APPROFONDIMENTO CIVILE

Sdemanializzazione tacita di bene comunale e usucapione di condomini

Data pubblicazione: 31/07/2024

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

La sentenza n. 17346 del 24 giugno 2024 della Suprema Corte chiarisce la possibilità di una sdemanializzazione tacita di un bene comunale, sottolineando le condizioni necessarie per la sua configurabilità. Il caso esaminato riguarda un Comune che aveva citato in giudizio un condominio e diversi condòmini per rivendicare la proprietà di alcuni manufatti (portici, terrazzi e cantine) costruiti su un terreno di proprietà demaniale. **Il contesto**: Il Comune sosteneva che i condòmini detenessero senza titolo questi manufatti, richiedendo quindi la loro restituzione o un indennizzo. Tuttavia, la Corte d'Appello aveva riformato la decisione di primo grado, riconoscendo che era avvenuta una sdemanializzazione tacita delle aree in questione, con la conseguente acquisizione delle stesse da parte dei privati per usucapione ventennale. **Il ricorso del Comune**: Il Comune, ricorrendo in Cassazione, sosteneva che una sdemanializzazione tacita potesse configurarsi solo in presenza di una prova certa della volontà dell'ente pubblico di dismettere il bene demaniale. Tale volontà doveva emergere da atti inequivoci che attestassero il venir meno dell'interesse pubblico legato alla demanialità del bene. Secondo il Comune, tale prova non era presente nei documenti relativi all'approvazione del piano particolareggiato, che prevedeva ancora un uso pubblico (transito pedonale) del piano calpestabile dei portici. **La decisione della Cassazione**: La Suprema Corte ha confermato la decisione della Corte d'Appello, stabilendo che la sdemanializzazione può effettivamente avvenire anche in modo tacito, senza le formalità previste dalla legge, purché ci siano atti e comportamenti della Pubblica Amministrazione che siano univocamente incompatibili con la volontà di mantenere la destinazione del bene all'uso pubblico. La Corte ha fatto riferimento alla

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

giurisprudenza delle Sezioni Unite (Cass. n. 7739/2020) che aveva già ammesso la possibilità di una sdemanializzazione tacita. **Conclusione**: La Cassazione ha rigettato il ricorso del Comune, ritenendo che i comportamenti dell'ente, come l'approvazione del piano particolareggiato e l'autorizzazione alla costruzione di strutture destinate all'uso esclusivo dei privati, fossero indicativi della volontà di dismettere il bene demaniale, configurando così una sdemanializzazione tacita.

A cura dell'avv. Fabrizio Valerio Bonanni Saraceno

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati