCO NAZIONALE: 02861070908-07082026-1256.1048403
DESCRIZIONE PROCEDIMENTO: PROGETTO PER LA
REALIZZAZIONE DELLA VEPA NEL LOCALE COMMERCIALE IN VIA
VERONESE
ESITO: POSITIVO - INTERVENTO CONSENTITO**

SEZIONE A – DATI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

PROTOCOLLO	104111	DEL	10-08-2026
UBICAZIONE	VIA VERONESE SNC - Comune Olbia		
INTERVENTI	1) 11 - Varianti in corso d'opera per interventi originariamente assentiti con permesso di costruire o SCIA - Varianti in corso d'opera non sostanziali per interventi originariamente assentiti con permesso di costruire o SCIA (SCIA edilizia) - La Scia può essere presentata prima della dichiarazione dell'ultimazione dei lavori, salvo che non siano necessari ulteriori atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio che devono essere acquisiti preventivamente		
OGGETTO	PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLA VEPA NEL LOCALE COMMERCIALE IN VIA VERONESE		
TIPOLOGIA ITER	Conferenza di Servizi		
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Dr Gian Luca Musu		



SEZIONE B – ENDOPROCEDIMENTI CONNESSI

- AEP7016 - Autorizzazione paesaggistica semplificata di competenza comunale e verifiche Soprintendenza - Soprintendenza ABAP per le Province di Sassari e Nuoro
- AEP7016 - Autorizzazione paesaggistica semplificata di competenza comunale e verifiche Soprintendenza - Comune di Olbia - Ufficio tutela del paesaggio - Settore ambiente e lavori pubblici
- EP0001 - Verifiche tecniche connesse all'effettuazione di interventi edili e di trasformazione del territorio (0 giorni) - Comune di Olbia - Ufficio 3-9 edilizia - Settore pianificazione e gestione del territorio
- EP7000 - Autorizzazione paesaggistica comunale: notifica Regione - Regione Sardegna - UTP Sardegna settentrionale/OT

SEZIONE C – NORME DI RIFERIMENTO

VISTA la L.7 agosto 1990 n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

VISTA la L.R. n.24 del 20 ottobre 2016 “Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi”;

VISTO il D.P.R. 160/2010;

VISTA la L.R. n° 1 del 11 gennaio 2019 “Legge di semplificazione 2018”;

VISTA la Deliberazione G.R. N° 49/19 del 05 dicembre 2019 “Attuazione legge regionale n. 24/2016 - Legge regionale 11 gennaio 2019 n. 1 “Legge di semplificazione 2018”. Modifiche alla Delib.G.R. n. 11/14 del 28 febbraio 2017 e alla Delib.G.R. n. 10/13 del 27 febbraio 2018 “Direttive in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive e per l’Edilizia (SUAPE)”;

SEZIONE D – ISTRUTTORIA

VISTA la DUA Dichiarazione unica autocertificativa , di cui ai dati riportati in oggetto, con la quale è stata richiesta l’attivazione del procedimento di cui all’art.37 della L.R. 24/2016 e degli artt. 14 e seguenti della L. 241/90 (conferenza di servizi), volto ad ottenere la determinazione conclusiva della conferenza, con gli effetti di cui all’art. 14 quater della L.241/90;

VISTA la nota del 10/08/2026 con la quale il responsabile del procedimento Suape:

- ha indetto la conferenza di servizi decisoria di cui all’art. 37 della L.R. 24/2016;
- ha fissato in 60 giorni consecutivi dalla data di presentazione della pratica o dall'avvenuta regolarizzazione formale, il termine ultimo per la conclusione del procedimento, ovvero il giorno 09/10/2026;
- ha comunicato la trasmissione della documentazione necessaria per le determinazioni di competenza, agli Enti coinvolti nel procedimento, assegnando il termine di 30 giorni per l’espressione del parere di competenza, ovvero il giorno 09/09/2026, ai seguenti enti coinvolti nel procedimento:



