



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

PRESIDÈNTZIA
PRESIDENZA

Ufficio di Gabinetto

Consiglio regionale della Sardegna

- > On. Giampietro Comandini
Presidente
- > On. Emanuele Cera
On. Paolo Truzzu
On. Fausto Piga
On. Antonello Floris
On. Maria Francesca Masala
On. Francesco Paolo Mula
On. Gianluigi Rubiu
On. Cristina Usai
On. Corrado Meloni
- Gruppo Fratelli d'Italia

e p.c. > Presidenza

Oggetto: Interrogazione n.242/A sul mancato trasferimento del compendio immobiliare della borgata di Marceddì, a favore del Comune di Terralba, in attuazione dell'articolo 3, comma 2, della legge regionale n.35 del 1995 tuttora vigente.
Risposta.

In riferimento all'interrogazione in oggetto, trasmetto la nota n.9694 del 22 ottobre 2025 inviata dall'Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica.

Con i migliori saluti.

D'ordine della Presidente

Il Capo di Gabinetto

Luca Caschili



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANE E URBANISTICA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA

15164 - 10523 - 10484

L'Assessore

Alla Presidenza della Regione

Ufficio di Gabinetto

presidenza@pec.regione.sardegna.it

Oggetto: Riscontro interrogazione n.242/A (CERA - TRUZZU - PIGA - FLORIS - MASALA - MULA - RUBIU - USAI - MELONI CORRADO), con richiesta di risposta scritta, sul mancato trasferimento del compendio immobiliare della borgata di Marceddì, a favore del Comune di Terralba, in attuazione dell'articolo 3, comma 2, della legge regionale n.35 del 1995 tuttora vigente. Richiesta notizie.

Con riferimento all'interrogazione in oggetto, e per quanto di competenza, si rappresenta quanto segue.

Come ben noto per il compendio immobiliare di Marceddì, su segnalazione della Presidenza della Giunta regionale (nota n. 15043/ 29 ottobre 2007) fu avviata, a norma del Codice della Navigazione di cui al R.D. 30 marzo 1942, n. 327, la procedura di sclassifica.

Tale procedura è giunta a conclusione nel 2012 a seguito del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con l'Agenzia (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del Demanio n. 10/2012 del 23 marzo 2012 della Repubblica Italiana n. 302 del 29 dicembre 2012) con il quale venne disposta – ai sensi e per gli effetti degli artt. 32 e 35 del Codice della Navigazione e 829 del Codice Civile – l'esclusione dal pubblico demanio marittimo, per complessivi mq. 85.715, delle aree demaniali marittime e dei manufatti pertinenziali insistenti nella borgata di Marceddì del Comune di Terralba, con conseguente loro trasferimento al patrimonio dello Stato.

Per l'effetto dell'intervenuta conclusione del procedimento di sclassifica, essendo venuti meno i presupposti per il mantenimento in capo allo Stato degli immobili di che trattasi, a norma dell'art. 14 dello Statuto della Regione Sardegna, l'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Sardegna ha proceduto alla formale consegna anticipata, in favore della Regione Autonoma della Sardegna, delle aree e dei manufatti pertinenziali riportati nel Catasto Terreni del Comune censuario di Arborea, Sez. di Terralba, giusto verbale sottoscritto in data 18 aprile 2013.

L'intero compendio poi, con l'elenco di trasferimento n. 24 – prot. n. 2016/4090 del 29 aprile 2016 dell'Agenzia del Demanio - Direzione regionale Sardegna – regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Oristano - è passato dal patrimonio dello Stato al patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna.

Tutti gli immobili ricompresi nel menzionato compendio sono stati regolarizzati catastalmente a cura e spese della Regione Autonoma della Sardegna, in qualità di titolare dei diritti dominicali, in



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANE E URBANISTICA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA

L'Assessore

esito ad una procedura avviata con determinazione prot. n. 21396 - rep. n. 1040 del 14 maggio 2018 sulla piattaforma Sardegna CAT e conclusasi in data 11 aprile 2019 col certificato di regolare esecuzione.

Sulla base degli aggiornamenti catastali le diverse unità immobiliari insistenti nella borgata di Marceddì del Comune di Terralba sono state pertanto classate con correlata attribuzione, sulla base della zona censuaria, della categoria catastale, della classe, della consistenza e superficie, delle rispettive rendite e conseguente pagamento - da parte della RAS ed in favore del Comune di Terralba - a decorrere dall'annualità 2013, dell'IMU e TASI gravanti su tutte le su menzionate unità immobiliari.

