

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale

Sezione Quarta

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 10227 del 2018, proposto dal Condominio Co., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Re. Pi. Bi., con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Il Comune di (omissis), in persona del Sindaco pro tempore, non costituito in giudizio;

per la riforma

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna Sezione Seconda n. 853/2018, che ha reso chiarimenti al commissario ad acta con particolare riguardo alla circostanza se il riferimento alle opere di urbanizzazione, contenuto nella sentenza 168/2017 e nella successiva sentenza 180/2018, debba essere inteso nel senso che tali sono soltanto quelle espressamente individuate nella convenzione urbanistica sottoscritta dalle parti il 18 gennaio 1975, ovvero se debbano rientrare fra le opere di urbanizzazione anche quelle originariamente individuate come private e mai fatte oggetto di cessione.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 13 giugno 2019 il Cons. Luca Monteferrante e udito l'avvocato Re. Pi. Bi.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. Con il presente appello il Condominio Co. ha chiesto la riforma della sentenza del T.a.r. per la Sardegna Sezione Seconda n. 853/2018. che ha reso chiarimenti in sede di ottemperanza sul ricorso del Comune condannato in sede di cognizione (con sentenza del T.a.r. per la Sardegna n. 168/2017) e, successivamente, in sede di ottemperanza (con sentenza del T.a.r. per la Sardegna n. 180/2018) ad assumere gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi alle opere di urbanizzazione presenti nel comparto disciplinato dalla convenzione urbanistica sottoscritta dalle parti il 18 gennaio 1975.

La richiesta di chiarimenti era del seguente tenore: "se il riferimento alle opere di urbanizzazione, contenuto nella sentenza 168/2017 e nella successiva sentenza 180/2018, debba essere inteso nel senso che tali sono soltanto quelle espressamente individuate nella convenzione urbanistica sottoscritta dalle parti il 18 gennaio 1975, ovvero se debbano rientrare fra le opere di urbanizzazione anche quelle originariamente individuate come private e mai fatte oggetto di cessione".

Con la sentenza appellata, il T.a.r. ha introdotto un profilo decisorio nuovo, affermando la natura pubblica di tutte le strade di comparto dove sono collocate le opere di urbanizzazione di adduzione idrica e di raccolta fognaria, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria è stata posta dal T.a.r. a carico del Comune; se infatti da un lato parrebbe avere escluso dal novero delle opere di urbanizzazione da cedere "la rete viaria non specificamente indicata nella cartografia allegata alla convenzione di lottizzazione", dall'altra ha ritenuto inaccettabile la tesi della conservazione delle strade in capo ai privati., rilevando che, poiché "Al di sotto delle strade per cui è causa sono state realizzate le reti idriche e fognarie del comparto", "Rischierebbe dunque di diventare estremamente complessa, anche in vista di una ottimale gestione del servizio e dell'attività di manutenzione delle opere, una dissociazione tra il diritto dominicale della strada e la proprietà dei sottoservizi, pacificamente acquisiti alla mano pubblica".

In questo modo anche le strade di accesso al condominio (vie dei (omissis)), attraversate dalla rete idrica e di raccolta fognaria, sono state assimilate integralmente al regime delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune.

Il Condominio contesta la natura pubblica delle strade affermata dal T.a.r. e chiede che la statuizione del T.a.r. sia modificata sul punto, nel senso di ritenere la natura pubblica - e di configurare il conseguente obbligo di manutenzione - delle sole opere di urbanizzazione indicate dalla convenzione di lottizzazione e, segnatamente, delle reti che attraversano le

strade private (vie dei (omissis)) poste a servizio del condominio il quale, tra l'altro, chiede di potervi mantenere le sbarre di accesso che il Comune ha intimato di rimuovere.

Alla camera di consiglio del 13 giugno 2019 la causa è stata trattenuta in decisione.

2. L'appello è fondato, in quanto le vie dei (omissis) non sono state indicate nella convenzione di lottizzazione, sottoscritta dalle parti il 18 gennaio 1975, tra quelle da cedere al Comune.