- AEP7016 - Autorizzazione paesaggistica semplificata di competenza comunale e verifiche Soprintendenza - Soprintendenza ABAP per le Province di Sassari e Nuoro
- AEP7016 - Autorizzazione paesaggistica semplificata di competenza comunale e verifiche Soprintendenza - Comune di Olbia - Ufficio tutela del paesaggio - Settore ambiente e lavori pubblici
- EP0001 - Verifiche tecniche connesse all'effettuazione di interventi edili e di trasformazione del territorio (0 giorni) - Comune di Olbia - Ufficio 3-9 edilizia - Settore pianificazione e gestione del territorio
- EP7000 - Autorizzazione paesaggistica comunale: notifica Regione - Regione Sardegna - UTP Sardegna settentrionale/OT

DATO ATTO che si è provveduto a dare pubblicità dell'indizione della conferenza di servizi tramite pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune di Olbia;

DATO ATTO che, con la suddetta indizione, sono state effettuate le comunicazioni di cui all'art.14 – bis comma 2 della L. 241/90;

DATO ATTO che la conferenza di servizi in modalità asincrona non è risultata risolutiva, in quanto in data 28/08/2026 l'Ufficio Edilizia Privata - Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Olbia ha inserito sul portale www.sardegnaimpresa.eu una nota, con la quale ha dichiarato che il progetto è risultato *“Non Conforme alla normativa urbanistica edilizia in quanto :Considerato che l'unità immobiliare è parte di un complesso edilizio più ampio, è necessario allegare la delibera di approvazione del progetto proposto da parte del condominio. Nel caso in cui il condominio non fosse costituito o il regolamento non dovesse prevedere un atto espresso per l'approvazione delle opere in progetto, è necessaria una dichiarazione da parte della proprietà.*

È necessario allegare una dichiarazione circa le caratteristiche tecniche delle vetrate panoramiche, cosiddette VEPA, poiché le stesse devono rispettare quanto dettato dalla lettera b-bis, art. 6 del D.P.R. 380/01, nello specifico; le vetrate amovibili devono essere trasparenti; devono garantire il miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche; non devono essere fisse, non dotate di cornici/guaine di qualsiasi materiale; l'installazione delle verande non deve comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile; Tali strutture devono favorire una naturale micro-aerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni.”

RITENUTO pertanto necessario un esame della pratica in modalità sincrona al fine della verifica delle condizioni indicate nella succitata nota il cui superamento è necessario per il parere definitivo;

RICHIAMATA la nota del 10/09/2026 con la quale, il responsabile del procedimento ha convocato la conferenza di servizi in forma simultanea ed in modalità sincrona (Legge n° 241/1990 art. 14) per il giorno 22/09/2026 alle ore 10.30 invitando le amministrazioni coinvolte nel procedimento a esprimere in tal sede i pareri o gli esiti delle verifiche di competenza, ai sensi dell'art. dell'art. 37 della L.R. n. 24/2016 e secondo quanto specificato dall'interessato e dai tecnici dell'impresa nella DUA sopra citata;

VISTO il verbale della Conferenza di servizi del 22/09/2026 trasmesso all'interessato e agli enti coinvolti nel procedimento tramite portale Sardegna Suape, dal quale si evince che:



il Presidente della Conferenza di Servizi ha preso atto dell'assenza dei seguenti enti in sede di conferenza di servizi sincrona e ai sensi dell'art. 37, comma 10 della L.R. n. 24/2016 e dell'art. 14/ter, comma 7 della legge n.241/90 ha dichiarato acquisiti i pareri di competenza dei seguenti enti:

- Soprintendenza - Ufficio SABAP - SS/OT/NU
- Ufficio Tutela del Paesaggio

- il Presidente della Conferenza di Servizi ha acquisito il parere di competenza dell'Ufficio edilizia privata – Settore Pianificazione e Gestione del territorio del Comune di Olbia, espresso dal Dirigente Ing. Davide Molinari il quale, viste le integrazioni presentate in data 08/09/2026, ha confermato il contenuto delle dichiarazioni autocertificative (e relativi allegati) in materia urbanistico – edilizia presentate dal tecnico incaricato Arch. Francesca Azara e, ritenendo superato il dissenso precedentemente espresso, ha dichiarato che l'intervento è consentito.

