



COMUNE DI OLBIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 15
DEL 19/03/2025

Oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PDL NELLA ZONA C SPECIALE IN LOC. ABBAFRITTA PER MODIFICA STANDARD - PROPONENTE DITTA MSF SRL

L'anno 2025 addì diciannove del mese di marzo alle ore 16:35 nella solita sede delle adunanze consiliari del Comune, in seguito a regolare convocazione avvenuta nei modi e nei termini di legge, alla 1° convocazione in seduta pubblica ORDINARIA, si è riunito il Consiglio Comunale.
All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti i signori consiglieri:

MARIO IGNAZIO ALTANA	Presidente del Consiglio	Presente
SETTIMO NIZZI	Sindaco	Presente
DAVIDE BACCIU	Consigliere	Presente
IVANA BOLACCHI	Consigliera	Presente
EUGENIO ARMANDO CARBINI	Consigliere	Presente
PIETRO VITTORE CARZEDDA	Consigliere	Presente
ANGELO COCCIU	Consigliere	Presente
ANNA FRANCA MARIA MADDALENA CORDA	Consigliera	Presente
GIANLUCA CORDA	Consigliere	Presente
MARIA ANTONIETTA COSSU	Consigliera	Presente
ALFIDEO FARINA	Consigliere	Presente
MICHELE FIORI	Consigliere	Assente
MONICA FOIS	Consigliera	Assente
ANTONIO LORIGA	Consigliere	Presente
SILVANA MANCHIA	Consigliere	Presente
MARIANGELA MARCHIO	Consigliera	Presente
CRISTINA MELA	Consigliera	Presente

PAOLO OLIVA	Consigliere	Presente
GIOVANNI LUIGI PADDEU	Consigliere	Presente
SIMONETTA PADRE	Consigliera	Presente
GASPARE PICCINNU	Consigliere	Presente
IVANA RUSSU	Consigliere	Presente
ANTONIO LIBERO SANCIU	Consigliere	Presente
DIEGO SANCHO SANCIU	Consigliere	Assente
NICOLA SERRERI	Consigliere	Presente
SALVATORE SINI	Consigliere	Presente
VALERIO SPANO	Consigliere	Presente
PAOLA TOURNIER	Consigliera	Presente
ALBERTO ZEDDE	Consigliere	Presente

Totale presenti: 26
Totale assenti: 3

Assiste il Segretario Generale Dott. Maurizio Guadagno, il quale provvede alla redazione del presente atto.

Si da atto che le risultanze delle presenze/assenze dei consiglieri e assessori, rilevate con il sistema elettronico, durante l'esame del punto sono depositate agli atti d'ufficio.

In prosecuzione di seduta, il Presidente del Consiglio che pone in discussione il punto n.° 6) dell'O.d.G. avente per oggetto: "VARIANTE SEMPLIFICATA AL PDL NELLA ZONA C SPECIALE IN LOC. ABBAFRITTA PER MODIFICA STANDARD - PROPONENTE DITTA MSF SRL"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la proposta di deliberazione n. 1635 del 10/03/2025 del Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio comprensiva degli allegati della stessa nonché dei relativi pareri resi dai Responsabili dei servizi ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.lgs. 267/00 che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto il parere favorevole espresso dalla I commissione consiliare (Urbanistica): "Pianificazione e gestione del territorio; Politiche abitative; Portualità; Edilizia privata e pubblica; Puc; Programmazione e realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica; Condoni edilizi; Politiche della casa; Prevenzione e repressione dell'abusivismo edilizio; Arredo e decoro urbano";

Udito l'esito della votazione della proposta effettuata mediante votazione palese con il sistema elettronico: voti favorevoli 27 su 27 consiglieri presenti – approvata. La stampa contenente i risultati della votazione viene richiamata, come allegato, a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "A";

Udito l'esito della votazione per quanto attiene l'immediata esecutività del presente atto, effettuata mediante votazione palese con il sistema elettronico: voti favorevoli 27 su 27 consiglieri presenti – approvata. La stampa contenente i risultati della votazione viene richiamata, come allegato, a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "B";

Uditi gli interventi in aula e gli esiti delle votazioni, relativi al punto in discussione, che trascritti vengono richiamati a far parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "C" come allegato.

D E L I B E R A

Per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente trascritte, di approvare, in conformità all'allegata proposta di deliberazione n. 1635 del 10/03/2025 del Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.lgs. n. 267/2000 stante la necessità di dare rapida attuazione al presente deliberato.

Letto e confermato.