All'attualità risultano regolarmente accatastate **n. 301 unità immobiliari**.

In relazione al disposto di cui all'art. 13, comma 23 della Legge regionale 22 novembre 2021, n. 17, che così testualmente recita "E' autorizzata, per l'anno 2021, la spesa nel limite complessivo di euro 1.500.000 finalizzata all'erogazione di contributi a favore degli enti locali interessati al recupero del patrimonio pubblico di immobili della Società Bonifiche Sarde. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente in materia di agricoltura, definisce le modalità di attuazione (missione 16 - programma 01 - titolo 2) ed agli indirizzi dettati dalla Giunta regionale con proprie deliberazioni nn. 47/44 del 30 novembre 2021 e n. 35/93 del 22 novembre 2022, la Direzione generale Enti locali e finanze:

- dapprima richiese alla Società Bonifiche Sarde S.p.A. - al di fuori dell'iter procedimentale come delineatosi in forza della DGR 35/93 del 22 novembre 2022 ma in stretta correlazione e nel contesto delle attività preordinate alla chiusura delle operazioni di liquidazione - di avviare un confronto con la Direzione generale Enti locali e Finanze e con l'Ente Acque della Sardegna, per la definizione di tutte le azioni da porsi in essere per la regolarizzazione, tanto in termini di titolarità dei diritti dominicali, quanto sotto il profilo prettamente gestionale, sia del caso specifico richiamato che di altri casi nei quali potrebbe sussistere un interesse concreto e attuale della Regione Autonoma della Sardegna, o meglio, degli enti, società, agenzie, etc. facenti parte del "Sistema Regione" al loro mantenimento a motivo del loro esser funzionali al soddisfacimento del preordinato e superiore interesse pubblico. Preordinato e superiore interesse pubblico che costituirebbe presupposto necessario ma sufficiente all'iscrizione degli eventuali immobili nella consistenza patrimoniale della Regione Autonoma della Sardegna ed al loro successivo affidamento in gestione ai soggetti facenti parte appunto del "Sistema Regione" per l'espletamento delle rispettive funzioni d'istituto (note DG EELL prot. n. 1968 del 18 gennaio 2023 e prot. n. 7564 del 22 febbraio 2023);
- con successiva nota a firma del Direttore del Servizio demanio e patrimonio e autonomie locali di Nuoro e Oristano (prot. n. 18885 del 3 maggio 2023) venne trasmesso alla Società Bonifiche Sarde S.p.A. in liquidazione, un elenco di beni immobili (fabbricati) sui quali l'Amministrazione regionale ha esercitato, ed esercita di fatto, funzioni gestorie; 21 immobili ricadenti nella borgata di Marceddì



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANE E URBANISTICA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA

L'Assessore

che presentano, così come di seguito, la seguente intestazione catastale :“Regione Autonoma della Sardegna con sede in Cagliari – 80002870923 – proprietà superficiaria 1000/1000”; “Società Bonifiche Sarde con sede in Roma – 00042650952 – proprietà per l’area” - in relazione ai quali ne è stato richiesto il trasferimento alla RAS della proprietà dell’area al fine della loro fusione con la già acquisita proprietà superficiaria.

Su iniziativa e proposta dell’Assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica, la Giunta regionale con propria deliberazione n. 16//26 del 5 maggio 2021 ha disposto di autorizzare ai sensi dell’art. 3, comma 2, della legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35, l’alienazione, al prezzo simbolico di un euro al Comune di Terralba, delle aree catastalmente censite al NCT al foglio 33, mappale 1306 (ex mappali 787 – 789 e 791), iscritte nella consistenza patrimoniale regionale con allegato n. 122005600463.

