

Il comune non può impedire ai condomini di chiudere con una sbarra un tratto stradale al servizio di diversi caseggiati se non dimostra che la strada è soggetta ad uso pubblico

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

Riferimenti normativi: artt. 1117c.c.

precedenti giurisprudenziali: T.A.R. Valle d'Aosta, Sez. 3, Sentenza n.12 del 15/3/16; T.A.R. Lazio Roma, Sez. 2, Sentenza n.188 del 12/2/15

La vicenda

Un gruppo di condomini residenti in un complesso costituito da diversi palazzi otteneva dal Comune l'autorizzazione ad installare **una sbarra all'inizio di una strada interna comune che collegava gli edifici condominiali.**

Successivamente, però, sul presupposto che la strada condominiale fosse soggetta ad uso pubblico, il provvedimento concesso veniva annullato con conseguente ordine di demolizione delle opere realizzate e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

I condomini decidevano di rivolgersi al Tar per contestare le decisioni del Comune; in particolare notavano che la strada (con tracciato ad "U") si sviluppava interamente all'interno della proprietà condominiale ed era al servizio esclusivo dei diversi fabbricati.

Inoltre evidenziavano come **non vi fossero esercizi commerciali o uffici pubblici;** di conseguenza consentiva di raggiungere i garage privati sottostanti gli stessi fabbricati ma non risultava suscettibile di utilizzazione diversa.

I condomini osservavano altresì che **tutte le spese relative alla strada (manutenzione e**

illuminazione) erano interamente sostenute dai condomini.

Infine notavano come nel provvedimento che attribuiva il nome alla via privata non fossero presenti elementi idonei a far sorgere il vincolo pubblico.

Il Comune si costituiva in giudizio per chiedere il rigetto del ricorso.

La questione

Quando è possibile affermare che una strada privata, di proprietà di un condominio o di un gruppo di condomini, sia gravata da una servitù di uso pubblico?

La soluzione

Il Tar ha dato ragione ai condomini mettendo in rilievo che, per poter ritenere sussistente su una strada privata una servitù di uso pubblico è necessario che essa sia costituita a favore del Comune.

Per arrivare a questo risultato - come sottolineano i giudici amministrativi - è necessaria una manifestazione di volontà espressa o tacita di destinazione della strada privata all'uso pubblico.

Secondo il Tar, però, **non è emerso nessun atto formale di costituzione della servitù ad uso pubblico** da parte del Comune che si è limitato ad assegnare il nome alla via privata, senza aggiungere affermazioni che potessero far pensare alla costituzione della servitù contestata.

Del resto, i giudici amministrativi hanno ritenuto che, nel corso degli anni successivi alla realizzazione del complesso immobiliare, si dovesse escludere un pubblico transito sulla strada di collegamento tra i caseggiati.

Quest'ultima, ad avviso dello stesso Tar, **è risultata utile solamente per i residenti e per i loro visitatori**, costringendo invece gli estranei ad un tragitto più lungo.

Le riflessioni conclusive

La conclusione a cui è pervenuto il Tar è pienamente condivisibile se si considera che nel corso del procedimento non è emerso alcun atto pubblico o privato da cui potesse ricavarsi la formale costituzione di una servitù ad uso pubblico.

Il Comune, però, avrebbe dovuto dimostrare che la strada era stata utilizzata in maniera indifferenziata da tutta la collettività dei consociati che ne beneficiano nell'interesse generale.

In particolare, per potersi affermare la destinazione pubblica della strada occorre la presenza di tre requisiti:

1. **la destinazione al servizio di una collettività indeterminata di cittadini** portatori di un interesse generale, inteso come utilizzo al transito da parte di una collettività indiscriminata di cittadini (Cons. Stato, IV, 15 giugno 2012, n. 3531)
2. **l'oggettiva idoneità a soddisfare le esigenze di interesse generale**, ad esempio mettendo in comunicazione due strade pubbliche o consentendo di raggiungere spazi pubblici non altrimenti accessibili
3. **un titolo valido** a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico, cioè un atto pubblico o privato (provvedimento amministrativo, convenzione fra proprietario ed amministrazione, testamento), un'usucapione ventennale, la protrazione dell'uso da tempo immemorabile.

