

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n°	667/2017
A carico di	Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l.
G.D.	Dott. Marco Genna
Curatore	Dott.ssa Lorena Di Cesare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO N. 16

**COMUNICAZIONI TRA IL COMUNE DI BORGIO VAL DI TARO ED IL CONDOMINIO
CENTRO COMMERCIALE VALTARO**

1.4 MAR 2011

STUDIO LEGALE

LA SPEZIA (19124) - V.LE ITALIA, 279 - TEL./FAX 0187 599596

PROT. 1421

Avv. Rugantino Marcantoni

COMUNE DI BORGIO VAL DI TARO

30 SET 2010

PROT. N. 5310

RACCOMANDATA A.R.

R 13718407638-2

La Spezia, lì 22.09.2010

Spett.le

Amministrazione Comunale di
Borgio Val di Taro (PR)

Piazza Manara, 6

43043 - Borgio Val di Taro (PR)

c.a. Sindaco

dott. Salvatorangelo Oppo

c.a. Ufficio Tecnico

ing. Ernesto Dellapina

c.a. Polizia Municipale

dott. Mauro Dodi

UT
SnoberOggetto: Area Centro Commerciale Valtaro, Via Primo Brindani

Formo la presente a nome e per conto del Condominio Centro Commerciale Valtaro, in persona del legale rappresentante dell'amministratore Mentina S.r.l. Marchini Alberto, sito in Borgio Val di Taro (PR) alla Via Primo Brindani, elettivamente domiciliato presso questo studio.

L'amministratore ed i condomini tutti hanno rilevato una situazione di pericolo nell'area parcheggi antistante il Centro Commerciale per cui si scrive, derivata dalla formazione di buche nel manto stradale; è intenzione del condominio veder ripristinata la superficie asfaltata *de quo* al fine precipuo di eliminare un pericolo per la circolazione dei veicoli nell'area; ciò detto, non essendo l'area predetta di proprietà del Condominio né di nessun condomino, avanziamo gentile istanza a Questa Amministrazione affinché indichi la spettanza della cura e manutenzione dell'area medesima.

Invero ci è stato riferito ufficiosamente da un condomino (rivoltosi alla stessa Amministrazione oggi interpellata) -e vorremmo dunque trovarne conferma- che l'area in questione sia "privata ad uso pubblico"; se così fosse il Condominio sarebbe impossibilitato ad intervenire in quanto la cura e la manutenzione risulterebbero di spettanza della Proprietà e/o della Locale Amministrazione, quantomeno relativamente all'eliminazione di pericoli alla circolazione.

In caso contrario, ovvero se la manutenzione dell'area spettasse a chi agli effetti pratici traesse maggior servizio (seppur indirettamente) dalla stessa, ossia il Condominio, parrebbe legittimo, giusto ed equo che lo stesso, previa autorizzazione dell'adita Amministrazione, potesse limitare l'accesso all'area a mezzi con massa inferiore alle 7,5 ton.; è stato accertato infatti che la frequentazione di questi mezzi "pesanti" sia la causa principale se non unica dei danneggiamenti alla superficie di cui si tratta.

In attesa di Vs. gradito riscontro, porgiamo Cordiali Saluti.

Avv. Rugantino Marcantoni





COMUNE DI BORGHO VAL DI TARO

MEDAGLIA D'ORO AL V. M.
PROVINCIA DI PARMA



P.zza P.V. Manara 6
43043 Borgo Val di Taro



Tel. 0525921711
P.I. 00440510345

SERVIZIO TERRITORIO

R.R.R.
Protocollo n° 5687

Borgo Val di Taro, li 16/10/2010

Egr.

MARCANTONI Avv. RUGANTINO
VIALE ITALIA 279
19124
LA SPEZIA - ITALIA

Spett.le
Amm. Leg.

MENTINA S.R.L.
CONDOMINIO
CENTRO COMMERCIALE VALTARO
VIALE BOTTEGO 3
43043 BORGHO VAL DI TARO
PARMA - ITALIA

OGGETTO: *Area Centro Commerciale Valtaro, Via Primo Brindani.
Richiesta n° 5319 del 30/09/2010*

Con la presente si intende porre riscontro all'istanza inoltrata da parte dell'Avv. Rugantino Marcantoni a nome e per conto del Condominio Centro Commerciale Valtaro in persona dell'Amministratore Mentina S.r.l., con raccomandata A.R. n° 13718407638-2 del 22/09/2010 (Ns. Prot. n° 5319 del 30/09/2010) per quanto di competenza di questo ufficio.

