

## **LE STRADE DI PROPRIETÀ PRIVATA DESTINATE ALL'USO PUBBLICO:**

### **I. La servitù d'uso pubblico. II. La limitazione dei diritti del proprietario della strada ad uso pubblico.**

#### **I. La servitù d'uso pubblico.**

Le strade di proprietà privata possono essere destinate all'uso esclusivo dei proprietari oppure all'uso pubblico, cioè possono essere gravate da una servitù pubblica di passaggio.

Per potersi affermare la destinazione pubblica di una strada occorre la concomitante presenza di tre requisiti e, precisamente:

- la destinazione della strada al servizio di una collettività indeterminata di cittadini portatori di un interesse generale, inteso come utilizzo al transito da parte di una collettività indeterminata di cittadini *iure servitutis publicae*;
- l'oggettiva idoneità della strada a soddisfare esigenze di interesse generale, ad esempio mettendo in comunicazione due strade pubbliche o consentendo di raggiungere spazi pubblici non altrimenti accessibili;
- un titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico, che può essere costituito da un atto pubblico o privato (provvedimento amministrativo, convenzione fra proprietario ed amministrazione, testamento), l'intervenuta usucapione ventennale, la protrazione dell'uso da tempo immemorabile, la *dicatio ad patriam*, ossia il comportamento del proprietario che mette volontariamente e con carattere di continuità un proprio bene a disposizione della collettività.

Come evidenziato dalla consolidata giurisprudenza amministrativa, *"affinché il diritto di uso pubblico della strada possa ritenersi sussistente "occorre che il bene privato sia idoneo ed effettivamente destinato al servizio di una collettività indeterminata di soggetti considerati uti cives, ossia quali titolari di un pubblico interesse di carattere generale, e non uti singuli, ossia quali soggetti che si trovano in una posizione qualificata rispetto al bene gravato (Sez. V, 14 febbraio 2012 n. 728; in senso conforme: Sez. IV, 15 maggio 2012, n. 2760; Sez. V, 5 dicembre 2012, n. 6242, quest'ultima citata dall'appellante).*

*L'indirizzo ora citato è perfettamente conforme a quello della Cassazione, nel quale ha da ultimo ribadito che la servitù di uso pubblico è caratterizzata dall'utilizzazione da parte di una collettività indeterminata di persone del bene privato idoneo al soddisfacimento di un interesse della stessa (Sez. II, sentenza del 10 gennaio 2011, n. 333).*

*Caratteristiche indispensabili di questo diritto sono:*

- 1. il passaggio esercitato iure servitutis publicae, da una collettività di persone qualificate dall'appartenenza ad un gruppo territoriale;*

2. la concreta idoneità del bene a soddisfare esigenze di carattere generale, anche per il collegamento con la pubblica via;

3. un titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico, che può anche identificarsi nella protrazione dell'uso da tempo immemorabile" (1).

Ed ancora, "l'uso pubblico di una strada richiede la sussistenza di tre concorrenti elementi, costituiti: i) dall'esercizio del passaggio e del transito *jure servitutis publicae* da parte di una moltitudine indistinta di persone, qualificate dall'appartenenza ad un ambito territoriale; ii) dalla concreta idoneità della strada a soddisfare, anche per il collegamento con la via pubblica, le esigenze di carattere generale e pubblico; iii) da un titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico, il quale può identificarsi nella protrazione dell'uso da tempo immemorabile, ossia nel comportamento della collettività contrassegnato dalla convinzione di esercitare il diritto d'uso della strada ( *Cons. Stato sez. II 18 maggio 2020 n. 3158*)" (2).

Di converso, "deve escludersi l'uso pubblico quando il passaggio venga esercitato unicamente dai proprietari di determinati fondi in dipendenza della particolare ubicazione degli stessi, o da coloro che abbiano occasione di accedere ad essi per esigenze connesse alla loro privata utilizzazione (*Cass. Civ., II, 23 maggio 1995, n. 5637*), oppure, infine, rispetto a strade destinate al servizio di un determinato edificio o complesso di edifici (*Cass. civ., I, 22 giugno 1985, n. 3761*)" (3).

## **II. La limitazione dei diritti del proprietario della strada ad uso pubblico.**

Il proprietario della strada ad uso pubblico non può esercitare le facoltà concesse dall'art. 841 c.c.- il quale prescrive che «*il proprietario può chiudere in qualunque tempo il fondo*» - o, comunque, limitare o intralciare l'esercizio di una servitù di uso pubblico; ed infatti, "... *la giurisprudenza ha avuto modo di precisare che, qualora il bene sia gravato, come nel caso di specie, da una servitù di passaggio, l'esercizio del diritto non deve limitarne il contenuto (ex multis Cassazione civile sez. VI, 2 settembre 2019, n.21928). Senza contare che, per giurisprudenza altrettanto consolidata, «il diritto del proprietario di chiudere il fondo, previsto dall'art. 841 c.c., può essere limitato e conformato dalle norme urbanistiche allo scopo di tutelare interessi pubblici sovraordinati» (ex multis T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 4 marzo 2015, n. 362).*

Poiché, quindi, il Comune ha ragionevolmente ritenuto che non sussistessero valide ragioni di sicurezza per interdire il passaggio ai mezzi pesanti lungo la strada de qua, e siccome le facoltà concesse al proprietario dall'art. 841 c.c. non gli consentono certamente di limitare l'esercizio di una servitù di uso pubblico, il ricorso è infondato e deve essere respinto: l'Ente è pienamente legittimato – ove le sbarre fossero tuttora presenti – ad ordinare al ricorrente di demolirle, assumendo, in difetto di adempimento, le conseguenti iniziative di legge ..." (4).

- (1) T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. Terza, 11 marzo 2016, n. 507.
- (2) Cons. Stato, Sez. Seconda, 22 giugno 2022, n. 5126. V. anche Cons. Stato, Sez. Quinta, 8 gennaio 2021, n. 311.
- (3) Cons. Stato, Sez. Quinta, 14 febbraio 2012, n. **728**; v. **anche** Cass. civ., Sez. Seconda, 23 maggio 1995, n. 5637.
- (4) TAR Brescia, 25 luglio 2022, n. 734.