



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI TREVISO

TERZA SEZIONE CIVILE

VERBALE D'UDIENZA

CON SENTENZA EX ART. 281 SEXIES CPC

nel procedimento iscritto al n° 976 del ruolo generale dell'anno 2010 e
promosso da

condomino Corte Franceschini – II stralcio

- attore -

con l'avv. Roberto Riscica

contro

comune di Castelfranco Veneto

- convenuto -

con l'avv. Primo Michielan

Oggi 11.11.15, davanti al **giudice** del tribunale di Treviso **dr. Lucio Munaro**, sono comparsi l'avv. Montalbano (in sostituzione dell'avv. Riscica) per l'attore e l'avv. Brotto (in sostituzione dell'avv. Michielan) per il convenuto, i quali nel quadro della discussione ex art. 281 sexies cpc richiamano le proprie deduzioni e conclusioni come precedentemente precisate a verbale.

- dr. Lucio Munaro -



Sentite le parti, il giudice si ritira in camera di consiglio per deliberare.

Successivamente, all'esito della camera di consiglio, il giudice pronuncia sentenza nelle forme ex art. 281 sexies cpc (*lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione*), in assenza delle parti (allontanatesi dall'aula d'udienza).

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il condominio attore – sito nel comune di Castelfranco Veneto, convenuto in giudizio – ha domandato in via principale la declaratoria di inesistenza, in capo all'amministrazione, di “*alcun diritto di natura reale o obbligatoria ... sulle parti comuni del condominio Corte Franceschini e, in particolare, su quelle destinate a parcheggio, a verde, a corte galleria e a portici?*”.

Il comune ha resistito alle pretese attoree, domandando in riconvenzione l'accertamento circa la costituzione di un diritto di uso pubblico con riguardo alle aree dell'attore.

Le pretese di quest'ultimo sono infondate, poiché l'amministrazione convenuta ha acquisito per c.d. *dicatio ad patriam* una servitù di uso pubblico sui beni attorei indicati in citazione – si tratta di “*aree comuni destinate a parcheggio, a verde, a corte galleria e a portici?*” (citazione, pag. 5) –.

Va chiarito anzitutto come l'attore stesso abbia esplicitamente riconosciuto, già nell'atto di citazione, “*l'attuale uso pubblico*” delle aree rivendicate ai sensi dell'art. 1117 cc. Esso dunque ha esercitato in via principale un'azione negatoria non già sul presupposto che difetti un uso pubblico in merito alle aree in gioco, sibbene perché “*l'attuale uso pubblico delle medesime ha origine unicamente nella tolleranza da parte del condominio*” (citazione, pag. 7). Pertanto, la circostanza



relativa all'uso della collettività costituisce un dato fattuale assunto a fondamento originario delle pretese attoree, e comunque risulta nitidamente avallata dalla c.t.u. – eseguita con precisione, rigore tecnico e coerenza logica, sicchè viene richiamata *per relationem* –; quest'ultima ha peraltro evidenziato come le aree interessate, nel 'centro storico' di Castelfranco Veneto, rivelino chiaramente l'attitudine a soddisfare i bisogni collettivi ad es. quanto a parcheggi e mobilità pedonale.

L'attore in citazione ha soggiunto che non è mai intervenuta la "*stipula dell'atto di costituzione del vincolo di destinazione di uso pubblico sulle aree in questione*" e che quando – a maggio '08 – il comune sollecitò la sottoscrizione dell' "*atto pubblico di costituzione del vincolo*", i condomini interessati "*hanno espresso il loro formale diniego alla sottoscrizione dell'atto*".

Nella comparsa di risposta il convenuto ha allegato che fin da dicembre '91 le aree sono di fatto assoggettate all'uso pubblico della collettività, che ad es. se ne è costantemente servita per il parcheggio delle auto e il transito pedonale; ha altresì rilevato come non gli fosse mai pervenuta una contestazione in merito a tale indifferenziata utilizzazione collettiva degli spazi in questione.

La controparte nella memoria c.d. di emendamento (art. 183.6 n. 1 cpc) – dunque la prima difesa successiva – non ha specificamente contestato l'attività assertiva riguardante la risalenza al '91, senza contestazioni del tipo indicato, dell'uso collettivo delle aree.

Va ricordato, al riguardo, come ogni volta che sia posto a carico di una delle parti (attore o convenuto) un onere di allegazione (e prova), l'altra ha l'onere di contestare il fatto allegato nella prima difesa utile, dovendo, in mancanza, ritenersi tale fatto pacifico e non più gravata la controparte del



relativo onere probatorio, senza che rilevi la natura di tale fatto; va quindi affermata la sussistenza di un onere, per la parte costituita, di contestare tempestivamente i fatti allegati dalla parte avversaria, che altrimenti è esonerata dal fornirne la prova (Cass. n. 5191/2008; Cass. n. 12636/2005).

Pertanto, già sul piano delle allegazioni deve ritenersi pacifico in causa che per almeno 17 anni – dal 1991 al 2008 – le aree di fatto sono state poste a disposizione della collettività anzitutto per il parcheggio dei veicoli e per il libero transito, senza il compimento di un qualche atto riferibile ai condomini, ovvero al condominio (quale centro di imputazione delle posizioni attive e passive nascenti dalla gestione delle cose comuni), e specificamente idoneo a contrastare lo stato di fatto continuativo nel tempo.