Il Presidente del Consiglio
MARIO IGNAZIO ALTANA

Il Segretario Generale
MAURIZIO GUADAGNO



COMUNE DI OLBIA

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.1635 DEL 10/03/2025

Ufficio Proponente: Ufficio Pianificazione

Settore Proponente: Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Assessore Proponente: SEBASTIANO MONNI

Il Dirigente: DAVIDE MOLINARI

Il Responsabile: MARIANNA MELIS

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PDL NELLA ZONA C SPECIALE IN LOC. ABBAFRITTA PER MODIFICA STANDARD - PROPONENTE DITTA MSF SRL

PREMESSO che:

Il piano di lottizzazione nel comparto di zona C speciale in Loc. Abbafritta, presentato dai lottizzanti Soc. MSF srl, soc. Ruinadas srl, soc. Abbafritta srl, e dagli eredi Azzena e Pintus in data 31/03/2006 prot. 22932 e convenzionata in data 04/06/2010 rep. Notaio Castelli n.141634, è stato oggetto di diverse varianti di seguito elencate:

- Variante 2016 suddivisione in due subcomparti Comparto A di proprietà Azzena e più e Comparto B di proprietà delle soc. Ruinadas srl, Msf srl, e Abbafritta srl di cui alla convenzione in data 24.05.2016 rep. Notaio Castelli n.152938;
- Varianti 2018-2019 per cessione di nuovi standard aggiuntivi all'esterno della lottizzazione, ridistribuzioni dei lotti, retrocessione aree standard per nuovi lotti, approvate con deliberazioni consiliari n. 128 in data 20/12/2018 e n. 91 in data 31/10/2019 di cui alla Convenzione comparto B - atto del 23/12/2019 a rogito Segretario Comunale rep. 3513 e Convenzione urbanistica del comparto A con atto del Segretario Comunale Rep. 3514 del 16/01/2020;
- Successivamente la lottizzazione è stata oggetto di varianti non sostanziali per ridistribuzioni volumetriche sui vari lotti, approvate dal Consiglio Comunale;
- Variante 2022 approvata definitivamente dal consiglio comunale con deliberazione n. 20 del 27/02/2023 con la quale è stata trasferita la volumetria dal lotto B2, interessato dai parcheggi del progetto del palazzetto dello sport, nel sub-comparto A;

- Varianti in data 02/02/2024 (prot.12933-12935-12940-12969) e in data 11/03/2024 prot. 29034 ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89 e s.m.i. da parte dei soggetti attuatori MSF srl e Abbafritta srl, approvate definitivamente dal consiglio comunale con deliberazione n. 87 in data 07/11/2024;

VISTA l'istanza presentata in data 05/02/2025, prot.14428, e successiva integrazione in data 07/03/2025, prot. n. 27851, con la quale la Soc. M.F.S. S.R.L. propone una nuova variante non sostanziale che consiste nella modifica di piccole porzioni di aree standard di mq 1260, individuati nel sub-comparto A, attualmente di proprietà del Comune di Olbia, da retrocedere alla Soc. M.S.F. SRL per consentire la realizzazione di parcheggi, di una piccola area per impianto antincendio e parte di verde, mentre la società M.S.F srl cede al Comune di Olbia porzioni di aree (ricomposizione fondiaria di superficie complessiva di mq 1261) da destinare a standard di piano ubicati nel sub-comparto B;

PRESO ATTO che i terreni così come perimetrati negli elaborati grafici allegati, sia quelli di proprietà del Comune di Olbia che quelli di proprietà della società M.S.F SRL, saranno oggetto di frazionamento solo in seguito all'approvazione da parte dell'organo consiliare;

PRESO ATTO altresì che la permuta delle aree standard sarà disciplinata dalla sottoscrizione di apposita convenzione con le seguenti condizioni:

- l'area standard, da retrocedere al Comune di Olbia, da destinare a verde pubblico, sarà realizzata dal proponente MSF srl attraverso apposito progetto da approvare dalla Giunta Comunale e interamente curato dalla stessa società proponente;
- l'area standard, di attuale proprietà del Comune, sarà retrocessa alla società richiedente con destinazione prevalente di parcheggio a servizio delle attività commerciali, a condizione che ne sia garantita la libera fruizione al pubblico, a tempo indeterminato, attraverso la strada comunale.