Trattasi delle aree di sedime stradale - costituenti la viabilità della borgata di Marceddi, che non sono funzionalmente utilizzate per i servizi regionali ma, di contro, di sicuro interesse per il Comune di Terralba che, proprio per questa ragione, avuto riguardo alla loro oggettiva qualificazione fattuale, ha già proceduto alla loro infrastrutturazione con reti fognaria, idrica ed elettrica e sottoservizi complementari, ricomprendendole in un più ampio progetto di riqualificazione ambientale e paesaggistico teso alla loro valorizzazione nel contesto del generale ed armonico sviluppo del territorio comunale – che nelle more del loro trasferimento in proprietà al comune di Terralba sono state fatte oggetto di **verbale di anticipata consegna sottoscritto in data 9 agosto 2022.**

Sempre nell’ambito del contesto territoriale in parola e del progetto di cui si è detto innanzi, la Giunta regionale con propria deliberazione n. 2/54 del 18 gennaio 2024, ha autorizzato, tra gli altri, ai sensi dell’art. 3, comma 2, della legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35, l’alienazione, al prezzo simbolico di un euro, al Comune di Terralba delle aree (pineta e strade sterrate) distinte al N.C.T. al Foglio 33 particelle 300, 308, 755 e 873.

Fatto cenno alle azioni poste in essere dall’Assessorato degli Enti locali, Finanze e Urbanistica e, nello specifico, dalla Direzione generale degli Enti Locali e Finanze, ed aventi carattere dispositivo sull’ambito territoriale in cui ricade la borgata di Marceddi, relativamente a quanto oggetto della richiesta si osserva quanto segue:

1. detto che non parrebbero sussistere ragioni particolari che ostino al “perfezionamento del trasferimento del compendio immobiliare della borgata di Marceddi a favore del Comune di Terralba, così come previsto dall’articolo 3, comma 2 della legge regionale n. 35/1995 e sollecitato formalmente dal Sindaco di Terralba” va evidenziato che lo stesso è subordinato, (al di là del superamento delle criticità sotto il profilo urbanistico-edilizio oltreché paesaggistico – che hanno costituito oggetto di un proficuo e lungo confronto tra il comune di Terralba e la Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia - aventi comunque carattere dirimente), ad un’attenta valutazione dell’impatto e dei riflessi sotto il profilo economico-



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANE E URBANISTICA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA

L'Assessore

patrimoniale e di depauperamento del patrimonio immobiliare regionale che una cessione a prezzo simbolico di un euro (seppur per singola particella catastale) dell'intero compendio ai sensi della richiamata disposizione normativa potrebbe determinare.

Ciò a dire che in linea generale va considerato che, sebbene la valorizzazione economica della proprietà pubblica sia di per sé auspicabile per una gestione efficiente del patrimonio, la stessa non è da considerarsi quale "criterio assoluto" ma è temperato dal principio della funzione sociale della proprietà. Se è vero che "il comune è l'ente locale che rappresenta la propria comunità, ne cura gli interessi e ne promuove lo sviluppo" (art. 3, comma 2 del T.U. E.L.) e pertanto la cura degli interessi e la promozione dello sviluppo della comunità di riferimento possono (e devono) perseguirsi anche mediante l'uso migliore del patrimonio immobiliare" è altrettanto vero che la Regione Autonoma della Sardegna, quale Ente sovraordinato, deve operare nel rispetto dei principi costituzionali, della normativa nazionale e di derivazione eurounitaria nonché nel solco dello spirito di sussidiarietà e decentramento ai comuni nella gestione e valorizzazione del patrimonio pubblico regionale tracciato dall'invocato art. 3 comma 2 della Legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35 e ss.mm.ii.;

2. In merito al punto 2 dell'interrogazione, si richiama l'art. 133 della Legge regionale n. 9/2023 rubricato "**Valorizzazione degli immobili della borgata di pescatori di Marceddì**" che ha così disposto: *"Al fine del riordino e della valorizzazione degli immobili della borgata dei pescatori di Marceddì, oggetto a partire dagli anni 1950-1970 di edilizia spontanea su aree demaniali successivamente trasferite in proprietà alla Regione e devolute al suo patrimonio, la Regione predispone e propone al Comune di Terralba, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, un Programma integrato di riordino urbano di cui all'articolo 40 della legge regionale n. 8 del 2015. A seguito dell'approvazione dello stesso, l'Assessorato regionale competente in materia di patrimonio procede, nel rispetto della normativa vigente, all'avvio delle procedure di regolarizzazione dell'assetto occupativo degli immobili."*