Ora, per comune interpretazione la c.d. *dicatio ad patriam*, quale modo di costituzione di una servitù di uso pubblico, consiste nel comportamento del proprietario che, se pur non intenzionalmente diretto a dar vita al diritto di uso pubblico, metta volontariamente, con carattere di continuità (non di precarietà e tolleranza), un proprio bene a disposizione della collettività, assoggettandolo al correlativo uso (per tutte, Cass. n. 12167/2002).

Le proporzioni temporali di tale stato di fatto sono logicamente incompatibili con la tolleranza invocata dall'attore, secondo cui i condomini avrebbero appunto tollerato solo in via precaria l'uso collettivo. Al contrario, l'accettazione di fatto di un uso pubblico a notevole impatto sociale – si tratta di una zona centrale di Castelfranco Veneto, a forte e costante intensità di frequentazione, come si evince agevolmente dagli accertamenti peritali –, addirittura per almeno 17 anni senza la formalizzazione di un dissenso idoneo a contrastare il progressivo perfezionamento della fattispecie di *dicatio ad patriam*,



confligge apertamente con la mancanza di volontà. Si tratta certo di volontà implicita, ma presuntivamente e univocamente esistente ex art. 2729 cc, proprio considerando l'amplissima estensione temporale, la forte rilevanza sociale dell'uso di aree 'centrali' nell'assetto urbanistico cittadino e la mancanza di contestazioni idonee.

Si consideri, per giunta, che l'attore – nei limiti processuali cit. in tema di non contestazione – non ha specificamente contestato l'allegazione del convenuto secondo cui gli atti di vendita delle singole unità immobiliari del condominio richiamano sia gli strumenti urbanistici inerenti alla previsione di uso pubblico, sia il regolamento condominiale che similmente dà conto dell'uso medesimo; ciò che dunque avvalorava l'effettività di una volontà (implicita ma) consapevole da parte dei condomini, che a fronte anche di previsioni scritte circa l'uso pubblico, non hanno interposto un'adeguata opposizione per molti anni – e proprio questa larghezza di tempi è logicamente incompatibile con la categoria della tolleranza, cui è invece immanente il dato della precarietà –.

Viene altresì rigettata la domanda – avanzata dall'attore ex art. 183.5 cpc in conseguenza delle eccezioni del convenuto – diretta alla declaratoria dell'obbligo del comune di provvedere alla manutenzione delle aree interessate; e ciò sul presupposto che ai sensi dell'art. 1030 cc il proprietario del fondo servente non è tenuto a compiere alcun atto per rendere possibile l'esercizio della servitù, e che ai sensi dell'art. 1069 cc le spese per le opere necessarie alla conservazione della servitù di regola vanno accollate al proprietario del fondo dominante.

Infatti, come ricordato dalla migliore dottrina, i diritti d'uso pubblico – e dunque (come nel caso di specie) gravanti su beni privati in funzione del



perseguimento di un pubblico interesse – non spettano a favore di un bene che possa definirsi fondo dominante, bensì a favore della collettività. In altre parole, non può logicamente parlarsi di fondo dominante con riguardo al soddisfacimento dei bisogni della collettività assicurato dall'uso degli immobili attorei, sicchè manca la tipica strutturazione e configurazione della servitù postulate da norme come gli art. 1030 e 1069 cc.

Quanto alla domanda attorea diretta all'accertamento “*che tutte le parti comuni ... sono oggetto di esclusiva comproprietà dei condomini*” – cfr. le conclusioni –, in verità deve rilevarsi che non vi sono specifiche contestazioni sull'assetto proprietario attoreo, ma soltanto sulla limitazione della proprietà in virtù di servitù di uso pubblico (che come tale limita le facoltà dominicali ma naturalmente non sposta l'assetto proprietario). Si tratta pertanto di domanda inammissibile per difetto di interesse ad agire (art. 100 cpc), poiché anzi la difesa del comune – che rivendica la servitù di uso pubblico – postula logicamente e giuridicamente la proprietà delle aree comuni in capo ai condomini.

Le spese seguono la soccombenza; il compenso professionale viene liquidato sulla scorta dei criteri fissati dal d.m. n. 55/2014, da applicarsi alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore (art. 28).

p.q.m.

Il giudice, definitivamente pronunciando

- dichiara inammissibile la domanda attorea in merito all'assetto proprietario;
- dichiara la sussistenza di servitù di uso pubblico (conformemente alle conclusioni attoree) sulle aree così individuate al catasto edilizio: *comune Castelfranco Veneto, sezione D, foglio 4, mapp. 225, sub 1, 2, 80, 81* (con rinvio per *relationem* alla c.t.u., pag. 15);



- rigetta le altre domande;
- condanna l'attore a rimborsare al convenuto le spese di lite, liquidate in € 118,40 per spese ~~o~~ € 7254,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge;
- pone definitivamente a carico dell'attore le spese di c.t.u.

Treviso, 11.11.2015

Il giudice

dr. Lucio Munaro