VISTO il decreto del Sindaco n° 27 del 26/07/2024, di conferimento dell'incarico di Dirigente del Settore SUAPE, Manutenzioni e Viabilità all'Ing. Diego Ciceri, e il successivo decreto di proroga n. 24 del 22/07/2025;

VISTA la Determinazione di nomina n. 2744 del 12.11.2024 del Dott. Gian Luca Musu, quale Responsabile del procedimento SUAPE;

SEZIONE E – ESITO DEL PROCEDIMENTO

Tutto ciò premesso, il Dirigente del settore Suape, Manutenzioni e Viabilità,

RITENUTO

che sussistano i presupposti di fatto e di diritto per l'adozione di questo provvedimento

DETERMINA CHE

il progetto allegato alla DUA sopraccitata **è risultato**

CONFORME

alle vigenti normative, per effetto di quanto sopra specificato, relativamente ai seguenti aspetti:

- AEP7016 - Autorizzazione paesaggistica semplificata di competenza comunale e verifiche Soprintendenza - Soprintendenza ABAP per le Province di Sassari e Nuoro
- AEP7016 - Autorizzazione paesaggistica semplificata di competenza comunale e verifiche Soprintendenza - Comune di Olbia - Ufficio tutela del paesaggio - Settore ambiente e lavori pubblici
- EP0001 - Verifiche tecniche connesse all'effettuazione di interventi edili e di trasformazione del territorio (0 giorni) - Comune di Olbia - Ufficio 3-9 edilizia - Settore pianificazione e gestione del territorio
- EP7000 - Autorizzazione paesaggistica comunale: notifica Regione - Regione Sardegna - UTP



Sardegna settentrionale/OT

SEZIONE F – DISPOSIZIONI FINALI

La presente Determinazione Conclusiva del procedimento Suape è adottata nel rispetto dei tempi di conclusione del procedimento, ai sensi dell'art. 2 della L.241/90.

Ai fini dell'assolvimento di ogni onere di pubblicità legale, la determinazione conclusiva è pubblicata sull'albo pretorio on line dell'Ente presso cui è istituito il SUAPE e del Comune interessato per un periodo di quindici giorni consecutivi.

Ai sensi dell'art. 14 bis, comma 4, ultimo capoverso, restano ferme le responsabilità degli enti su elencati, nonché quelle dei singoli dipendenti per gli assensi resi, ancorché impliciti.

Ai sensi dell'art. 37 comma 11 della L.R. 24/2016 e dell'art.14 quater della L. 241/90 la presente determinazione conclusiva del procedimento è immediatamente efficace e sostituisce ad ogni effetto tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni o servizi pubblici interessati.

Ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge n. 241/90, si comunica che gli interessati possono proporre entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla data della notifica del presente atto, ricorso giurisdizionale al T.A.R. Sardegna, o entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Si allega l'elenco dei documenti informatici presentati a corredo della pratica.

Tutta la documentazione originale, in formato digitale, inerente la presente pratica, è depositata presso i server del sistema Regionale Sardegna Suape.

Il presente provvedimento non contempla la sussistenza, diretta od indiretta, di interessi propri del Dirigente e del Responsabile del procedimento Suape o dei loro parenti, idonei a determinare situazioni di conflitto anche potenziale, ai sensi dell'articolo 6-bis della legge n. 241/1990 e dell'articolo 7, del Dpr n. 62/2013.

I dati di cui al presente procedimento amministrativo, ivi compreso il presente atto, sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al Dlgs. 30 giugno 2003 n. 196 - Codice in materia di protezione dei dati personali (pubblicato nella Gazz. Uff. 29 luglio 2003, n. 174, S.O). I dati vengono archiviati in modalità informatica nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso il SUAPE.

