



COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia Gallura Nord-Est Sardegna

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 50	del 25-11-2025
--------------	-----------------------

Oggetto: Proposta variante al PUC di Loiri Porto San Paolo da sottozona H2 a sottozona F4 in località Cala Finanza. Punta La Greca, nell'ambito della conferenza di servizi ex art.14 bis e seguenti della Legge n.241/1990 all'interno dello sportello ZES Unica del mezzogiorno n.600178. Autorità procedente: struttura di missione ZES, istituita presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri dall'art. 10 del D.L. 124/2023 - soggetto proponente: Società Tavolara Bay S.r.l. atto d'indirizzo politico amministrativo

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **venticinque**, del mese di **novembre**, alle ore **18:00**, nella sala delle adunanze del Comune, convocata in sessione straordinaria che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenze	CONSIGLIERI	Presenze
Lai Francesco	P	Orunesu Giovanni Antonio	P
Mattana Matteo	P	Asole Francesca	P
Maludrottu Giuseppe	P	Zirottu Maurizio	P
Burrai Gianfranco	P	Decandia Elio	A
Folino Alessia	P	Carbone Francesco	P
Fresi Debora	P	Murrighili Massimiliano	A
Molino Antonello	P		

Assegnati n. 13 Presenti n. 11
In carica n. 13 Assenti n. 2

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il Sig. Matteo Mattana in qualità di Presidente del Consiglio.
- Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000) il Segretario Comunale Dott.ssa Natalina Baule
- Partecipano, con diritto di intervento e senza diritto di voto gli Assessori:

Piredda Teodoro Andrea	P
Biancu Riccardo	P

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in attuazione delle previsioni di cui al D.L. 124/2023 convertito in Legge n. 162 del 13 novembre 2023, a partire dal 1° gennaio 2024 è stata istituita la **Zona Economica Speciale per il Mezzogiorno – ZES Unica**, che ricomprende i territori delle regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sicilia e Sardegna, sostituendo le precedenti ZES istituite nei territori del Mezzogiorno sin dal 2017;
- la Zona Economica Speciale è definita dalla legge come una zona delimitata del territorio dello Stato, nella quale l'esercizio di attività economiche e imprenditoriali, da parte sia delle aziende già operative nei relativi territori, sia di quelle che vi si insedieranno, può beneficiare di speciali condizioni, in relazione agli investimenti e alle attività di sviluppo d'impresa;
- La **Struttura di missione ZES**, istituita presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri dall' art. 10 del D.L. 124/2023, opera quale amministrazione procedente ai fini del rilascio dell'autorizzazione unica e ad essa sono trasferite le funzioni di titolarità dei Commissari straordinari di cui all'articolo 4, comma 6-bis del D.L. 91/2017, convertito dalla L. 123/2017;
- Al fine di garantire un rilancio unitario delle attività produttive del territorio delle regioni interessate, il D.L. 124/2023 prevede in particolare l'individuazione di settori da promuovere e quelli da rafforzare, gli investimenti e gli interventi prioritari per lo sviluppo della Zes unica e le modalità di attuazione nell'ambito del Piano Strategico triennale della Zes unica (art. 11) e istituisce lo **Sportello Unico Digitale ZES - S.U.D. ZES** presso la Struttura di missione nel quale confluiscono gli sportelli unici digitali già attivati presso ogni Commissario straordinario e operante per tutti i nuovi territori facenti parte della ZES unica (art. 13).
- Lo Sportello Unico Digitale ZES rappresenta quindi l'interfaccia unitaria per la presentazione delle istanze di autorizzazione unica secondo il procedimento speciale, semplificato, previsto dall'art. 15 della legge istitutiva, rivolto ai progetti imprenditoriali relativi a nuovi investimenti o riguardanti lo sviluppo d'impresa che siano localizzati nelle otto Regioni del Mezzogiorno, tra cui la Sardegna;

- viene considerato “investimento” ai fini dell’ammissibilità dell’istanza secondo tale regime speciale la spesa finalizzata alla creazione di un nuovo stabilimento industriale, produttivo o logistico;

Preso atto che:

