

## STRADE VICINALI - DIVERSO PARERE

Inviato da: **Mario Cinà**

Data: Thu,05/05/2005 - 23:54

Il 21 e 22 aprile 2005 alcuni interventi sul Forum hanno interessato il frazionamento delle strade vicinali e la susseguente fusione con i terreni limitrofi dei frontisti.

La tesi largamente prevalente prevedeva frazionamenti ed accorpamenti senza la necessità di atti pubblici (chi vuole rilegga i pareri espressi dagli intervenuti).

Io la penso in modo diametralmente opposto e con questo intervento proverò a dimostrare la bontà della mia tesi.

Bene, iniziamo il ragionamento.

### I BENI PRIVATI

Mi pare che sia conosciuto da tutti il principio secondo il quale, nel Diritto italiano, la proprietà di un bene immobile si acquisisca mediante una espressione di volontà manifestata con la forma scritta: A e B sottoscrivono una carta nella quale A vende a B un immobile; tale scrittura vincola soltanto A e B e non il terzo, ad esempio C.

Questo modo di acquisto della proprietà è definito a titolo derivativo (deriva dal diritto di un precedente proprietario).

Tale proprietà diventa opponibile a terzi, e quindi a C, se la scrittura è trascritta nei registri di pubblicità immobiliare; in tal caso anche C è a conoscenza che il bene è passato da A a B ed è quindi cautelato (...in teoria...) nell'ipotesi che A volesse vendergli lo stesso bene che prima aveva venduto a B.

La legge prescrive che le scritture sono trascrivibili se obbediscono a certi canoni; tra questi canoni è compreso l'intervento del notaio o di qualunque pubblico ufficiale abilitato alla trascrizione (ad es. i segretari comunali per quanto attiene i beni di proprietà pubblica). Questo, in estrema sintesi, dice il Diritto italiano.

Se A vuole rinunciare ad un bene non è possibile che si limiti a dichiarare o scrivere che non è proprietario di un immobile, che si limiti a dichiarare o scrivere di non avere mai posseduto quel bene:

- occorre sempre un atto scritto e trascritto in Conservatoria, e quindi redatto secondo le forme canoniche, che dimostri il passaggio della proprietà.

Lo stesso accade per gli Enti territoriali.

Può un Comune limitarsi a dichiarare che quel bene non gli appartiene, che quel bene non gli è mai appartenuto, che quel bene da un certo momento in poi non gli appartiene più, che quel bene è da considerarsi di proprietà di B?:

- in quest'ultimo caso avremmo scoperto che il Comune assegna la proprietà..... mediante una semplice comunicazione magari indirizzata al catasto.

Ebbene, alla luce di quanto detto prima, se il Comune è diventato proprietario di un bene attraverso un atto pubblico, ossia a titolo derivativo (la proprietà deriva da un titolo), occorrerà un altro titolo per togliere il diritto della proprietà, non basta una qualsivoglia scrittura.

## I BENI PUBBLICI

Ma la proprietà, oltre che a titolo derivativo, si acquista anche in un altro modo, ossia a titolo originario (come ad esempio, l'usucapione) oppure ancora per legge.

Più che un acquisto si tratta di proprietà per definizione:

lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune sono proprietari di certi beni, i cosiddetti Beni Demaniali, perché lo dice la legge e precisamente il Codice Civile dall'art. 822 all'art. 831.

I Beni Demaniali Comunali (come le strade) sono elencati nell'art. c.c. n. 824.

Il bene Demaniale, in quanto bene Pubblico, non è usucapibile e non può essere venduto. Quando un bene perde l'attributo di Pubblico deve essere trasferito dal Demanio al Patrimonio.

In Catasto la ditta Demanio si chiama Demanio Pubblico dello Stato mentre la ditta Patrimonio si chiama Demanio dello Stato. Una volta che il bene è stato volturato al Demanio dello Stato, allora può essere venduto.

L'art. 829 c.c. recita che per quanto riguarda i beni dei comuni, il provvedimento che dichiara il passaggio dal Demanio pubblico al Patrimonio deve essere pubblicato nei modi stabiliti.

Quindi il Comune (al pari dello Stato) non può vendere un bene demaniale, può trasferirlo ai beni patrimoniali e poi venderlo.

