



COMUNE DI OLBIA

Provvedimento Unico
Settore SUAPE, Manutenzioni e Viabilità

SUAPE N. 4

Numero registro generale 617 del 30/09/2026

OGGETTO: INTESTATARIO:
RAINER MATTHIAS VON KOTZSCHENBACH

CODICE UNIVOCO NAZIONALE: -18062026-1059.1029137

DESCRIZIONE PROCEDIMENTO: INSTALLAZIONE DI UNA PERGOLA IN ADIACENZA ALL'EDIFICIO PRINCIPALE E LA REALIZZAZIONE DI UNA SERRA DOMESTICA IN LOC. LIDO DEL SOLE A OLBIA

ESITO: NEGATIVO - INTERVENTO NON CONSENTITO

SEZIONE A – DATI GENERALI DEL PROCEDIMENTO

PROTOCOLLO	78478	DEL	18-06-2026
UBICAZIONE	VIA delle Viole 9 - Comune Olbia		
INTERVENTI	1) 13 - Altri interventi - Serre mobili stagionali e piccoli loggiati amovibili di superficie non superiore a 30 mq entrambi sprovvisti di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola (edilizia libera non soggetta a comunicazione) 2) 13 - Altri interventi - Interventi finalizzati al posizionamento di pergotende, intese come pergole aperte almeno su tre lati, anche coperte con elementi retraibili tipo teli o lamelle anche orientabili e motorizzabili, per consentire il controllo dell'apertura e della chiusura, tanto in aderenza a fabbricato esistente che isolate. Le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche (edilizia libera non soggetta a comunicazione)		
OGGETTO	Installazione di una pergola in adiacenza all'edificio principale e la realizzazione di una serra domestica in Loc. Lido del Sole a Olbia		
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 edilizia - Settore pianificazione e gestione del territorio
- EP0001 - Verifiche tecniche connesse all'effettuazione di interventi edili e di trasformazione del territorio (0 giorni) - Comune di Olbia - Ufficio 9 edilizia - Settore pianificazione e gestione del territorio

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 18.06.2026 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 dalla avvenuta regolarizzazione formale, il termine ultimo per la conclusione del procedimento, ovvero il giorno 17.08.2026;
- ha comunicato la trasmissione della documentazione necessaria per le determinazioni di competenza, assegnando il termine di 30 giorni per l’espressione del parere di competenza, ovvero il giorno 20.07.2026, 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 edilizia - Settore pianificazione e gestione del territorio
- EP0001 - Verifiche tecniche connesse all'effettuazione di interventi edili e di trasformazione del territorio (0 giorni) - Comune di Olbia - Ufficio 9 edilizia - Settore pianificazione e gestione del territorio

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;

VISTA la richiesta della ditta, pervenuta in data 20.07.2026, per il differimento del termine di scadenza per la trasmissione delle integrazioni fissato in data 29.07.2026, di ulteriori trenta giorni, data la complessità dell'intervento. Pertanto, la documentazione integrativa e/o sostitutiva dovrà pervenire entro la data del **28.08.2026**;

RILEVATO che a seguito del decorso infruttuoso per la presentazione di documenti integrativi richiesti, con nota del 31.08.2026, il responsabile del procedimento Suape, ai sensi dell'art 12.3 delle Direttive Suape di cui alla DGR 49/19 del 05.12.2019:

- ha fissato il nuovo termine massimo di conclusione del procedimento, ossia il 27.10.2026;
- ha trasmesso la documentazione necessaria per le determinazioni di competenza, agli enti coinvolti nel procedimento, assegnando, ai sensi dell'art 11.2.1 delle Direttive Suape di cui alla DGR 49/19 del 05.12.2019, il nuovo termine per l'espressione del parere di competenza, ossia il 27.09.2026;

DATO ATTO che le sottoelencate amministrazioni coinvolte nel procedimento **non hanno espresso** nei termini previsti dall'art. 37 comma 4 lettera b) e lettera d) della L.R. 24/2016, le proprie determinazioni e le proprie verifiche di competenza relativamente all'oggetto della conferenza per cui, ai sensi dell'art. 37 comma 7 della L. R. 24/2016 si intendono acquisiti favorevolmente, senza condizioni, i seguenti pareri:

- AEP7016 - Autorizzazione paesaggistica semplificata di competenza comunale e verifiche Soprintendenza - Soprintendenza ABAP per le Province di Sassari e Nuoro

DATO ATTO che le sottoelencate amministrazioni coinvolte nel procedimento **hanno espresso** nei termini previsti dall'art. 35 comma 4 lettera b) e lettera d) della L. R. 24/2016, le proprie determinazioni e le proprie verifiche di competenza NON favorevoli, relativamente all'oggetto della conferenza:

- 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 edilizia - Settore pianificazione e gestione



del territorio

- EP0001 - Verifiche tecniche connesse all'effettuazione di interventi edili e di trasformazione del territorio (0 giorni) - Comune di Olbia - Ufficio 9 edilizia - Settore pianificazione e gestione del territorio

VISTA la nota dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Olbia inserita sul portale Sardegna Suape in data 14.07.2026, con la quale il Dirigente competente dichiara che *"l'intervento proposto non è conforme alla normativa urbanistica edilizia in quanto..."* **L'intervento proposto è in contrasto con l'art. 40 del Regolamento edilizio vigente** che prescrive un atto di assenso del confinante per le costruzioni a confine. Nello specifico, la nuova struttura prevista sul lato ovest è posta a confine senza il necessario atto di assenso.