Nel merito si segnala che l'area oggetto dell'istanza non è di proprietà di questa Amministrazione, né in nessun modo nelle proprie disponibilità, pertanto la manutenzione della stessa per gli usi previsti non ricade in capo a questo Ente.

Si conferma, altresì che l'area in oggetto ha destinazione di parcheggio privato ad uso pubblico come da originaria Concessione Edilizia 217/1996 e successive varianti ed integrazioni, in base alle quali sono stati accertati e garantiti gli standard urbanistici previsti dalla normativa vigente in relazione alle attività da insediarsi, pertanto, si informa che la funzionalità dell'area per gli usi disciplinati dovrà sempre essere garantita come previsto nei titoli rilasciati.

Distinti Saluti.

Il Sindaco

Dott. *Salvatorangelo Oppo*

Il Responsabile del Settore Tecnico

Ing. *Ernesto Dellapina*

STUDIO LEGALE

LA SPEZIA (19124) - V. LE ITALIA, 279 - TEL./FAX 0187 599596

COMUNE DI BORGIO VAL DI TARO

3 MAR 2011

PROF. N. 1218

Avv. Rugantino Marcantoni

MAR 2011

Comune di
Borgio Val di Taro

La Spezia, li 16.02.2011

RACCOMANDATA A.R.

R 13718407624-6

U.T.
Salvo
P.M.

Spett.le

**Amministrazione Comunale di
Borgio Val di Taro (PR)**

Piazza Manara, 6

43043 – Borgio Val di Taro (PR)

c.a. Sindaco**dott. Salvatorangelo Oppo****c.a. Ufficio Tecnico****ing. Ernesto Dellapina****c.a. Polizia Municipale****dott. Mauro Dodi****Oggetto: Area Centro Commerciale Valtaro, Via Primo Brindani**

In risposta alla Vs. del 16.10.2010, formo la presente a nome e per conto del Condominio Centro Commerciale Valtaro, in persona del legale rappresentante dell'amministratore Mentina S.r.l. Marchini Alberto, sito in Borgio Val di Taro (PR) alla Via Primo Brindani, elettivamente domiciliato presso questo studio.

Come riferito nella mia precedente, l'amministratore ed i condomini tutti hanno rilevato una situazione di pericolo nell'area parcheggi antistante il Centro Commerciale per cui si scrive, derivata dalla formazione di buche nel manto stradale; è intenzione del condominio veder ripristinata la superficie asfaltata *de quo* al fine precipuo di eliminare un pericolo per la circolazione dei veicoli nell'area; ciò detto, non essendo l'area predetta di proprietà del Condominio nè di nessun condomino, non è condivisibile -come da Voi riferito- che *"la manutenzione della stessa (area) per gli usi previsti non ricade in capo a questo Ente"*.

Invero il "parcheggio ad uso pubblico" va giuridicamente classificato quale diritto reale parziario di uso pubblico su beni privati. La giurisprudenza, in diverse occasioni, si è pronunciata con riferimento ai requisiti che devono sussistere affinché possa dirsi costituito un tale diritto, i quali consistono nel *"Usò esercitato iure servitutis publicae da una collettività di persone qualificate dall'appartenenza ad una comunità territoriale; nella concreta idoneità dell'area a soddisfare esigenze di interesse generale; in un titolo valido ad affermare il diritto di uso pubblico"* [Tar Lombardia, Sent.1365 del 23/07/09 – Tar Puglia, sez. I°, Sent.48 del 09/01/08 – Tar Marche, sez. I°, Sent.1595 del 10/10/07].