Il Responsabile del procedimento

GIAN LUCA MUSU

Il Dirigente

DIEGO CICERI

documento firmato digitalmente



Imposta di bollo assolta ai sensi del D.M. 10/11/2011

Elenco dei documenti informatici allegati

Stato documento	Originale
Nome modulo	A0 - parte I
Nome file/Tipo	A0 - parte I.pdf.p7m
Descrizione file	Check list per l'individuazione dei profili normativi inerenti l'intervento proposto - parte I
Codice di controllo	c1719ac74290b16d0d3f22706574c07fc1f41fbf99f2bc3606c51f0b09aff605

Stato documento	Originale
Nome modulo	F32
Nome file/Tipo	F32.pdf.p7m
Descrizione file	Assolvimento imposta bollo
Codice di controllo	ecac5aafad03f9662b947782a6f7bc0a86b4f48b4d87e6c2f7880a0f4eb6f1ee

Stato documento	Originale
Nome modulo	Xml del DPR 160
Nome file/Tipo	Xml del DPR 160
Descrizione file	Xml del DPR 160
Codice di controllo	a8b4772d338970b3df39ad4bcc1d2d93741048d52c3691ecfa2670b165746cb0

Stato documento	Originale
Nome modulo	A0 - parte II
Nome file/Tipo	A0 - parte II.pdf.p7m
Descrizione file	Check list per l'individuazione dei profili normativi inerenti l'intervento proposto - parte II
Codice di controllo	b2389c99ee6bcc9a429c05259bfc1a830dc239801f1bc13d6541cd16865a6cbd



Stato documento	Originale
Nome modulo	A1
Nome file/Tipo	A1.pdf.p7m
Descrizione file	Conformità urbanistica
Codice di controllo	2aeca59f7d59ab5211ec6679fd602506ea667937894a168651b47922ebfabaf6

Stato documento	Originale
Nome modulo	A28
Nome file/Tipo	A28.pdf.p7m
Descrizione file	Conformità alle norme paesaggistiche
Codice di controllo	d9a96c7aae02dc89cdf4eb55fc720ae513d4ebe9c6078bdb38b98ffa1f14bbf3

Stato documento	Originale
Nome modulo	02861070908-07082026-1256.1048403
Nome file/Tipo	02861070908-07082026-1256.1048403.pdf.p7m
Descrizione file	Modulo di riepilogo
Codice di controllo	6e26f09897bf26db188a142abd97761306572d7363f346c486f7a087a409b739

Stato documento	Originale
Nome modulo	DUA
Nome file/Tipo	DUA.pdf.p7m
Descrizione file	Dichiarazione autocertificativa unica
Codice di controllo	0c4dfa8f820190a230a97dd695fdc7598c906f19eeab881a7eab9b6f60de3c68

Stato documento	Originale
Nome modulo	A1 - Allegato A
Nome file/Tipo	A1 - Allegato A.pdf.p7m
Descrizione file	Dichiarazioni dell'interessato
Codice di controllo	9739d0bd3bd2e21b66ab303f692d00ab52b620c4787b5b23c4ace391e33f2646



Stato documento	Annullato in data 08/09/2026
Nome modulo	02861070908-07082026-1256.1048403
Nome file/Tipo	02861070908-07082026-1256.1048403.pdf.p7m
Descrizione file	Modulo di riepilogo
Codice di controllo	4ebf67f374dd62aac74afc68f77f61f4b12497443af915318be1cddf4478cf13

Stato documento	Annullato in data 08/09/2026
Nome modulo	Xml del DPR 160
Nome file/Tipo	Xml del DPR 160
Descrizione file	Xml del DPR 160
Codice di controllo	deb39a06fbb968bca864625a287269486255e642fcd696e602e18f63e4090857

Nome allegato	DICHIARAZIONE VEPA.pdf.p7m
Descrizione allegato	DICHIARAZIONE VEPA
Codice di controllo	7745e1db3391d6edccecc2c40534dfa4f0e4166dac79bf76f99f4f2962cec5c8