Successivamente l'art. 133 è rientrato tra quelli fatti oggetto di impugnazione da parte del Consiglio dei Ministri (Delibera C.d.M. del 19 dicembre 2023) per profili di illegittimità costituzionale. Sull'argomento in parola la Corte Costituzionale con sentenza n. 142/2024 (**depositata in Cancelleria il 23 luglio 2024**) nel giudizio di legittimità costituzionale degli artt. 123,...Omissis... e 133 della Legge della Regione Sardegna 23 ottobre 2023, n. 9 (Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie), **ha dichiarato inammissibili** le questioni di legittimità costituzionale, tra gli altri dell'art. 133 della Legge regionale Sardegna n. 9 del 2023, promosse, in riferimento all'art. 117, terzo comma, Cost., dal Presidente del Consiglio dei Ministri con il ricorso sopra indicato.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANE E URBANISTICA
ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANISTICA

L'Assessore

Però in merito all'art.133 la Corte ha confermato che “....., *nella disposizione impugnata non vi è né alcuna deroga al sistema sanzionatorio previsto dal t.u. edilizia per gli immobili non sanabili, né il riconoscimento dei benefici volumetrici in favore degli immobili condonati. Quanto al primo aspetto, il richiamo alle «procedure di regolarizzazione dell'assetto occupativo degli immobili» è da intendersi come riferito alla stipula, «nel rispetto della normativa vigente», di contratti tra amministrazione proprietaria e occupanti, che legittimino questi ultimi alla detenzione dei beni regionali*”. Pertanto, la norma non consente alcuna sanatoria di immobili abusivi, i quali se non sanabili, saranno destinati ad essere demoliti, secondo l'ordinaria disciplina, né il programma integrato è uno strumento che può consentire di riaprire i termini del condono edilizio per gli immobili ricadenti nel compendio e che risultano privi di titolo edilizio. Preso atto di quanto sopra, della non applicabilità, per superare i problemi della sanatoria, del PIRU che, tra l'altro non potrebbe essere proposto e approvato in presenza di immobili non legittimi, negli incontri fatti con il Comune, i rappresentanti del compendio la DG enti locali e la DG urbanistica, si è condivisa l'ipotesi di lavoro di verificare se e in che modo sia possibile procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio approfondendo gli strumenti forniti anche dalla LR 35/1995.

In conclusione, per quanto riepilogato, si ritiene doversi proseguire nelle attività di collaborazione soprarichiamate e secondo quanto condiviso con il Comune, convocare a breve il tavolo tra i diversi soggetti Comune e Regione (nelle sue diverse articolazioni coinvolte nel tema) al fine di completare il quadro urbanistico edilizio-paesaggistico degli immobili insistenti nel compendio e il quadro degli immobili da trasferire e delineare procedure e cronoprogramma operativo delle diverse attività che ciascun soggetto dovrà porre in essere ai fini della alienazione e della regolarizzazione urbanistico edilizia degli immobili.

Cordiali saluti.

L'Assessore

Francesco Spanedda



Francesco
Spanedda
22.10.2025
17:27:48
GMT+00:00

POSTA CERTIFICATA: Prot. n. 0015237 del 23/10/2025 - Interrogazione n. 242/A sul mancato trasferimento del compendio immobiliare della borgata di Marceddì, a favore del Comune di Terralba, in attuazione dell'articolo 3, comma 2, della legge regionale n.35 del 1995 tuttora vigente. Risposta.

Mittente: presidenza@pec.regione.sardegna.it

Destinatari: presidenza17@pec.crsardegna.it; gruppopdi17@pec.crsardegna.it

Destinatari (CC): consiglioregionale@pec.crsardegna.it; web@consregsardegna.it; servizioassemblea@pec.crsardegna.it

Inviato il: 23/10/2025 11.41.45

Posizione: PEC istituzionale CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA/Posta in ingresso

Si trasmette in allegato la documentazione relativa al protocollo n. 0015237 del 23/10/2025.

Il protocollo ha il seguente oggetto:

Interrogazione n.242/A sul mancato trasferimento del compendio immobiliare della borgata di Marceddì, a favore del Comune di Terralba, in attuazione dell'articolo 3, comma 2, della legge regionale n.35 del 1995 tuttora vigente. Risposta.

In allegato al messaggio email è presente il seguente documento principale:
26100615.pdf

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

26100615.pdf ()

A600152262025.pdf ()

Segnatura.xml ()