



COMUNE DI OLBIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 12
DEL 18/02/2026

Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 21 COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45 DEL 1989 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C IN VIA DEL FRASSINO LOC. CERASARDA PROPONENTI HPR SRL

L'anno 2026 addì diciotto del mese di febbraio alle ore 16:01 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	Assente
PIETRO VITTORE CARZEDDA	Consigliere	Presente
ANGELO COCCIU	Consigliere	Assente
ANNA FRANCA MARIA MADDALENA CORDA	Consigliera	Presente
GIANLUCA CORDA	Consigliere	Presente
MARIA ANTONIETTA COSSU	Consigliera	Presente
ALFIDEO FARINA	Consigliere	Presente
MICHELE FIORI	Consigliere	Presente
MONICA FOIS	Consigliera	Presente
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
IVANA RUSSU	Consigliere	Presente
ANTONIO LIBERO SANCIU	Consigliere	Presente
DIEGO SANCHO SANCIU	Consigliere	Assente
GIOVANNI MARIA SCIRETTI	Consigliere	Presente
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.° 12) dell'O.d.G. avente per oggetto: "APPROVAZIONE VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 21 COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45 DEL 1989 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C IN VIA DEL FRASSINO LOC. CERASARDA PROPONENTI HPR SRL."

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la proposta di deliberazione n. 830 del 04/02/2026 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 26 su 26 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";

Udita la richiesta di immediata esecutività del presente atto proposta dall'assessore Monni, dal cui esito della votazione, effettuata mediante votazione palese con il sistema elettronico, risultano: voti favorevoli 26 su 26 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. 830 del 04/02/2026 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.830 DEL 04/02/2026

Ufficio Proponente: Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Settore Proponente: Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Assessore Proponente: SEBASTIANO MONNI

Il Dirigente: DAVIDE MOLINARI

Il Responsabile: MARIANNA MELIS

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 21 COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45 DEL 1989 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C IN VIA DEL FRASSINO LOC. CERASARDA PROPONENTI HPR SRL

PREMESSO che:

- in data 20/03/2008 con deliberazione Giunta regionale n° 17/3 è stata approvata l'intesa ai sensi dell'art. 11 e 15 delle n.d.a. del PPR sottoscritta in data 08/02/2008 per la *“riqualificazione dello stabilimento Cerasarda con cambio di destinazione urbanistica da zona D a zona C proposto dalla Nova Immobiliare srl”*;
- in data 28/07/2008 veniva stipulata la Convenzione Urbanistica Rep. 2617 a rogito Segretario Comunale tra il Comune di Olbia e la Soc. Nova Immobiliare srl per l'attuazione del programma di riqualificazione del complesso immobiliare;
- con accordo procedimentale del N. 83/09 del 25/02/2009, il Comune di Olbia in persona del dirigente competente, autorizzava la società Serenissima CIR Industrie Ceramiche S.p.a. (già Nova Immobiliare Srl), alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel piano di lottizzazione della zona “C” oggetto di riqualificazione urbana denominata “Cerasarda” di cui alla citata convenzione;
- In data 14/11/2012 prot. 115.239 la società Serenissima CIR Industrie Ceramiche presentava una richiesta di variante al piano di riqualificazione dell'area “ex Cerasarda”, consistente in un diversa distribuzione delle aree standard e dei lotti edificabili e nello specifico:
 - *diversa ubicazione, a nord dell'asse viario di lottizzazione, dell'area standard che*

nel piano approvato è posto in posizione frontale all'area del Nuovo Commissariato, mentre nella nuova proposta si trova di fronte allo stabilimento Biancasarda, con

adiacenti (anch'essi spostati) i parcheggi pubblici, a confine con la lottizzazione Darena;

- *al posto della sopraccitata area standard si trovano i lotti per le ville mono o bifamiliari, ubicazione più idonea per la tipologia residenziale, in quanto più distante dallo stabilimento Biancasarda e dai rumori, alquanto fastidiosi, dei macchinari che vengono utilizzati per detta attività;*
- Con Deliberazione n. 47 del 28/06/2013, il Consiglio Comunale adottava, ai sensi dell'art. 20 e 21 della Legge Regionale n. 45/89, la variante al piano di riqualificazione che veniva approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 08/04/2014;
- Con convenzione integrativa stipulata in data 22/12/2017 rep. 155.988 Notaio Castelli venivano modificati gli art. 7 della convenzione già stipulata in Olbia;
- con determinazione n 712 del 22/02/2018 il Dirigente del Settore Pianificazione e gestione prendeva atto che:
le opere di urbanizzazione primaria, realizzate nel Piano di riqualificazione denominato Ex Cerasarda , di cui alla convenzione urbanistica a rogito del Segretario Comunale rep. 2617 del 27/07/2008, sono state collaudate definitivamente con esito positivo dall'Ing. Michele Territo e che pertanto le opere vengono prese in carico dal Comune di Olbia;
- Le aree destinate a standard e viabilità risultano cedute al Comune di Olbia, con l'atto a rogito Segretario Comunale di Olbia in data 28/3/2011 rep. 2906, con l'atto a rogito Castelli in data 31 luglio 2014, rep. 149502 e con altro atto a rogito notaio Castelli in data 12/10/2017, rep. 155.613;
- In data 24/05/2018 con Atto di scissione societaria Rep. n. 11902 del notaio Malaguti Chiara con sede in Modena, veniva trasferita la proprietà dei lotti costituenti la lottizzazione alla soc.ta S4C S.P.A. con sede in CASALGRANDE, C.F. 02167850359;
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 25/05/2019 si approvava un ulteriore variante *al Piano di Riqualificazione consistente nella modifica delle aree standard e contestuale ampliamento dell'area da destinare alla realizzazione di una cabina elettrica di trasformazione MT/ BT della misura di 44 mq;*
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21.03.2024 si adottava, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89, la variante al piano di lottizzazione della zona C in loc. Cerasarda proposta dalla ditta S4C SPA;
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 26.09.2024 si adottava definitivamente, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 45/89, la variante al piano di lottizzazione della zona C in loc. Cerasarda proposta dalla ditta S4C SPA;
- Con nota 97938 del 16 luglio 2025, l'Ufficio per la Tutela del Paesaggio della RAS, ha comunicato che gli areali interessati dal piano di lottizzazione, non risultano vincolate dalla parte terza del D.Lgsn°42/2004

