

TERRITORIO

Nelle aree private a uso del pubblico dehor limitati

Liti frequenti tra privati, condomini e Comuni, per l'utilizzo di aree soggette a uso pubblico: di questa materia si occupa la magistratura ordinaria, secondo l'orientamento del [Tar del Veneto, espresso dalla sentenza n. 897/2017](#).

Spesso accade che, in sede di edificazione, il Comune ottenga dal costruttore una servitù di uso pubblico su un'area adiacente l'edificio. Se l'ente locale, in un momento successivo, affida in concessione l'area ad un privato, concedendogli ad esempio la possibilità di collocare sedie e tavolini, sorge un momento di contrasto con i privati che a suo tempo avevano concesso solo l'"uso pubblico" e non la "piena proprietà".

Il caso

Nel caso specifico deciso dal Tar, il Comune di Abano terme aveva concesso a un bar pasticceria l'autorizzazione a occupare un sottoportico su una piazza principale (circa 150 m²), incassando il relativo canone. Il condominio che prospettava sull'area si era opposto, osservando che sulla zona vi era solo una servitù perpetua di uso pubblico, concessa in sede di edificazione, servitù che non consentiva alcun "uso eccezionale" a vantaggio di specifiche attività commerciali. Se sull'area il Comune ha solo una "servitù di uso pubblico", rimangono al privato tutte le possibilità di utilizzazione diverse dal mero passaggio. Quindi da un lato il privato che è rimasto proprietario, non può impedire il libero passaggio altrui (cioè l'uso pubblico normale), ma d'altro lato il Comune non può autorizzare sull'area usi speciali (distese di pubblici esercizi, manufatti pubblicitari, edicole, palchi). Il diritto di proprietà, in altri termini, si scinde in più facoltà, e tra privato e pubblica amministrazione tali facoltà vanno ripartite riconoscendo al Comune l'uso pubblico (il transito e la sosta), mentre rimangono al privato tutti gli usi ulteriori. Tali usi ulteriori, peraltro, possono avvenire solo se non contrastano con l'uso pubblico, ad esempio sotto gli aspetti edilizi (volumi, distanze, tipologia delle pubblicità), ambientali e di tutela dei centri storici.

La decisione

Per orientarsi in questi problemi, occorre verificare se il Comune disponga delle aree a titolo di proprietà o quale beneficiario una servitù di uso pubblico: ambedue le situazioni devono risultare da un titolo, quali un rogito di trasferimento, oppure dalla generica "dicatio ad patriam" (chiara volontà del privato di consentire l'utilizzazione comune di un marciapiede, un accesso, uno slargo). Vi sarà invece solo una servitù di uso pubblico se vi sono segni visibili (targhette sul pavimento "proprietà privata") sull'area interessata. Più volte la Cassazione (158/1999, 6272/1979) ha costretto i Comuni a spostare edicole di giornali erroneamente autorizzate su aree soggette servitù di uso pubblico; con la diffusione delle distese e dei dehors di pubblici esercizi, sono prevedibili ulteriori controversie, ma queste, sottolinea il Tar Veneto, vanno decise dal Tribunale civile.

Fonte: Il Sole 24 Ore del 25/10/2017

Autore: Guglielmo Saporito