

Lottizzazione: la manutenzione della rete idrica e fognaria non spetta al condominio

21 Aprile 2017

Per il **Tar Sardegna** (sentenza n. 168 dell'8/3/2017) è illegittima la richiesta formulata da un Comune di condizionare il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di sbarre automatiche da posizionare all'ingresso della proprietà condominiale all'assunzione, da parte del condominio richiedente, degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti idrica e fognaria poste all'interno delle strade private.

Tali opere di urbanizzazione, infatti, come precisa il Tar Sardegna furono come previsto dalla originaria convenzione cedute gratuitamente al Comune conformemente peraltro alle disposizioni normative vigenti. Spetta perciò al Comune la gestione dei servizi pubblici connessi alle opere di urbanizzazione esistenti (servizio di viabilità, idrico, elettrico..) secondo quanto affermato anche in precedenti pronunce .

Il Tar Sardegna, riconfermando un principio già affermato, sottolinea che, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, *"l'acquisizione delle opere e delle relative aree è per il Comune obbligatoria quanto lo è la cessione delle stesse per la società lottizzante"*.

"Del resto la necessaria appartenenza alla mano pubblica delle opere di urbanizzazione (e delle aree su cui esse insistono), secondo il regime del patrimonio indisponibile (perché destinato a pubblico servizio, secondo lo schema di cui all'art.826, comma 3, del codice civile), è principio assolutamente consolidato in giurisprudenza (v. T.A.R. Calabria, Catanzaro, Sez. I, 3 maggio 2011, n. 606; conformi T.A.R. Puglia Bari, Sez. II, 1 luglio 2010, n. 2815; T.A.R. Sardegna, Sez. II, 19 febbraio 2010, n. 187 e Sez. II, 21 agosto 2009, n. 1464; TAR Venezia, sentenza n. 1373/2004; Consiglio Stato, Sez. V, 15 marzo 2001, n. 1514)".

"Proprio perché le opere di urbanizzazione sono funzionali allo svolgimento di pubblici servizi di primaria utilità (idrico, fognario, viabilità, elettrico...), dunque, la loro proprietà necessariamente dev'essere del Comune, il quale soltanto può garantire un accettabile e uniforme livello di qualità dei servizi in favore dei propri cittadini".

Sulla scorta di tali principi di diritto il Tar Sardegna ribadisce che la gestione di tali servizi deve essere garantita dall'ente locale con una gestione diretta ma anche mediante concessione, previa gara di appalto, a soggetti privati ma ovviamente, in quest'ultimo caso, con un appropriato disciplinare del servizio che, unitamente alla supervisione e controllo dell'ente concedente, assicuri una qualità delle prestazioni da rendere ai cittadini.

Allegato: sentenza Tar Sardegna 168/2017

[28297-Tar Sardegna168-2017.pdf](#)[Apri](#)