Occorre quindi la cosiddetta sclassifica che è un procedimento amministrativo oggetto di pubblicazione.

Se il Comune è proprietario di un bene in forza di una legge, allora si deve applicare un'altra legge affinché il Comune non sia più titolare di diritti sul bene, non può bastare una semplice dichiarazione del Sindaco, una dichiarazione del Sindaco ha lo stesso peso di una legge?

## IL DEMANIO STRADALE COMUNALE

L'art. 4 della L. 9 aprile 1971, n. 167, contenente modifiche e integrazioni alla L. 12/2/1958 n. 126, stabilisce che "le strade di uso pubblico si distinguono in statali, di grande comunicazione e ordinarie, provinciali, comunali, vicinali e militari".

Taluni comuni classificano le strade vicinali in strade vicinali di uso pubblico ed in strade vicinali di uso privato (da taluno chiamate anche strade agrarie) ma è chiaro che qui per strade vicinali si intendono le strade vicinali di uso pubblico come indicato dall'art. 4 precitato.

## IL CATASTO

L'estratto del § 13 (5° c.v.) del D.M. 1° marzo 1949 (meglio noto come Istruzione XIV) recita:

“Nelle partita speciale Strade pubbliche si iscrive la superficie complessiva delle strade nazionali, provinciali, comunali e vicinali, delle piazze”.

Quindi le strade vicinali, per legge, fanno parte della partita speciale assieme a tutte le altre strade pubbliche ed insieme a queste concorrono a formare il Demanio stradale dello Stato, della Regione, della Province e dei Comuni.

Le strade vicinali, per il Catasto che applica il D.M. 1° marzo 1949, fanno quindi parte del Demanio Comunale.

## ALCUNE DOMANDE (RETORICHE)

E' possibile che lo Stato dichiari che un tratto di costa non sia suo, cioè che non appartiene più al Demanio, alla stessa stregua di un privato che dichiari che un terreno, a suo tempo acquistato, non è più suo?

Il terreno è pervenuto al privato per acquisto, la costa è pervenuta allo Stato per legge.

In entrambi i casi non se ne possono liberare con una semplice dichiarazione, o con una semplice autonoma dichiarazione scritta di un qualunque funzionario oppure del Ministro in persona.

Occorre seguire la Legge e la Legge dice un'altra cosa.

Una canaletta demaniale, soppressa e tombata, che cessa di fatto le sue funzioni di pubblica utilità, non può essere dichiarata vendibile da un qualunque funzionario dell'Agenzia del Demanio;

prima occorre il frazionamento (dalle Acque),

poi l'intestazione catastale al Demanio Pubblico dello Stato

poi la sclassifica,

poi la voltura in catasto, per mezzo dell'atto di sclassifica, al Demanio dello Stato,

poi la vendita a chicchessia e la conseguente voltura.

Questa è la procedura corretta perché è conforme alla Legge.

Un tratto di costa fluviale è stato creato a causa di eventi naturali.

I frontisti dichiarano che il terreno è diventato di loro proprietà a norma di codice civile (artt. 941 e 942).

Basta la perizia di un super ingegnere idraulico premio Nobel allegata all'istanza dei frontisti per l'intestazione?

Non occorre forse un decreto dell'Agenzia del Demanio?

(Per la cronaca, questi decreti, una volta, quando c'era l'Intendenza di Finanza, si chiamavano Decreti Intendentizi ed io ne ho visti più di qualcuno proprio su questa fattispecie).

La rappresentazione in mappa delle strade vicinali ha almeno vent'anni, per non parlare dall'impianto;

da sempre le strade vicinali fanno parte della partita delle strade pubbliche.

Rifaccio la stessa domanda di prima:

Basta la semplice dichiarazione del Comune, anche del Sindaco, che la tal strada vicinale non fa parte del Demanio comunale per consentire la voltura dalle strade ai frontisti?

Da quando l'elencazione della tal strada fra le strade vicinali costituisce titolo di proprietà dei frontisti?

Casomai è un titolo dichiarativo ma non costitutivo.

Abbiamo dimenticato come si acquisisce la proprietà in Italia?

Abbiamo dimenticato che siamo in conservazione e che le intestazioni mutano, o si creano, in base ad atti pubblici?