- la società istante TAVOLARA BAY S.r.l., con sede in Milano (MI), Piazza Cavour n. 3, capitale sociale Euro 5.000.000,00, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi n. 12583000968 ha presentato in data 16/07/2025 presso lo sportello Unico digitale della ZES apposita istanza avente ad oggetto un “progetto di sviluppo strategico in ambito turistico-ricettivo in Comune di Loiri Porto San Paolo (SS) – loc. Cala Finanza”
- tale istanza è stata formulata ai sensi degli artt. 14 e 15 del D.L. 124/2023 e quindi finalizzata all’ottenimento dell’autorizzazione unica di cui all’art. 15, comma 5 dello stesso Decreto Legge”;
- il progetto, secondo quanto emerge dalla successiva convocazione della conferenza di servizi trasmessa dalla Struttura di Missione ZES a questa Amministrazione Comunale, include altresì una variante urbanistica dell’area d’intervento da zona H a zona F4 del PUC vigente;
- in termini generali, l’art. 15, comma 5, del D.L. 124/2023 consente un simile effetto poiché dispone che *“La determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi sostituisce ogni altra autorizzazione, approvazione e parere comunque denominati e consente la realizzazione di tutte le opere, prestazioni e attività previste nel progetto. Ove necessario, essa costituisce variante allo strumento urbanistico e comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità dell'intervento. La determinazione motivata comprende, recandone l'indicazione esplicita, la valutazione di impatto ambientale e i titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione e l'esercizio del progetto”*;

Considerato che:

- ai sensi dell’art. 14 del già citato D.L. 124/2023, tutte le Amministrazioni competenti sono coinvolte nel procedimento unico ai fini dell’espressione delle determinazioni di competenza;
- il comma 4 di tale articolo precisa che la Struttura di Missione *“...preso atto delle rispettive posizioni, procede senza ritardo alla stesura della determinazione motivata conclusiva della conferenza di servizi”*;

- nel caso specifico, a seguito di due conferenze interlocutorie, è stata fissata al prossimo 26 novembre la conferenza conclusiva e decisoria;
- si rende pertanto opportuno assumere apposito atto d'indirizzo in relazione al progetto presentato dalla società istante, in quanto tale iniziativa coinvolge le specifiche competenze del Consiglio Comunale in materia di pianificazione territoriale ma al contempo il procedimento in esame, di competenza statale, non si svolge secondo le previsioni di cui all'art. 20, legge regionale n. 45/1989 che regola le procedure per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici;
- in questa fase si ritiene di poter prescindere dall'esame degli aspetti di natura procedurale e di ammissibilità con riferimento alla disciplina regionale in materia, in quanto non è il Comune ad aver attivato il procedimento di variante, la cui responsabilità amministrativa resta in capo alla Struttura di Missione Z.E.S., mentre occorre prendere posizione nel merito della proposta progettuale con apposito atto d'indirizzo, visti gli effetti che si produrrebbero sul territorio;

VALUTATO A TALE RIGUARDO:

- che nella proposta si prende atto che il territorio di Porto San Paolo presenta una forte vocazione in ambito turistico ma, ancora oggi, non ha sviluppato un'offerta integrata di servizi e non ha attratto investimenti adeguati nello specifico segmento dell'*hotellerie* di lusso, della ricettività *all'aria aperta*, della nautica da diporto, pur avendo circa 9 km di coste ed essendo inserito in un contesto territoriale di pregio sotto il profilo paesaggistico, ambientale e culturale, ed essendo peraltro questi obiettivi specifici inseriti all'interno della già approvata pianificazione urbanistica coerente al PPR ed al PAI;
- che appare condivisibile l'assunto secondo cui a partire dalla nascita del turismo in Sardegna i modelli di sviluppo che si sono avvicinati nel tratto di costa a sud di Olbia sono stati incentrati spesso a promuovere interventi con una forte prevalenza di immobili residenziali (secondo case) ed una marginale presenza di strutture ricettive;
- i vincoli paesaggistici introdotti successivamente, quale "reazione" a tali fenomeni, per quanto condivisibili in quanto volti a tutelare tratti di costa di particolare pregio, hanno scoraggiato investimenti volti a creare sinergie e relazioni positive tra le componenti antropiche in ambito turistico e gli elementi di tutela paesaggistico-ambientali;

