

29 ottobre 2021 14:11

Il Condominio. Passo carrabile, le sentenze in materia

di [Laura Cecchini](#)

Passo carrabile Le sentenze

La nozione di passo carrabile, meglio noto come passo carraio, è definita all'art.3, comma I, n.37) del Codice della Strada rubricato "Definizioni stradale e di traffico" quale <accesso ad un'area laterale idoneo allo stazionamento di uno o più veicoli>.

L'esigenza di ottenere l'autorizzazione alla apposizione del cartello di passo carrabile nasce dalla necessità ed occorrenza di poter uscire con veicoli dalla propria proprietà, senza alcun impedimento, in quanto viene imposto il divieto di sosta nell'area antistante corrispondente.

Invero, qualora sia parcheggiato un mezzo avanti ad un'area ove è apposto il cartello passo carrabile il titolare può chiedere la rimozione forzata dello stesso.

In sostanza, in presenza di un passo carrabile si verifica un'interruzione del marciapiede o, comunque una modifica del piano stradale, tale da agevolare l'accesso alla proprietà privata con l'uso di auto o altri mezzi a motore.

Autorizzazione e tassa

In via generale, e per meglio inquadrare la questione in esame, è utile ricordare che il rilascio della autorizzazione alla apposizione del cartello di passo carrabile è di competenza del Comune.

In proposito è chiaro il dettato dell'art. 22, comma III, del Codice della Strada laddove precisa che <I passi carrabili devono essere individuati con l'apposito segnale, previa autorizzazione dell'ente proprietario>.

Ogni Comune adotta, dunque, una propria disciplina per il rilascio e, altresì, per la tassa ad esso collegata.

La domanda per chiedere l'autorizzazione è possibile reperirla dal sito del proprio Comune o recandosi all'ufficio preposto e deve essere correlata alla indicazione dei dati anagrafici del richiedente e dell'identificativo dell'area per la quale la stessa viene avanzata.

Tra i requisiti per veder riconosciuta detta autorizzazione si evidenzia l'ampiezza della apertura, compresa tra i 2,5 ed i 4 metri, la visibilità della zona di accesso sulla strada pubblica, oltre alla distanza di 12 metri da curve ed intersezioni con altre strade.

All'esito positivo delle suddette verifiche potrà essere affisso il cartello "passo carrabile", ubicato in modo che sia perfettamente percettibile, sul quale dovrà essere riportato il nome e stemma del Comune, il numero della autorizzazione ed il segnale divieto di sosta.

Posto ciò, risultando il Comune l'ente designato al rilascio della autorizzazione, è opportuno rilevare come lo stesso abbia anche la facoltà di revoca qualora sia mutato lo stato dei luoghi per cui <Se viene modificata la viabilità di un'area privata rendendo di fatto impossibile la circolazione dei veicoli, il Comune è costretto a revocare l'eventuale concessione di passo carrabile rilasciata nella zona> (T.A.R. Genova, (Liguria) sez. II, 29/05/2017, n.473).

Parimenti, occorre sottolineare come, tra i requisiti per la concessione del passo carrabile, vi sia la collocazione dell'accesso alla proprietà su strada pubblica.

In proposito, non possiamo, quindi, ignorare come tale caratteristica investa il rilascio stesso della autorizzazione poiché è l'uso pubblico che contraddistingue la strada su cui si prospetta un passo carrabile privato che ne giustifica la richiesta.

Sul punto, il Consiglio di Stato (sez. V, 28/10/2015, n.4940), trattando sulla istanza di un utente il cui immobile era situato su una strada cosiddetta "privata", ovvero non ad uso pubblico, l'ha rigettata in quanto <per le sue caratteristiche, non inserita nell'elenco delle strade comunali e comunque non rientrando fra quelle naturalmente destinate ad uso pubblico, non essendo idonea a soddisfare le esigenze di un numero indeterminato di cittadini, ed essendo del tutto priva oltre l'accesso, di qualsiasi altro collegamento con la viabilità comunale del centro abitato, in quanto strada cieca, non ha diritto di ottenere dal comune la concessione per l'apertura di un passo carrabile in prossimità del proprio garage>.

Per quanto attiene al pagamento del canone annuale per l'avvenuta concessione del passo carrabile, essendo di esclusiva competenza dell'ente locale, non è predeterminato ma varia da Comune a Comune.

Posto ciò, il soggetto tenuto al pagamento del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Cosap), è sempre il titolare della concessione.

Detto tributo viene determinato tenendo conto della profondità dell'accesso su strada pubblica (di norma un metro) dell'area richiesta, della superficie di attività, ed è dovuto - appunto - in relazione alla occupazione di suolo pubblico considerato il divieto di sosta strettamente connesso al passo carrabile per la zona antistante.

A tal riguardo è confacente render noto che sono esentate dal pagamento del menzionato tributo locale le pubbliche amministrazioni ed i portatori di handicap.

Passo carrabile in condominio

In ambito condominiale la concessione del passo carrabile, investendo ed interessando l'utilizzo delle parti comuni, non può che essere subordinata alla espressa autorizzazione della assemblea.

I condomini saranno chiamati a manifestare la propria determinazione in merito e la delibera, per essere approvata, dovrà ottenere la maggioranza indicata in tema di innovazioni e, per l'effetto, un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136, comma V, Cod Civ. - art. 1120 Cod. Civ.).

Sotto tale profilo la Giurisprudenza di Legittimità ha riconosciuto che <Costituisce infatti abuso non consentito della cosa comune, anche quando non venga alterata la destinazione del bene comune, l'apertura, senza il consenso degli altri condomini, di un accesso carrabile allo spazio interno comune da un immobile limitrofo, estraneo al condominio e di proprietà esclusiva del singolo condomino, poiché in tal modo si costituisce in favore del bene estraneo alla comunione ed in pregiudizio degli altri condomini e della cosa comune, una servitù di passaggio carrabile, in violazione dell'art. 1102 c.c.(Cass. Civ. Sez. II, sent. 26/09/0288 n.24243)> (Cassazione civile sez. II, 09/10/2017, (ud. 08/06/2017, dep. 09/10/2017), n.23548).

Nel caso ricorre palesemente il principio dettato in materia di comunione e applicato anche al condomino, come esplicitato all'art. 1102 Cod. Civ., per cui <ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto>.

Sulla scorta di quanto sopra ed in rispondenza a tale pacifico principio i Giudici di Piazza Cavour, in una recente ordinanza (n.11870/2021), hanno affermato che <Il proprietario di vani terreni di un edificio in condominio non può, perciò, eseguire modificazioni della pavimentazione e dell'arredo del marciapiede condominiale in corrispondenza dell'accesso al proprio locale per consentirne l'attraversamento con autovetture, ove da tale utilizzazione della cosa comune risulti alterata la destinazione e sia impedito agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto (Cass. Sez. II, 18/02/1998 n.1708; Cass. 14/12/1994, n.10704, Cass. Sez. II, 17/07/1962, n.1899)>.

La modifica del marciapiede è atta, ergo, ad alterare la destinazione delle parti comuni che motiva la necessità di una delibera con la maggioranza prevista per le innovazioni.

Qualora sia assunta una delibera favorevole, il soggetto legittimato a presentare la domanda di l'autorizzazione per il rilascio del passo carrabile è l'amministratore del condominio.

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)