UN FATTO REALMENTE ACCADUTO (credetemi sulla parola)

Quanto adesso descritto è realmente accaduto presso un Ufficio provinciale del Territorio; le frasi virgolettate sono state estrapolate da comunicazioni ufficiali (forse io conosco quell'Ufficio...)

1. un professionista chiede all'Ufficio che il terreno occupato da una strada vicinale sia unito ai terreni dei frontisti;

2. allega all'istanza una dichiarazione del Sindaco (la mente) con la quale il rappresentante del popolo dichiara "L'inesistenza, la mancata manutenzione nonché l'assenza di pubblico transito di persone e cose, da oltre trent'anni della strada vicinale ....., censita al foglio .... del Comune di ....."

3. allega inoltre una attestazione del tecnico comunale (il braccio) il quale dopo accurato sopralluogo attesta che l'area in questione "non risulta asservita al pubblico transito di persone e cose, non risulta di proprietà comunale, non è una strada".

4. L'Ufficio del Territorio risponde così al Sindaco:

"In relazione a quanto richiesto con il foglio del ....., circa l'assegnazione ai rispettivi frontisti della Strada vicinale ....., si chiarisce che, a norma del § 13 dell'Istruzione XIV approvata con D.M. 1° marzo 1949, la superficie delle strade vicinali è compresa nelle Strade Pubbliche ovvero, nella fattispecie, al Demanio pubblico comunale.

Tanto premesso, ai fini dell'acquisizione ai frontisti, è necessario che il terreno di cui si tratta entri a far parte, attraverso la necessaria delibera, dei beni patrimoniali del Comune con la conseguente iscrizione nei registri catastali in testa al Comune di .....

Detto terreno potrà poi essere ceduto, nelle forme e nei modi stabiliti dall'Amministrazione comunale, ai richiedenti, mentre l'aggiornamento delle iscrizioni catastali (dal comune ai richiedenti) avverrà con la consueta presentazione della domanda di voltura corredata dal titolo pubblico con il quale si è operato il trasferimento."

COMMENTO

Il Sindaco non ha dato più seguito alla questione.

Rimango fermamente convinto che l'Ufficio abbia avuto pienamente ragione e tremo al

solo pensare al Catasto gestito dai Sindaci: se adesso qualcuno pensa che abbiamo toccato il fondo, ebbene non si scoraggi, domani inizieremo a scavare (con l'aiuto dei Sindaci)...

**Re: STRADE VICINALI - DIVERSO PARERE**

Inviato da: [pierino](#)

Data: Fri,06/05/2005 - 15:54

**Re: STRADE VICINALI - DIVERSO PARERE**

Inviato da: [Piercarlo](#)

Data: Fri,06/05/2005 - 19:33

non e' che si confonde l' USO con la PROPRIETA'?

E' chiaro che una strada comunale e' di PROPRIETA' del Comune e come tale cedibili solo coi passaggi indicati...

Se la strada e' solo gravata di USO pubblico ..vuol dire che la PROPRIETA' puo' essere di altri e cioe' di privati..

Si pensi al caso , abbastanza frequente, di aree (parcheggi, strade ecc ) che all' interno di PEC rimangono di proprieta' dei privati ma che vengono gravate di USO pubblico .

Anche se la manutenzione e' a carico del comune la prop resta dei privati e SOLO loro la possono vendere ..

Questa distinzione cioe' che non tutto cio' che e' di USo pubblico e' anche di PROPRIETA' "pubblica " (Demaniale) e' indirettamente provato da una spiacevole vicenda in cui e' incappato un collega/amico (un vecchio geometra di paese) in qualita' di sindaco ..orbene il sindaco (collega) aveva fatto portare alcuni autocarri di ghiaia su una strada VICINALE ( cosi' individuata in mappa) che NON compariva nell' elenco delle strade Comunali:

la parte politica avversa l' ha denunciato e ..il Tribunale l' ha condannato ..perche' NON poteva utilizzare risorse pubbliche ( la ghiaia pagata dal Comune ) su beni DI PROPRIETA'?

NON COMUANLE ( la strada Vicinale).