Soprattutto in ambito condominiale, una servitù di uso pubblico può nascere anche con il comportamento dei condomini che mettono volontariamente e con carattere di continuità un bene condominiale a disposizione della collettività (**c.d. dicatio ad patriam**).

Tale fenomeno può riguardare cortili, vialetti, strade ma molto spesso portici condominiali che sono liberamente transitabili senza soluzione di continuità o per destinazione impressa dal costruttore che, con comportamento univoco, ha messo a disposizione il bene in virtù dell'impegno assunto con la pubblica amministrazione o per sua scelta, mantenuta nel corso del tempo dai condomini: in tale ultimo caso è inevitabile che nel corso del tempo venga a configurarsi una vera e propria servitù di uso pubblico.

Tale affermazione vale soprattutto se i condomini hanno garantito alla cittadinanza l'utilità sociale costituita dal libero passaggio sull'area, sulla quale non sono state mai apposte barriere o segnali volti ad impedire il libero passaggio, garantendo, nel concreto, da tempo lunghissimo e per fatto notorio, con continuità, il transito libero ed indiscriminato da parte della generalità dei cittadini.

Questa situazione ricorre certamente se la parte condominiale è un tratto viario cieco o un'area interclusa, caratteristiche che escludono che vi possa sorgere un uso stradale in favore di una collettività indeterminata.

Tale conclusione è incontestabile pure se il condominio può provare che il transito pedonale, in precedenza effettuato, è avvenuto per mera tolleranza o all'insaputa dei proprietari delle aree interessate,

e riguarda soggetti determinati, venuti in possesso delle chiavi delle serrature esistenti o, comunque, riguardo a strade destinate al servizio di un determinato edificio o complesso di edifici.

Allo stesso modo deve escludersi l'uso pubblico di un porticato condominiale, allorchando il passaggio venga esercitato nell'interesse di un gruppo limitato di soggetti, quali i proprietari di determinati immobili, in rapporto alla loro particolare ubicazione (Tar Piemonte 3 gennaio 2018, n.13).

Quanto sopra si verifica quando il porticato non è collegato alla viabilità pedonale (e, magari, esiste un marciapiede solo sul lato opposto della strada), con la conseguenza che il transito non può aver costituito, nel corso degli anni, un passaggio obbligato e un momento di necessario raccordo tra due diversi tratti di un percorso pedonale, ma può aver trovato giustificazione solo nell'esigenza di accedere al portone del caseggiato o ad eventuali esercizi commerciali.

Tuttavia la presenza di un marciapiede contiguo ad un porticato condominiale non vale, di per sé, ad escludere il diritto spettante alla generalità dei cittadini di utilizzare il portico stesso qualora questo sia di fatto adibito ad uso pubblico, posto che l'interesse della collettività dovrà inquadrarsi non tanto nel raggiungimento di un fondo dominante, quanto, piuttosto, nell'uso stesso del porticato (con i consequenziali vantaggi in termini di utilità quali il riparo da eventi meteorologici, uso di locali, accesso ai negozi ecc.).

In ogni caso, il condominio non può rivendicare la titolarità di un'area pertinenziale al caseggiato se, per disposizione dell'originario proprietario, è stata messa a disposizione della collettività e i condomini non sono in grado di provare, a supporto, di aver utilizzato l'area con esclusività, di averla pavimentata o di aver provveduto allo sgombero della neve.

In mancanza delle condizioni per il sorgere di una servitù pubblica, però, l'autorità comunale non può ostacolare l'iniziativa dei condomini, comprimendo il pieno godimento della proprietà privata e l'esercizio delle facoltà spettanti ai proprietari, tra le quali rientra il diritto di impedire a terzi di entrare nella proprietà.

Di conseguenza non può negare ad una collettività condominiale l'installazione di una sbarra destinata a regolare il traffico in entrata e in uscita di una strada privata utilizzata solo dai condomini.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/il-comune-non-puo-impedire-ai-condomini-di-chiudere-con-una-sbarra-un-tratto-stradale-al-servizio-di-diversi-caseggiati-se-non-dimostra-che-la-strada-e-soggetta-ad-uso-pubblico/>