I requisiti di cui sopra paiono sussistere con riferimento alla fattispecie in esame: si precisa, poi, quanto alla prima condizione che la giurisprudenza ha affermato che l'uso da parte di una collettività di persone sussiste anche nel caso di area il cui accesso avvenga, normalmente, da parte

STUDIO LEGALE

LA SPEZIA (19124) - V.LE ITALIA, 279 - TEL./FAX 0187 599596

Avv. Rugantino Marcantoni

di soggetti appartenenti ad una o più categorie specifiche, o da quelli che perseguono peculiari finalità, come i clienti di determinati negozi ad uso commerciale. Invero la Cassazione Civile, sez.III°, con Sent.17279 del 23/07/09, afferma che: *“La circostanza che accedano normalmente in luogo solo i soggetti appartenenti ad una o più categorie specifiche, o quelli che perseguono peculiari finalità, come i clienti di un supermercato, non consente di escludere che ci sia l’uso pubblico, volta che chiunque possa entrare a far parte di quella categoria o perseguire quelle finalità”*.

Quanto, invece, al titolo valido ad affermare l’esistenza di tale diritto, esso, come confermato dalla giurisprudenza [Tar Marche, sez.I°, Sent.1193 del 25/07/07], può consistere in un provvedimento amministrativo, come si crede nel caso in esame, in cui il titolo costitutivo del diritto è inserito nel nulla osta a suo tempo rilasciato dal Comune alla parte privata.

Attesa la natura di diritto reale parziario del parcheggio *de quo*, segue che allo stesso stesso si applicheranno le norme relative dettate dal codice civile.

In particolare, il diritto di uso è regolamentato dagli artt. 1021 e segg. dello stesso codice. Quanto alla ripartizione delle spese, l’art. 1025 c.c. fa riferimento alle sole “riparazioni ordinarie”. Conseguente che, per quelle “straordinarie”, deve applicarsi l’art. 1026 c.c. secondo cui le disposizioni relative all’usufrutto si applicano, in quanto compatibili, all’uso e all’abitazione. Quindi solo le spese per le riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario.

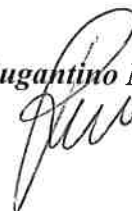
Certo l’eliminazione di buche dal manto stradale non rientra tra le “riparazioni straordinarie” che sono ben definite ed elencate (pur non tassativamente) all’art. 1005 c.c. e certo l’Amministrazione locale non può sottrarsi all’obbligo di prevenzione e/o eliminazione di pericoli presenti nel manto stradale aperto al pubblico. Nel caso in questione, dunque, l’Amministrazione Comunale adita pare debba farsi carico delle riparazioni richieste e della manutenzione ordinaria dell’area.

Il tutto pur senza seguire il più rigido principio scaturito dall’ANCI, che il 23/03/06, partendo dalla considerazione che il parcheggio ad uso pubblico, ancorchè di proprietà privata, sia qualificabile come pertinenza stradale, sosteneva che le relative spese di manutenzione anche straordinaria (art.14 C.d.S.) dovessero gravare sul Comune, proprietario della strada di cui il parcheggio -come nel caso di specie- costituisca pertinenza.

Da segnalare, infine, l’opportunità per Ente Pubblico di disciplinare pattiziamente con la parte privata ogni questione afferente la manutenzione dell’area in oggetto, al fine di dissipare qualsiasi dubbio possa insorgere circa la ripartizione delle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del parcheggio in riferimento.

In attesa di Vs. gradito riscontro, ben disposti al dialogo, anche eventualmente per stipulare patti e/o accordi in merito, porgiamo Cordiali Saluti.

Avv. Rugantino Marcantoni



Comune di Borgo Val di Taro



Palazzo Manara 6
C.A.P. 43043

Medaglia d'Oro al V.M.
Provincia di Parma

Tel. 0525 / 921701
Fax 0525 / 96218
P.Iva 00440510345

prot.1421

Avv. Rugantino Marcantoni
V.le Italia 279
19124 La Spezia

OGGETTO: Area di parcheggio del centro commerciale Valtaro In Via P. Brindani

In riferimento alla nota del 16.2. relativa all'oggetto e per le ragioni di seguito esposte, non può che confermarsi quanto indicato nella precedente lettera del Comune protocollo n. 5682, legata alla prima sollecitazione del 22.9.10 che, seppure sinteticamente, conteneva indicazioni tali da consentire di comprendere le ragioni dell'atteggiamento dell'Ente.