Quindi ..semplificando ..non tutte le strade vicinale sono di prop Comunale: se lo sono occorre la procedura di sdemanializzazione ...se sono di proprietà privata ..a mio avviso no

**STRADE VICINALI - DIVERSO PARERE**

Inviato da: [Riccardo Traversi](#)

Data: Tue,24/05/2005 - 09:32

L'Istruzione XVI (D.M. 01.03.1949) forse non è stata correttamente interpretata dagli Uffici del catasto.

Ritengo infatti che nella categoria "vicinali" da iscrivere alla P.S. Strade Pubbliche, dovesse essere intese unicamente le "vicinali" di proprietà pubblica e non certo le "vicinali" di uso pubblico (uti cives = servitù di uso pubblico usucapita) ne, tanto meno, le "vicinali" private anche nell'uso.

L'applicazione generalizzata di tale norma ha fatto sì che il Catasto (almeno a Roma) riporta numerosissime strade non particellate (demanializzate "d'Ufficio" da parte del Catasto). Il Comune, tuttavia, non ha iscritto queste strade nel proprio demanio (e non le mantiene!), poiché si è in carenza di atti di provenienza.

In sostanza il catasto (geometrico) non risulta probatorio neanche per quanto attiene il Demanio stradale!!! Essendoci promiscuità tra le strade demaniali per provenienza e quelle acquisite d'Ufficio.

Tale circostanza rende anche complessa l'individuazione dei proprietari effettivi e quindi, il Comune, volendo sanare tale situazione, non è in grado di promuovere atti di usucapione (anche della proprietà), di acquisto, di esproprio, di cessione gratuita, ecc.

Nel mio caso non si tratta di strade di campagna o periferiche, ma della viabilità interna a Quartieri di 80.000 abitanti con tutti i problemi che ne conseguono.

Dott. Agr. Riccardo Traversi  
Assessore Municipio Roma XV

### **STRADE VICINALI - DIVERSO PARERE**

Inviato da: **Mario Cinà**

Data: Tue,24/05/2005 - 23:09

Egregio Dottore,

il Catasto (è notorio) è fondato sulla federazione delle libere 103 repubbliche e pertanto quello che si fa in una provincia non vale per l'altra.

Questa è un'amara constatazione ma così è!

Pagato il dovuto pedaggio al risaputo, osservo che tutti i catastali dovremmo sapere (?) che il catasto censisce lo stato di fatto e non di diritto ovvero il possesso e non la proprietà.

Pertanto se il catasto vede uno spazio soggetto al libero transito, collegato con le strade, deve unirli alle strade proprio come suggerisce l'Istruzione prima citata.

Le dirò di più.

Se i proprietari volessero individuare con una particella la suddetta porzione, e legittimamente intestarsela, ebbene, il catasto non potrebbe accogliere la loro richiesta.

(Nel Catasto che frequento è successo più volte, l'Ufficio ha resistito e l'ha avuta vinta).

Il Catasto non è probatorio, non toglie e non dà la proprietà, si limita a censire il possesso ed il possesso di quello spazio è pubblico non dei proprietari.

(A proposito di probatorietà, ma l'iscrizione di una strada nei registri comunali costituisce la demanialità o si limita a dichiararla costituendo un semplice indizio?....).

L'iscrizione catastale non certifica che l'uso pubblico di quello spazio dura da più di dieci anni, dura da cento anni, non certifica che il bene è passato alla mano pubblica, che è stato usucapito al Demanio stradale comunale. Queste cose le decide il tribunale, lo sappiamo.

(Per quanto attiene agli immobili di cui non si conoscono i possessori, il § 30 dell'Istruzione XIV recita che gli immobili in questione debbano essere provvisoriamente intestati al Demanio dello Stato in base all'art. 7 del Testo Unico delle leggi sul nuovo Catasto approvato con regio-decreto 8 ottobre 1931, n. 1572.)

Ma con tutta questa tiritera cosa ho voluto dire?

Ho voluto dire che nella fattispecie il Catasto (è una mia convinzione) ha interpretato bene la norma di cui si parla ed io spero di avere contribuito ad arricchire il libero dibattito su questo Forum.