DATO ATTO CHE in data 11/06/2025 con Atto di scissione societaria Rep. n. 13426 del notaio RESTUCCIA DARIO con sede in MILANO, veniva trasferita la proprietà dei lotti costituenti la lottizzazione alla soc.ta HPR S.R.L. con sede in CASALGRANDE, via A. Volta n. 9, C.F. 03105760353;

VISTA ora la nota prot. 183446 del 19/12/2025 con la quale la soc HPR S.R.L. ha presentato una variante semplificata al predetto P.d.L., mantenendo invariati quantitativamente i dati plano volumetrici con le medesime superfici, volumi e tipologie e prevede, in variazione alla precedente la possibilità di realizzare un sottopasso carrabile che consenta l'accesso al previsto livello interrato da destinare principalmente ad autorimessa per parcheggi del futuro comparto da edificarsi; il sottopasso si propone per ragioni di maggiore sicurezza derivante dalla migliore facilità di accesso che si avrebbe dalla via del Castagno sud, quasi a pari livello del futuro interrato

e per consentire, realizzato il parcheggio/autorimessa, propedeutico agli interventi edilizi, una migliore gestione degli interventi edilizi previsti sul lotto;

VISTA la L.R. n. 45 del 22.12.1989 “Norme per l’uso e la tutela del territorio Regionale”, ed in particolare l’art. 21, comma 2 bis, che così recita: 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 che la proposta presentata sia riconducibile alla previsione normativa sopra citata, in quanto non incide sul dimensionamento volumetrico del piano attuativo e non comporta modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità ed alle dotazioni di spazi pubblici o ad uso pubblico, in conformità al dettato normativo;

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

VISTO il parere tecnico amministrativo rilasciato ai sensi dell’art. 49, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267;

CONSIDERATO che la presente proposta non necessita di visto di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione patrimoniale e finanziaria dell’Ente;

Tutto ciò premesso e considerato

PROPONE

Le premesse fanno parte integrante del presente atto;

1. **Di approvare** ai sensi dell’art. 21 comma 2 bis della LR 45/89, la variante al PDL della zona C in loc. Cerasarda proposta dalla ditta S4C SPA, in qualità di lottizzanti, costituita dai seguenti elaborati:

Elaborato A Relazione tecnica

Elaborato B norme di attuazione

Elaborato C Relazione di calcolo sottopasso

Tavola 1 inquadramento urbanistico

Tavola 2 Planimetria generale stato di fatto autorizzato

Tavola 3 Planimetria generale illustrativa – progetto nuovo azzonamento

Tavola 4 Tavola di individuazione catastale con le retrocessioni

Tavola 5 Planimetria generale illustrativa con le sezioni parcheggi interrato

Tavola 6 Tipologie edilizie n. 15 unità abitative piante - prospetti

Tavola 7 Tipologie edilizie n. 13 unità abitative- piante - prospetti

Tavola 8 Simulazioni fotografiche

Tavola 9 Elaborato del sottopasso via del Castagno sud

2. **Di dare mandato** al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, per i

successivi adempimenti di competenza;

3. **Di dare atto** 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.



Parere Contabile

COMUNE DI OLBIA

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **830 / 2026**

Ufficio Proponente: **Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

Oggetto: **APPROVAZIONE VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 21 COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45 DEL 1989 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C IN VIA DEL FRASSINO LOC. CERASARDA PROPONENTI HPR 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: 06/02/2026

Il Dirigente del Servizio Finanziario
LORENZO ORRU'

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



Parere Tecnico

COMUNE DI OLBIA

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **830 / 2026**

Ufficio Proponente: **Settore Pianificazione e Gestione del Territorio**

Oggetto: **APPROVAZIONE VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 21 COMMA 2 BIS DELLA L.R. 45 DEL 1989 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELLA ZONA C IN VIA DEL FRASSINO LOC. CERASARDA PROPONENTI HPR SRL**

Parere Tecnico

Ufficio proponente (Settore Pianificazione e Gestione del Territorio)

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: 06/02/2026

Il Dirigente
DAVIDE MOLINARI

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. 12 del 18/02/2026 é divenuta esecutiva il 18/02/2026 ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. 267/2000.

Data, 20/02/2026

Il Segretario Generale
MAURIZIO GUADAGNO