- **L'intervento proposto è in contrasto con l'art. 35.5 del Regolamento edilizio vigente** che prescrive: *"V - Volume del fabbricato _ Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani comprese le verande chiuse per tre lati con profondità maggiore di 2,50 metri, anche se risultano inferiori al 50% della superficie coperta relativa all'unità edilizia ad esse annessa (esclusi sporti, aggetti, verande, porticati), per le rispettive altezze computate da piano a piano dei vari intradossi;"* Nel caso di specie, l'opera definita in progetto come *"serra domestica"* è di fatto una copertura in legno e plexiglass di una porzione di area. Detta copertura esplica una veranda coperta chiusa su tre lati con profondità maggiore di 2,50 metri. Tale copertura genera quindi un ampliamento volumetrico che il lotto urbanistico non è in grado di sostenere. *La non conformità è superabile con l'eliminazione delle non conformità suddette"*

PRESO ATTO del parere negativo espresso ai sensi dell'ex art. 146 D. Lgs. 42/2004, dall'Ufficio Tutela del Paesaggio del Comune di Olbia con nota del 22.09.2026, in merito al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, inserita sul portale Sardegna Suape, in cui si dichiara che: "

Vista la documentazione fotografica allegata all'istanza, da cui è possibile evincere che il richiedente ha già provveduto ad installare un pergolato in legno, senza autorizzazione alcuna;

Visto l'art. 6 – Edilizia Libera - del T.U. 380/01:

"Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ..."

Visto che il pergolato in esame non ricade tra i casi di esenzione dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'all. A del DPR 31/17;

Si esprime parere negativo non superabile alla realizzazione di quanto richiesto;

E' facoltà del richiedente procedere al ripristino dello stato dei luoghi o in alternativa presentare istanza di sanatoria ex art. 167 – D.lgs 42/04 ."

CONSIDERATO che la suddetta nota, con parere negativo, è ritenuta prevalente ai fini dell'adozione della determinazione conclusiva con esito negativo poiché l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto presupposto per il rilascio del titolo edilizio;

VISTO l'art. 37 comma 8, lettera b) della L. R. 24/2016 e considerato che, scaduti i termini di cui all'art. 37 comma 11 della L.R. 24/2016, lo Sportello Unico, rappresentante dell'Amministrazione Comunale procedente, dopo aver acquisito esclusivamente uno o più atti di dissenso fondati sull'assoluta incompatibilità dell'intervento e non superabili con prescrizioni o modifiche progettuali, provvede direttamente ad emettere la determinazione di conclusione negativa della conferenza, la quale produce gli effetti della comunicazione di cui all'art. 10 bis della legge n. 241 del 1990;



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;

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

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 sopracitata, **è risultato**

NON CONFORME

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

Per il parere negativo espresso dall'Ufficio tutela del paesaggio, come meglio sopra indicato.

SEZIONE F – DISPOSIZIONI FINALI

La presente determinazione conclusiva, ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 241/90, produce l'effetto del rigetto della domanda e produce gli effetti della comunicazione di cui all'art. 10 bis della L. 241/90. Pertanto, entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della presente determinazione conclusiva, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti.

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.

Il Suape procederà a trasmettere alle amministrazioni coinvolte le eventuali osservazioni presentate nei termini di cui sopra e procederà, ai sensi dell'art. 14 bis comma 2 della L. 241/90, ad una nuova indizione della conferenza di servizi in modalità asincrona, indicando nell'ulteriore determinazione conclusiva definitiva i motivi che hanno portato all'accoglimento o al rigetto delle osservazioni. Nel caso in cui un'amministrazione che originariamente aveva espresso un parere negativo non lo confermi o non si esprima sulle successive osservazioni, esse si considerano accolte senza condizioni e la pronuncia negativa superata, ferme restando le responsabilità di cui all'art. 14/bis, comma 4 della legge n. legge n. 241/1990.

In caso di mancata presentazione di osservazioni il SUAPE non è tenuto all'emissione di alcun ulteriore atto.

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. 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. 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.