Tale circostanza è pacifica tra le parti ed è stata rilevata anche dal T.a.r., laddove afferma con la sentenza impugnata che "Invero, come emerge dalle tavole in atti, le strade di lottizzazione, ovvero quelle realizzate dai lottizzanti, cedute al Comune e da questo prese in carico, sono soltanto quelle previste dalla convenzione urbanistica. Le altre, invece, tra cui quella per cui è causa, non hanno mai costituito oggetto di cessione e sia il Comune sia gli stessi lottizzanti e aventi causa le hanno sempre considerate di natura privata".

Ed infatti, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, e, in particolare, per la rete stradale, all'art. 4, punto 1, "Comparti B e C" della convenzione veniva previsto che i lottizzanti realizzassero, collaudassero e cedessero al Comune la sola "rete stradale... riportata nella tavola 5 del piano di lottizzazione" che non ricomprende le predette vie, le quali sono strade di accesso al condominio, di uso privato, svolgendo la mera funzione di consentire agli abitanti del Condominio di raggiungere le proprie abitazioni.

Il fatto che siano attraversate dalla rete idrica e di raccolta fognaria - che la sentenza di cognizione ha previsto debbano essere prese in carico dal Comune per i relativi obblighi manutentivi ai sensi dell'art. 7 della convenzione di lottizzazione - non vale ad estendere l'obbligo di trasferimento a strade che sono private, ai sensi della convenzione di lottizzazione che disciplina la zona.

Tali strade private restano invece gravate da servitù pubblica per l'attraversamento delle condotte comunali relative alle opere di adduzione dell'acqua potabile e di raccolta fognaria cedute dai lottizzanti al Comune, ma da tale circostanza non può inferirsi anche la loro natura pubblica, che non ha fondamento legale o convenzionale.

Resta naturalmente ferma la possibilità, in presenza degli indici indicati dalla giurisprudenza, che su tali strade private possa essere ravvisata, o se del caso costituita, una servitù di uso pubblico anche per quanto concerne il transito, ma una tale questione non costituisce oggetto del presente giudizio.

Trattandosi di strade private, i relativi oneri manutentivi e gli obblighi di custodia saranno a carico dei proprietari privati, mentre le infrastrutture relative alle reti interrato saranno, quanto alla manutenzione ordinaria e straordinaria, a carico del Comune secondo quanto accertato dal T.a.r. Sardegna con sentenze n. 168/2017 e n. 180/2018.

I possibili problemi di carattere tecnico, evidenziati dal T.a.r., derivanti dalla dissociazione tra il diritto dominicale della strada e la proprietà dei sottoservizi, non possono incidere sulla relativa titolarità, come disciplinata dalla convenzione di lottizzazione.

3. In conclusione, al quesito posto dal Comune, occorre rispondere nel senso che il riferimento alle opere di urbanizzazione, contenuto nella sentenza 168/2017 e nella successiva sentenza 180/2018, va inteso nel senso che tali opere sono soltanto quelle espressamente individuate nella convenzione urbanistica sottoscritta dalle parti il 18 gennaio 1975, con esclusione delle opere originariamente individuate come private, mai fatte oggetto di cessione, quali le strade di accesso al condominio, i cui oneri di manutenzione saranno a carico dei condomini, ferma la possibilità di constatare - o di costituire, se del caso - una servitù di pubblico transito, in presenza delle condizioni di legge.

Le spese del presente grado possono essere interamente compensate, in ragione della peculiarità, in fatto, della fattispecie.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale  
Sezione Quarta, definitivamente pronunciando sull'appello n. 10227 del 2018, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, accoglie l'istanza di chiarimenti nei termini di cui in motivazione.

Compensa le spese del secondo grado.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 13 giugno 2019, con l'intervento dei magistrati:

Luigi Maruotti - Presidente

Luca Lamberti - Consigliere

Alessandro Verrico - Consigliere

Nicola D'Angelo - Consigliere

Luca Monteferrante - Consigliere, Estensore