



COMUNE DI OLBIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 66
DEL 15/07/2026

Oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "TANNAULE SUD". CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, CON RIDUZIONE MINIMA AL 5% DEI VOLUMI DI SERVIZI ALLA RESIDENZA, ATTIVITÀ ALBERGHIERE E ATTIVITÀ DI SERVIZIO, AI SENSI DELL'ART. 11, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 23 DEL 1985 - RICHIEDENTI SOC. CROC SRL, SOC. OMEGA 20 SRL, SOC. C.C.O. SRL, IMMOB. AGORÀ SRL, SOC. ITI SARDEGNA SRL.

L'anno 2026 addì quindici del mese di luglio alle ore 15:56 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	Presente
ANTONIO LORIGA	Consigliere	Presente
SILVANA MANCHIA	Consigliere	Presente

MARIANGELA MARCHIO	Consigliera	Assente
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.° 14) dell'O.d.G. avente per oggetto: "VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "TANNAULE SUD". CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, CON RIDUZIONE MINIMA AL 5% DEI VOLUMI DI SERVIZI ALLA RESIDENZA, ATTIVITÀ ALBERGHIERE E ATTIVITÀ DI SERVIZIO, AI SENSI DELL'ART. 11, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 23 DEL 1985 - RICHIEDENTI SOC. CROC SRL, SOC. OMEGA 20 SRL, SOC. C.C.O. SRL, IMMOB. AGORÀ SRL, SOC. ITI SARDEGNA SRL."

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la proposta di deliberazione n. 5051 del 07/07/2026 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";

Udito l'esito della votazione per quanto attiene l'immediata esecutività del presente atto, 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 "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. 5051 del 07/07/2026 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.5051 DEL 07/07/2026

Ufficio Proponente: Ufficio Attuazione PRU e Piani di Lottizzazione

Settore Proponente: Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

Assessore Proponente: SEBASTIANO MONNI

Il Dirigente: DAVIDE MOLINARI

Il Responsabile: MARIANNA MELIS

OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "TANNAULE SUD". CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, CON RIDUZIONE MINIMA AL 5% DEI VOLUMI DI SERVIZI ALLA RESIDENZA, ATTIVITÀ ALBERGHIERE E ATTIVITÀ DI SERVIZIO, AI SENSI DELL'ART. 11, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 23 DEL 1985 - RICHIEDENTI SOC. CROC SRL, SOC. OMEGA 20 SRL, SOC. C.C.O. SRL, IMMOB. AGORÀ SRL, SOC. ITI SARDEGNA SRL.

PREMESSO che in data 13/03/2026, prot. 32317 e successiva integrazione in data 03/07/2026, prot. 86684, è pervenuta istanza da parte delle SOC. CROC SRL, SOC. OMEGA 20 SRL, SOC. C.C.O. SRL, IMMOB. AGORÀ SRL, SOC. ITI SARDEGNA SRL, in qualità di proprietarie dei lotti n. 10, n. 12, n. 15, n. 23, n. 24, n. 75, n. 76, n. 77, n. 78, n. 79, n. 80, facenti parte del piano di lottizzazione "Tannaule Sud", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 30/09/2010 (BURAS n.32 del 29.10.10), di modifica delle destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 11, comma 2 bis della L.R. 23/1985;

CONSTATATO che:

- l'art. 11, comma 2, della L.R. 23/85 definisce i servizi strettamente connessi alla residenza e prevede una dotazione minima del 5% del volume complessivo del piano attuativo;
- il comma 2-bis del medesimo articolo consente la modifica della destinazione d'uso delle volumetrie per servizi connessi alla residenza, previa valutazione del consiglio comunale, nel rispetto delle previsioni del comma 2 e delle disposizioni convenzionali;

DATO ATTO che la richiesta di variante nasce dall'esigenza di ridurre al minimo il volume di servizi alla residenza, attività alberghiere e attività di servizio del 5%, a favore di quella residenziale per esigenze di mercato, lasciando inalterate le possibilità delle destinazioni d'uso su tutti i lotti, ad eccezione dei lotti n. 79 e 80, dove è stata aggiunta la destinazione d'uso residenziale;

PRESO ATTO che:

- la richiesta di modifica della destinazione d'uso delle volumetrie, da servizi connessi alla residenza a residenza, è riferita ai lotti n. 10, n. 12, n. 15, n. 23, n. 24, n. 75, n. 76, n. 77, n. 78, n. 79, n. 80, di proprietà delle Società sopra indicate;
- le modifiche proposte sono dettagliate nelle tabelle:

Tabella A - Stato attuale Piano di Lottizzazione vigente

Lotto n.	Superficie fondiaria mq	Volume mc	If mc/mq	Volume residenziale mc	Volume servizi alla residenza
10	8.041,00	16.700,00	2,08	0	16.700,00
12	2.079,00	11.610,00	5,58	9.228,00	2.322,00
15	2.257,00	12.390,00	5,58	9.912,00	2.478,00
23	2.883,00	8.649,00	3,00	7.245,00	1.404,00
24	2832,00	8490,00	3,00	7.108,00	1.382,00
75	3.276,00	6.961,00	2,12	4.594,00	2.367,00
76	6178,00	13.261,00	2,15	8.771,00	4.490,00
77	1.656,00	3.542,00	2,14	0	3.542,00
78	2.223,00	4.720,00	2,12	0	4.720,00
79	4.160,00	8.650,00	2,08	0	8.650,00
80	4.160,00	8.650,00	2,08	0	8.650,00

Tabella B - Proposta di Variante

Lotto n.	Superficie fondiaria mq	Volume mc	If mc/mq	Volume residenziale mc	Volume servizi alla residenza
10	8.041,00	16.700,00	2,08	9.019,00	7.681,00
12	2.079,00	11.610,00	5,58	11.610,00	0
15	2.257,00	12.390,00	5,58	12.390,00	0
23	2.883,00	8.649,00	3,00	8.649,00	0
24	2832,00	8490,00	3,00	8.490,00	0
75	3.276,00	6.961,00	2,12	6.961,00	0
76	6178,00	13.261,00	2,15	13.261,00	0
77	1.656,00	3.542,00	2,14	3.542,00	0
78	2.223,00	4.720,00	2,12	4.720,00	0
79	4.160,00	8.650,00	2,08	8.650,00	0
80	4.160,00	8.650,00	2,08	8.650,00	0

- a corredo della richiesta di variante sono stati trasmessi gli elaborati progettuali di seguito indicati:

ELABORATO	DENOMINAZIONE	SCALA
Tav. 1	Inquadramento Urbanistico	1/2000 1/4000
Tav. 6	Planimetria di lottizzazione - planivolumetrico	varie
Allegato. A	Relazione tecnica	

CONSTATATO che:

- la modifica proposta comporta una variazione dell'elaborato Tav.6 "Planimetria di lottizzazione – tabella. F planivolumetrico" del piano di lottizzazione “Tannaule Sud”;
- il volume destinato a servizi connessi alla residenza rispetta la percentuale minima prevista del 5% del volume complessivo, pertanto soddisfa il requisito minimo di legge;

- Son state rispettate tutte le disposizioni della convenzione di lottizzazione con atto a Rogito Notaio Gianfranco Giuliani, iscritto al Ruolo dei distretti notarili riuniti di Sassari, Nuoro e Tempio Pausania repertorio n. 157072, Raccolta n. 21162, registrata ad Olbia in data 30/09/1996 al n. 1947, Mod. 1 e trascritta presso i Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 19.09.1996 ai nn. 5977/4155, come da certificati di collaudo in data 18/05/2011 e in data 20/12/2023;
- Son state rispettate tutte le disposizioni della suddetta convenzione così come integrata con atto a rogito segretario generale, repertorio n. 2351 dell'11/01/2006, registrato ad Olbia in data 31/01/2006, al n. 286, serie 1 e trascritto presso i Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 08.02.2006 ai nn. 555/1148, come da certificati di collaudo in data 18/05/2011 e in data 20/12/2023;

RITENUTO pertanto, procedere all'approvazione della variante semplificata del piano di lottizzazione "Tannaule Sud" ai sensi dell'art.11 comma 2-bis della L.R. 23/85, così come riportato nella Tabella B Proposta di Variante sopra richiamata;

DATO ATTO che la modifica, ai sensi dell'art. 11, comma 2-bis della L.R. 23/85, costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo;

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 vigente Statuto Comunale;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 31 del 26/07/2024 con il quale si confermava all'Ing. Davide Molinari l'incarico di Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio a decorrere dal giorno 01/08/2024 con scadenza al termine del mandato del Sindaco;