Mario Cinà

### **STRADE VICINALI - DIVERSO PARERE**

Inviato da: **Mario Cinà**

Data: Wed,25/05/2005 - 14:45

Provvedo ad accontentare il buon traversi ed incollo quanto mi e' pervenuto.  
per conto mio sono un tecnico del catasto (!) e non sono dotato di cultura giuridica.  
ai giuristi l'ardua sentenza!!!

### **STRADE VICINALI - DIVERSO PARERE**

Inviato da: **Riccardo Traversi**

Mi complimento per questo Forum (per chi lo ha inventato, chi lo gestisce e chi vi partecipa).

Chissà che con voi non riesca a risolvere qualche problema storico con cui la mia Amministrazione sembra ormai rassegnata a convivere.

Francamente le mie reminiscenze universitarie di estimo mi portavano a credere che alla Partita Speciale 5 fosse iscritto il demanio stradale pubblico e non generiche aree più o meno aperte al pubblico transito.

Credevo quindi che il catasto geometrico fosse almeno probatorio per le proprietà demaniali (che svizzero !!!).

Vadiamo quindi se potete aiutarmi su questo tema.

Alcuni sedimi stradali del Comune di Roma (nel mio Municipio alcune decine) sono cartografati come demaniali (non particellati e campiti in grigio) nei mappali aggiornati al 1875.

Tali sedimi non risultano inventariati nel demanio stradale del Comune in carenza di titolo di provenienza.

E' possibile che l'impianto originario del catasto (derivato da quello pontificio) abbia campito sedi stradali non demaniali essendo sui medesimi mappali campite in modo ben diverso (e particellate) le strade vicinali private e simili ?

Qualora l'informazione catastale storica dovesse rivelarsi attendibile, quale può essere l'Atto amministrativo con cui il Comune "d'imperio" può iscrivere detti sedimi nel proprio demanio stradale (stato di fatto = stato di diritto) ?

E' possibile l'usucapione per via amministrativa della proprietà del sedime stradale (posto che il possesso è già stato usucapito uti cives) ?

Al riguardo ci sono scuole di pensiero diverse: il Comune di Torino lo ha fatto sotto la responsabilità del Conservatore; il Comune di Roma sostiene che non si può fare (in punta di diritto l'usucapione è un Atto giurisdizionale e non amministrativo e deve essere dichiarata contro un soggetto più o meno resistente, soggetto che nei casi sopra indicati è totalmente e definitivamente ignoto).

Mi sembra assurdo (ma nel Bel Paese degli azzecagarbugli tutto è possibile) che strade di pubblico transito possano essere res nullius.

Cordialità

Dott. Agr. Riccardo Traversi  
Assessore Municipio Roma XV

P.S. non mi intendo di Forum telematici e non so se questa posta elettronica giungerà al Forum o solo al cortese Mario Cinà;  
il mio intendimento era  
quello di indirizzarla anche al Forum; se potete provvedere ... grazie.

## **STRADE VICINALI - DIVERSO PARERE**

Inviato da: **Leo Fanti**

Data: Mon,06/06/2005 - 15:38

Ho letto il forum riguardo alle Strade Vicinali, sono del parere che le stesse possono essere iscritte dal Comune al Demanio Pubblico, non soltanto con una dichiarazione del Sindaco ma

con una vera e propria delibera comunale.

Allegata alla deliberazione da parte del Comune, vi deve essere una relazione da parte di un tecnico di propria fiducia oppure da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune, nella quale è anche dichiarata la demanialità della strada.

Alla relazione, dovranno essere allegati anche prove testimoniali e rese davanti a pubblico ufficiale ( Vigili Municipali - Impiegato Comune- Segretario Comunale) dove è espressamente dichiarato il tempo e senza alcuna interruzione che è avvenuto il pubblico passaggio.

Qualora la strada allo stato attuale risulta non espropriata, ovvero insiste in aree private deve in ogni caso seguire il pagamento al privato della relativa indennità di esproprio.

L'indennità di esproprio è calcolata secondo il valore minimo catastale riguardo a terreni agricoli ed incolti, poiché oltre che servire la strada alla collettività serve e collega anche le aree dell'attuale proprietario dove insiste la strada, ovvero anche lui ricava in qualche modo un vantaggio affinché la strada, sia pure vicinale, diventi pubblica e quindi utilizzata non soltanto da lui ma dalla generalità degli aventi diritto.