Nome allegato	ASSENSO VEPA.pdf.p7m
Descrizione allegato	ASSENSO VEPA
Codice di controllo	744563d9adaebe8043b8ea43dc2169e85ba653d0acf7a17c02ef76da969a5aec

Nome allegato	Visura 11251.pdf.p7m
Descrizione allegato	Visura 11251
Codice di controllo	339eab276d851328575e6624432928f42f3ce3c448a85a3cbb6643ee6fbcc99f

Nome allegato	S 529201 MODERN GREEN REAL ESTATE SRL.pdf.p7m
Descrizione allegato	S 529201 MODERN GREEN REAL ESTATE SRL



Codice di controllo	dae3287fdeed652dfb8294316fa9c00f142085df5904988e49bc29d8d6a95c12
----------------------------	--

Nome allegato	TAV.UNICA VEPA.dwf.p7m
----------------------	------------------------

Descrizione allegato	TAV
-----------------------------	-----

Codice di controllo	6f0d51fc4b1c2049395bf485c0b2e466e9fb612c64a920332759e6b5ce60b650
----------------------------	--

Nome allegato	DIRITTI SEGRETERIA.pdf
----------------------	------------------------

Descrizione allegato	DIRITTI SEGRETERIA
-----------------------------	--------------------

Codice di controllo	ef379bfe48d5cde7d1d033ccfe9a9ebfef440f59d35792c4f40fbe757b57e7a5
----------------------------	--

Nome allegato	Visura 11248.pdf.p7m
----------------------	----------------------

Descrizione allegato	Visura 11248
-----------------------------	--------------

Codice di controllo	474873f81fa687576ccade253f327d021d74eea76241e0999cd73258fd1da50d
----------------------------	--

Nome allegato	VISURA MODERN GREEN REAL.pdf.p7m
----------------------	----------------------------------

Descrizione allegato	VISURA MODERN GREEN REAL
-----------------------------	--------------------------

Codice di controllo	f765881d128ebfe526f37e41a5d257448fcdbe5eca6a372e087fa724084afd6
----------------------------	---

Nome allegato	RELAZIONE PAESAGGISTICA VEPA .pdf.p7m
----------------------	---------------------------------------

Descrizione allegato	RELAZIONE PAESAGGISTICA VEPA
-----------------------------	------------------------------

Codice di controllo	f40215abc30f9d3ad77b749a2e6c58318c0accb4ca3a37f873b2ba386f27b8b
----------------------------	---

Nome allegato	TESSERA SANITARIA CASTELLI.pdf.p7m
----------------------	------------------------------------

Descrizione allegato	TESSERA SANITARIA CASTELLI
-----------------------------	----------------------------

Codice di controllo	1aa4bcb124fa1aaad0f3b7eeb9a11c1818e5a47747f3a4f24342bd5cef8a1101
----------------------------	--

Nome allegato	CONTRATTO PRELIMINARE.pdf.p7m
----------------------	-------------------------------

Descrizione allegato	CONTRATTO PRELIMINARE
-----------------------------	-----------------------

Codice di controllo	d0e1279995b5c359c4cc814f08e63a2144027efc08c5bc5c45349f01220cbd72
----------------------------	--



Nome allegato	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA VEPA COMMERCIALE.pdf.p7m
Descrizione allegato	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA VEPA COMMERCIALE
Codice di controllo	b23403ed0e068a6708c188e9f7582d7c083b0e5edae79ff3f34177e7c4fdabb0

Nome allegato	C.I. GIORGIO CASTELLI.pdf.p7m
Descrizione allegato	C
Codice di controllo	a3e0fc58ad8c7c75dc54166e5b58e1714a9d7feef5375781762e52a27527fbed

Nome allegato	PROCURA MODERN.pdf.p7m
Descrizione allegato	Procura presentazione pratica
Codice di controllo	f1d82cca52219211d6f32ba3450374a720ac9582d095dde6eaeccd27b2eda2f3