Di fronte alla recente, più estesa, esposizione delle ragioni sulle quali i condomini fondano le loro richieste è opportuno che il Comune circoscriva le proprie, di segno opposto, che sorreggono la riaffermazione di quanto già comunicato.

Circa l'inquadramento del diritto che si sarebbe costituito sull'area, per uso protratto, si trascura il fatto che la definizione della questione era contenuta negli atti di richiesta e nella concessione edilizia del 1996 che qualificava l'area come parcheggio privato, in parte ad uso pubblico legato ad attività commerciale, ossia come standard urbanistico legato alle destinazioni oggetto della concessione e necessari per ottenerla.

La conseguenza è che, nella fattispecie, l'uso pubblico protratto, non essendo un elemento atipico rispetto alla proprietà privata, ma una semplice conseguenza della descritta qualificazione, non può essere usata quale circostanza da cui desumere il formarsi di servitù pubblica indifferenziata (ossia a vantaggio della collettività tutta) come accade nel caso di aree di sedime stradale, cui quasi sempre si è riferita la giurisprudenza sul punto.

E la stessa sentenza Tar Marche 25.7.2007 n.1193, citata nella ultima Vostra nota, confermava che "in carenza di un precedente formale atto amministrativo preordinato nei modi di legge a costituire il diritto pubblico" (nel caso della pronuncia trattata di attraversamento di aree cortilizie), "è da valutare illegittimo il provvedimento" (nella fattispecie, di autorizzazione ad apporre cancelli con obbligo di apertura diurna) "in quanto elusivo del giusto procedimento di costituzione della servitù di uso pubblico".

Ma anche se si ammettesse l'esistenza di una servitù d'uso pubblico generalizzato, il Consiglio di Stato¹ ha statuito che <<Il "carattere" pubblico di una strada, o l'uso della stessa da parte del pubblico, non può originare l'obbligo del Comune di provvedere alla relativa manutenzione o

¹ Sez. V, 23 maggio 2005 n. 2584

trasformazione se non sia provata l'effettiva appartenenza all'ente.>> in quanto " l'ordinamento è informato, fin dalla legge 20 marzo 1865 n. 2248 (all. F) Legge sui lavori pubblici, al principio secondo il quale è obbligato il soggetto pubblico cui la strada appartiene, con la sola eccezione per le strade della costituzione del consorzio obbligatorio".

Circa l'ordinanza della Cassazione n.17279/09, che si è intesa quale sostegno alla possibilità di qualificare come pubblico anche l'uso di un'area privata utilizzata non da una collettività indifferenziata ma da parte di una serie più ristretta di persone (ad esempio i clienti di un supermercato), va sottolineato che essa riguardava il quesito specifico, risolto per ovvie ragioni in senso positivo, circa l'assoggettabilità della stessa alle regole "della legge sull'assicurazione obbligatoria della responsabilità civile, di cui alla L. n. 550 del 1969, la cui applicabilità presuppone, per l'appunto, l'apertura dell'area al traffico veicolare ad opera di un numero indeterminato di persone."

Infine anche la mancanza di ostacoli all'ingresso indifferenziato non è sufficiente a trasformare il fondo di proprietà privata in una parte del complesso sistema viario pubblico. ²

Circa l'apposizioni di limitazioni all'accesso per qualsiasi scopo (ad esempio ,ma non solo, dei mezzi pesanti) spetta alla proprietà decidere in merito, purché le limitazioni imposte non siano tali da sottrarre il bene all'uso tipico dello standard urbanistico cui corrisponde e a suo tempo conferito con la concessione edilizia.

Cordialità

Borgo Val di Taro 14 marzo 2011


IL SEGRETARIO (RESPONSABILE P.M.)
(Dott. Maurizio Calderone)



IL SINDACO
(Dott. Salvatore Angelo Oppo)



IL RESPONSABILE UTC
(Ing. Ernesto DeIapina)



² vedasi Corte di Cassazione, Sezione Prima Civile, Sentenza del 27 gennaio 2005 n. 1694 (in applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva qualificato strada di uso pubblico un'area privata contigua e allo stesso livello di una strada pubblica, non protetta da recinzioni, ripari o cartelli idonei ad impedire l'accesso a terzi)