CONSIDERATO che l'art. 21 comma 2 bis della L.R. 45/89 e s.m.i. prevede che *«Le varianti urbanistiche che non incidono sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, o costituiscano adeguamento alle previsioni di cui all'articolo 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, sono approvate con un'unica deliberazione, salva ogni altra autorizzazione necessaria, inderogabilmente entro sessanta giorni dal loro deposito, dai rispettivi consigli comunali»;*

RITENUTO pertanto di adottare ai sensi dell'art. 21 comma 2bis della L.R. 45/89 e s.m.i. la presente variante non sostanziale come meglio rappresentata negli elaborati grafici allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente;

CONSIDERATO che in esecuzione all'art. 39 del D.lgs. 33/2013 la presente delibera ed i relativi allegati saranno pubblicati nell'apposita sezione di amministrazione trasparente;

VISTO l'art. 49, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174 del 10 ottobre 2012, si rilascia il parere tecnico amministrativo favorevole e poiché la presente proposta può comportare riflessi diretti e/o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'ente, necessita del parere tecnico contabile che unitamente al parere tecnico amministrativo verranno inseriti nella deliberazione;

Tutto ciò premesso e considerato:

PROPONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

1. **Di adottare** ai sensi dell'art. 21 comma 2bis della LR 45/89 e s.m.i., la variante non sostanziale al PDL della zona C in loc. Abbafritta, approvato da ultimo con Deliberazione del C.C. n. 5934 del 29/11/2024, proposta dalla Soc. MSF srl che prevede una ricomposizione fondiaria con la

retrocessione della aree di superficie di 1260 mq alla Soc. MSF srl e la relativa cessione al Comune di Olbia delle aree di superficie complessiva di mq1261, costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 1.5 Stralcio catastale 2025;
- Tav 1.7 Planovolumetrico 2025.

2. **Di prendere atto** che i terreni così come perimetrati negli allegati elaborati grafici oggetto di ricomposizione fondiaria, saranno oggetto di frazionamento a seguito dell'approvazione della variante al PDL da parte dell'organo consiliare e che tutte le spese di rogito e frazionamento saranno a carico della soc. MSF Srl.
3. **Di prendere atto altresì** che la permuta delle aree standard sarà disciplinata dalla sottoscrizione di apposita convenzione con le seguenti condizioni:
 - l'area standard, da retrocedere al Comune di Olbia, da destinare a verde pubblico, sarà realizzata dal proponente MSF srl attraverso apposito progetto da approvare dalla Giunta Comunale e interamente curato dalla stessa società proponente;
 - l'area standard, di attuale proprietà del Comune, sarà retrocessa alla società richiedente con destinazione prevalente di parcheggio a servizio delle attività commerciali, a condizione che ne sia garantita la libera fruizione al pubblico, a tempo indeterminato, attraverso la strada comunale.
4. **Di dare atto** che la proposta di modifica degli standard urbanistici, non incide sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comporta modifiche al perimetro dello stesso, agli indici e alle dotazioni di standard, e che pertanto, ai sensi dell'art. 21 comma 2bis della L.R. n. 45/89 e s.m.i., è sufficiente un'unica deliberazione da parte del Consiglio Comunale.
5. **Di dare mandato** al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, per i successivi adempimenti di competenza.
6. **Di dare atto** altresì che, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss. mm. ii. si rende necessario esprimere parere di regolarità contabile, in quanto il presente provvedimento comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente.
7. **Di dichiarare** il provvedimento di approvazione della presente proposta urgente e, come tale, immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.



Parere Tecnico

COMUNE DI OLBIA

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **1635 / 2025**

Ufficio Proponente: **Ufficio Pianificazione**

Oggetto: **VARIANTE SEMPLIFICATA AL PDL NELLA ZONA C SPECIALE IN LOC. ABBAFRITTA
PER MODIFICA STANDARD - PROPONENTE DITTA MSF SRL**

Parere Tecnico

Ufficio proponente (Ufficio Pianificazione)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi Parere: **FAVOREVOLE**.

Data: 10/03/2025

Il Dirigente
DAVIDE MOLINARI

Firma Digitale apposta ai sensi dell'articolo 23 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82



Parere Contabile

COMUNE DI OLBIA

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **1635 / 2025**

Ufficio Proponente: **Ufficio Pianificazione**

Oggetto: **VARIANTE SEMPLIFICATA AL PDL NELLA ZONA C SPECIALE IN LOC. ABBAFRITTA
PER MODIFICA STANDARD - PROPONENTE DITTA MSF SRL**

Parere Contabile

Settore Finanze e Personale

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**

Sintesi Parere: **FAVOREVOLE**

Data: 10/03/2025

Il Dirigente del Servizio Finanziario
LORENZO ORRU'

Firma Digitale apposta ai sensi dell'articolo 23 D.Lgs. 07/03/2005 n. 82



COMUNE DI OLBIA

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la deliberazione di consiglio n. 15 del 19/03/2025 é divenuta esecutiva il 19/03/2025 ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. 267/2000.

Data, 25/03/2025

Il Segretario Generale
MAURIZIO GUADAGNO