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

DI CONSIDERARE la narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI ACCOGLIERE l'istanza presentata, ai sensi dell'art. 11 comma 2 e 2bis della L.R. 23/85, dalle SOC. CROC SRL, SOC. OMEGA 20 SRL, SOC. C.C.O. SRL, IMMOB. AGORÀ SRL, SOC. ITI SARDEGNA SRL, in qualità di proprietarie dei lotti n. 10, n. 12, n. 15, n. 23, n. 24, n. 75, n. 76, n. 77, n. 78, n. 79, n. 80, finalizzata alla modifica della destinazione d'uso delle volumetrie da servizi connessi alla residenza a residenza, ricadenti all'interno del piano di lottizzazione "Tannaule Sud";

DI APPROVARE ai sensi dell'art. 11 comma 2 e 2bis della L.R. 23/85, la variante semplificata al piano di lottizzazione "Tannaule Sud", costituita dagli elaborati indicati in premessa, in conformità alla **Tabella B - Proposta di Variante** di seguito riportata:

Lotto n.	Superficie fondiaria mq	Volume mc	If mc/mq	Volume residenziale mc	Volume servizi alla residenza
10	8.041,00	16.700,00	2,08	9.019,00	7.681,00
12	2.079,00	11.610,00	5,58	11.610,00	0
15	2.257,00	12.390,00	5,58	12.390,00	0
23	2.883,00	8.649,00	3,00	8.649,00	0
24	2832,00	8490,00	3,00	8.490,00	0
75	3.276,00	6.961,00	2,12	6.961,00	0

76	6178,00	13.261,00	2,15	13.261,00	0
77	1.656,00	3.542,00	2,14	3.542,00	0
78	2.223,00	4.720,00	2,12	4.720,00	0
79	4.160,00	8.650,00	2,08	8.650,00	0
80	4.160,00	8.650,00	2,08	8.650,00	0

DI PRENDERE ATTO dell'elaborato planivolumetrico di modifica della destinazione d'uso da servizi per la residenza a residenza della lottizzazione in oggetto, così come riportato nella Tav.6 "Planimetria di lottizzazione – tabella. F planivolumetrico";

DI DARE ATTO che la variante in oggetto, ai sensi del citato art. 11 comma 2 bis della L.R 23/85, costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al presente piano attuativo;

DI DARE MANDATO al Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, per i successivi adempimenti di competenza;

DI DICHIARARE il presente atto, stante l'urgenza, immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.



Parere Tecnico

COMUNE DI OLBIA

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **5051 / 2026**

Ufficio Proponente: **Ufficio Attuazione PRU e Piani di Lottizzazione**

Oggetto: **VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "TANNAULE SUD". CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, CON RIDUZIONE MINIMA AL 5% DEI VOLUMI DI SERVIZI ALLA RESIDENZA, ATTIVITÀ ALBERGHIERE E ATTIVITÀ DI SERVIZIO, AI SENSI DELL'ART. 11, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 23 DEL 1985 - RICHIEDENTI SOC. CROC SRL, SOC. OMEGA 20 SRL, SOC. C.C.O. SRL, IMMOB. AGORÀ SRL, SOC. ITI SARDEGNA SRL.**

Parere Tecnico

Ufficio proponente (Ufficio Attuazione PRU e Piani di Lottizzazione)

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: 08/07/2026

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. **5051 / 2026**

Ufficio Proponente: **Ufficio Attuazione PRU e Piani di Lottizzazione**

Oggetto: **VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "TANNAULE SUD". CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, CON RIDUZIONE MINIMA AL 5% DEI VOLUMI DI SERVIZI ALLA RESIDENZA, ATTIVITÀ ALBERGHIERE E ATTIVITÀ DI SERVIZIO, AI SENSI DELL'ART. 11, COMMA 2 BIS DELLA L.R. 23 DEL 1985 - RICHIEDENTI SOC. CROC SRL, SOC. OMEGA 20 SRL, SOC. C.C.O. SRL, IMMOB. AGORÀ SRL, SOC. ITI SARDEGNA 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: 08/07/2026

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. 66 del 15/07/2026 é divenuta esecutiva il 15/07/2026 ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. 267/2000.

Data, 20/07/2026

Il Segretario Generale
MAURIZIO GUADAGNO