- non sono mancati investimenti volti a conseguire un equilibrio tra la ricerca di elevato livello di qualità architettonica e paesaggistica ed un'altrettanta elevata qualità degli interventi turistico-ricettivi;
- altre zone non sono state interessate, in modo organico (salvi, quindi, alcuni episodi isolati), da simili progetti;
- l'iniziativa ora in esame fa registrare un forte interesse per il territorio comunale ed appare capace di coniugare una tutela effettiva del contesto con un approccio non esclusivamente "conservativo" , consentendo invece una proporzionata fruizione dei litorali mediante una nuova forma di ricettività di altissimo livello che contemperi gli interessi di fruizione pubblica con quelli della fruizione e valorizzazione turistica;
- può ottenersi una migliore e più concreta conservazione degli ambiti costieri non semplicemente con approcci di tutela "passiva" ma incentivando iniziative che, attivamente, garantiscano, appunto la salvaguardia di un equilibrio tra la presenza dell'uomo e gli elementi della natura e del paesaggio;
- la variante non comporta trasformazione del territorio né l'introduzione di nuovi volumi;

VISTI

- la legge regionale sul Turismo (l.r. 16/2017) all'art. 1 prevede d'altro canto che: **“La Regione promuove e sostiene il turismo come settore prioritario per lo sviluppo socio-economico e sostenibile della Sardegna, nel rispetto delle componenti strategiche caratterizzanti l'Isola nel panorama dell'offerta turistica mondiale, quali l'ambiente naturale, il paesaggio, il patrimonio archeologico e storico, la cultura e la lingua, la componente umana, nella sua peculiare situazione di insularità in ambito mediterraneo.**
- 2. Più in particolare, la presente legge è diretta a:
 - a) riorganizzare il comparto turistico regionale;
 - b) riconoscere il ruolo strategico del turismo per lo sviluppo economico sostenibile del territorio e di tutti i settori produttivi ad esso connessi;
 - c) promuovere l'integrazione economica e sociale del territorio;

- d) *valorizzare e promuovere le relazioni tra il comparto turistico e le risorse naturali, culturali e identitarie;*
- e) *favorire l'offerta integrata di prodotti/tematismi attraverso un approccio sistemico”.*

Gli artt. 14 e 15 del D.L. 124/2023

DATO ATTO ,che trattandosi di mero atto di indirizzo politico, finalizzato ad investire il Consiglio comunale sul merito dell'iniziativa e non sugli aspetti tecnici, che saranno esaminati in sede di conferenza dei servizi conclusiva, il presente atto non comporta l'apposizione dei pareri ex art.49 TUEL;

Richiamato il dibattito riportato nel file audio-video allegato relativo agli argomenti in oggetto;

Il Presidente pone in votazione la proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime, resa in modalità elettronica palese

DELIBERA

Di assumere il seguente atto d'indirizzo, esprimendo parere favorevole all'iniziativa, limitatamente alle competenze del Consiglio Comunale inerenti la pianificazione urbanistica e vincolandolo al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- La nuova sottozona in programma, non prevedendo nuovi volumi e/o nuove aree edificabili, dovrà essere classificata come Sottozona F.2 Insediamenti turistici spontanei, la cui volumetria “esistente” sarà quella desunta dai titoli edilizi legittimamente rilasciati;
- Dovranno essere garantiti e preservati tutti gli accessi pubblici esistenti alle spiagge, e laddove non esistenti, dovrà essere garantita l'accessibilità alle aree demaniali e ai litorali sabbiosi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successiva separata votazione unanime, resa per alzata di mano

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, c. 4, del D.Lgs. 267/2000, riconosciuta l'esigenza di assicurare il dispiegamento delle sue finalità.

La seduta termina alle ore 19,59

Il verbalizzante dichiara che il documento informatico allegato, contenente gli accadimenti oggetto di ripresa audio/video, occorsi alla sua vista e presenza, rappresenta e costituisce verbale della seduta a tutti gli effetti. (Art. 37 de Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari).

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

Il Segretario Comunale

Dott.ssa Natalina Baule

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i)

Il Presidente

Matteo Mattana

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i)

Il verbalizzante dichiara che il documento informatico allegato, contenente gli accadimenti oggetto di ripresa audio/video, occorsi alla sua vista e presenza, rappresenta e costituisce verbale della seduta a tutti gli effetti

(art. 37 comma 3 regolamento sul funzionamento del consiglio comunale e delle commissioni consiliari approvato con deliberazione n° 1/2023)

ATTESTATO DI ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione è immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 del T.U. 267/2000);

Dalla residenza comunale, li 25-11-2025

IL Segretario Comunale

Dott.ssa Natalina Baule

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i)