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



Elenco dei documenti informatici allegati

Stato documento	Originale
Nome modulo	A28
Nome file/Tipo	A28.pdf.p7m
Descrizione file	Conformità alle norme paesaggistiche
Codice di controllo	aef279aac7002fb602b77a64f7a7a689d8b6bc4d7519181af08bf4362cfbb908

Stato documento	Originale
Nome modulo	VNKRRM67S13Z112F-18062026-1059.1029137
Nome file/Tipo	VNKRRM67S13Z112F-18062026-1059.1029137.pdf.p7m
Descrizione file	Modulo di riepilogo
Codice di controllo	cfe9ba6b61abbf36d0c982a169e00d13917f8f3b30d91ebc5884800c1ca7f7fc

Stato documento	Integrazione
Nome modulo	DUA
Nome file/Tipo	DUA.pdf.p7m
Descrizione file	Dichiarazione autocertificativa unica
Codice di controllo	d41b3d591c6fd64e35c7fe3df95b8b1c4ce14b00f52b3ba6d510469446bc9a9e

Stato documento	Originale
Nome modulo	F32
Nome file/Tipo	F32.pdf.p7m
Descrizione file	Assolvimento imposta bollo
Codice di controllo	fd28384d4ddb7c04f65dfd851bfb23b1b5b6586bcc953d6849aba4652a3afa76

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	a6518b663b951520a707cff110cae31522365a151371ae3c2ad291838114c821

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	9882b987686e84f019ece0bddf8d25882b4fa6a4c5660a6032007a87ba404f61

Stato documento	Annullato in data 28/08/2026
Nome modulo	Xml del DPR 160
Nome file/Tipo	Xml del DPR 160
Descrizione file	Xml del DPR 160
Codice di controllo	989a8d5ad94768593829e1cda7700965d34438bd304385f6925c4e9a2dd159b7

Stato documento	Annullato in data 28/08/2026
Nome modulo	VNKRRM67S13Z112F-18062026-1059.1029137
Nome file/Tipo	VNKRRM67S13Z112F-18062026-1059.1029137.pdf.p7m
Descrizione file	Modulo di riepilogo
Codice di controllo	e10bed287b350a79fbf920c4a56800ca473ef914649f07ca5ea9c400991dcef6

Stato documento	Annullato in data 28/08/2026
Nome modulo	DUA
Nome file/Tipo	DUA.pdf.p7m
Descrizione file	Dichiarazione autocertificativa unica
Codice di controllo	d28c40af8b182e721b116b8f7bb0a785e110cce7d7e8d1f0baf00796a738a528



Nome allegato	REL01 - Relazione tecnico-illustrativa_Rev.pdf.p7m
Descrizione allegato	REL01 - Relazione tecnico-illustrativa_Rev
Codice di controllo	750df1c87422e83b5fd55ac38a360bd5133371c843756e9e1010b65d6fa57941

Nome allegato	REL02 - Relazione paesaggistica_Rev.pdf.p7m
Descrizione allegato	REL02 - Relazione paesaggistica_Rev
Codice di controllo	900c61373bface7ace6745e095d39dca6520b3e4d6c4d4d51c319520e80392a

Nome allegato	Tav03_Documentazione fotografica.dwf.p7m
Descrizione allegato	Tav03_Documentazione fotografica
Codice di controllo	bddc4085c1b1198357767fdd97a6c134e284850557859289b76b27718e43178e

Nome allegato	Tav02_Elaborati stato di fatto.dwf.p7m
Descrizione allegato	Tav02_Elaborati stato di fatto
Codice di controllo	4c1eeff56e191f8511c3e795bca2e10883e413bb09526b68836c33b8eb977324

Nome allegato	TAV01 - Inquadramento territoriale e urbano.dwf.p7m
Descrizione allegato	TAV01 - Inquadramento territoriale e urbano
Codice di controllo	e1335e98a0edc12483610a333588fa2d434d395f7d89012b15764617605a1b92

Nome allegato	CI_Rainer.pdf
Descrizione allegato	CI_Rainer
Codice di controllo	866a76d2ab7c08c40d2d0b20da8320b564392c573a819ccb31ecf8aa45770681

Nome allegato	CI - Marco Terzitta LQ.pdf
Descrizione allegato	CI - Marco Terzitta
Codice di controllo	e87ea618ca984acd628a624aacc7e0db51661ef51c3660f2717a6596fbf2b54f

Nome allegato	Ricevuta versamento Diritti.pdf
----------------------	---------------------------------



Descrizione allegato	Ricevuta versamento Diritti
Codice di controllo	617798e71beb21e2242f9f20a168160407279196bbaa0dbddee9af5106009a14

Nome allegato	F15_Procura.pdf.p7m
Descrizione allegato	Procura presentazione pratica
Codice di controllo	cd2bb6b132aaf3d0a60df78ea151079f929b91e4ba113afee5ef951a266ac5e3

Nome allegato	REL01—Relazione tecnico-illustrativa.pdf.p7m
Descrizione allegato	REL01—Relazione tecnico-illustrativa
Codice di controllo	bb3adeea1077bc6e14f443e0e8f5d34ad93db3258c42c5ad6a640e9d2fa5d9c0

Nome allegato	REL02—Relazione paesaggistica.pdf.p7m
Descrizione allegato	REL02—Relazione paesaggistica
Codice di controllo	b1bbffa704f9172d532976c400e8704463235894f88d9956e60f29b965801d05

Nome allegato	TAV02—Elaborati stato di fatto e di progetto.dwf.p7m
Descrizione allegato	TAV02—Elaborati stato di fatto e di progetto
Codice di controllo	66b8dee591474ac4dd5c02304e866459d50f44369bb40d0d0ec24a5c719be962