



Cala di Rosa Marina, li 17 ottobre 2021

prot. 1429 /GB

Oggetto: relazione su acquisti aree

La questione legata al preliminare di vendita autorizzato nell'assemblea del 3/2/2019 avente ad oggetto le porzioni immobiliari attualmente di proprietà della società Regina degli Olivi srl costituenti in via principale la viabilità interna, sono auterovolmente affrontate dal parere redatto dall'avv. Michele Denicolò al quale è necessario fare riferimento e del quale si chiede prendere preventiva conoscenza.

In particolare in questa sede si vuole cercare di rispondere con la massima trasparenza alle perplessità di alcuni consorziati in merito alla opportunità del predetto acquisto comunque deliberato validamente nella delibera assembleare citata.

Orbene sul punto è necessario precisare che nella convenzione del 1971 la società Regina degli Olivi si è impegnata a costruire nel termine dei 5 anni successivi:

- a) Scuola materna e giardino di infanzia;
- b) Edificio per uffici turistici;
- c) Luogo di Culto

Il successivo articolo 5 precisa che *“Le opere di cui al precedente articolo 3 ed ai punti a), b), e c), saranno a disposizione del pubblico, come pure a disposizione del pubblico saranno le opere di urbanizzazione secondaria realizzate (piscina e ristorante);*

e ancora l’articolo 6 prevede che “la società di impegna a sistemare una zona di terreno molto ampia; o più zone, nei pressi della SS 379 – lato mare -, parcheggio (o parcheggi) liberi a tutti e la cui realizzazione dovrà avvenire prima dell’inizio della stagione estiva del 1972. Da tale parcheggio (o da uno di essi, qualora le zone siano diverse) deve essere assicurato il libero accesso pedonale al mare.”

Infine l’art. 7 *“La società in tale modo viene esonerata da ogni onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria e, pertanto, con gli obblighi sopra indicati vengono esauriti tutti gli impegni a carico dei lottizzanti e degli aventi causa”*

Nella successiva convenzione del 1974 viene dato atto dell’avvenuto adempimento delle opere di cui alla convenzione del 1971 e si concede l’ampliamento della lottizzazione stessa in cambio della realizzazione di altre opere (elencate dettagliatamente nei punti 1, 2, 3).

Prima di proseguire e a scanso di ogni ulteriore equivoco occorre precisare che la strada ed il parcheggio realizzati e trasferiti al comune sono quelli collocati in prossimità di pilone 2 (oggi Lido Stella) compreso l’accesso a mare costituito da una passerella che consente l’accesso alla zona demaniale fino alla spiaggia.

Non vi è quindi un obbligo di trasferimento delle strade al Comune.

Il 18 novembre 1974 poi, viene depositato il regolamento temporaneo nel quale si legge all’art. 3:

“Sono di proprietà della Società, ma destinati allo uso e godimento di tutti gli aderenti proprietari degli immobili (società compresa):

a) Le strade ed i parcheggi del complesso, tracciate in giallo nella allegata planimetria;

b) *Le zone a verde, individuate nella planimetria nella parte colorata in verde.*

Sono di proprietà della Società e ad uso esclusivo dell'amministrazione le zone colorate in blu destinate ad insediamento alberghiero o abitativo residenziale e commerciale.

Sono di proprietà della società, ma ad uso pubblico le zone colorate in rosa, destinate ad attrezzature ricreative e sportive.

Sono di proprietà della società le strade ad uso pubblico pedonale-tracciate in rosso nella allegata planimetria – con transito di veicoli riservato alle necessità della Amministrazione per la gestione dell'insediamento alberghiero o abitativo-residenziale e commerciale.

Sono invece proprietà del Comune di Ostuni la strada di divisione con la lottizzazione Pilone ed il parcheggio a mare, indicati in marrone nell'allegata planimetria

A favore degli appezzamenti di proprietà di persone fisiche e giuridiche che pongono in essere questo regolamento e degli aderenti allo stesso, si costituiscono nelle zone indicate sopra ai paragrafi a) e b) le corrispondenti servitù reali rispettivamente di passaggio pedonale e per mezzi meccanici ed animali, di destinazioni d'uso.

Dette servitù si estingueranno allorchè sarà operante il Consorzio di cui appresso"

Occorre a questo punto specificare una fondamentale questione:

- sulle strade viene costituito un vincolo di destinazione d'uso non modificabile;
- quanto alle altre servitù, non solo di passaggio, invece, queste si sono estinte con la costituzione del consorzio.

Alcuni consorziati esprimono le loro perplessità ribadendo che uso e godimento delle strade sono stati acquistati con l'immobile. Ogni dubbio viene fugato dalle considerazioni che seguono e riferite alle differenze tra diritto di uso e diritto di proprietà.

Il diritto di uso è un diritto reale minore di godimento disciplinato dall' art. 1021 c.c. a mente del quale "chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa"

Il diritto di proprietà, invece, è un diritto reale che ha per contenuto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, disciplinato dall'art. 832 cc a mente del quale "Il

proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza stabiliti dall'ordinamento giuridico".

La differenza è generalmente nota a tutti, un antico brocardo latino così recita "*cuius est solum aius est usque ad sidera, usque ad inferos*" il brocardo spiega che chi è proprietario gode di una situazione assoluta di godimento¹.

La suggestione dell'espressione latina ci concede lo spazio per una osservazione tecnica:

mentre il diritto di godimento si limita alla destinazione d'uso citata, anche caratterizzata dalla servitù ora estinta (vale a dire la servitù di passaggio), il diritto di proprietà consente interventi ben differenti, si pensi a tutte le manutenzioni straordinarie, si pensi alle servitù di acquedotto, elettrodotta e, più genericamente riferite ad impianti non di proprietà del consorzio (Enel, Telecom ecc...) che dovrebbero essere di volta in volta concesse da un terzo proprietario e non dal consorzio stesso.

Il mero diritto di godimento, invece, riguarda il solo passaggio carraio e/o pedonale.

E' quindi evidente che acquisto e conseguente trasferimento di quei beni è atto che completa l'impianto giuridico disegnato nelle convenzioni, è atto dovuto (non potendosi pensare che Regina degli Olivi srl o i suoi eventuali aventi causa possano restare terzi proprietari di tali beni per tempo indefinito), la conclusione dell'operazione, peraltro, consentirà al consorzio di rendere piena e completa la gestione al servizio di tutti i consorziati. A titolo esemplificativo e solo per poter consentire una massima comprensione della circostanza è evidente che nel caso in cui sistemi di impianto al servizio del consorzio e dei consorziati dovessero essere concertati con singole amministrazioni pubbliche e/o partecipate (es: impianto acquedotto, impianto elettrico, impianto telefonico /Fibra ecc..) la eventuale convenzione e/o conferenza di servizi

1

usque ad sidera, usque ad inferos genera la suggestione della proprietà estesa alla colonna che si forma con la proiezione del bene verso l'alto e verso il basso, tale circostanza si traduce nel concetto di proprietà come diritto reale assoluto che può essere fatto valere nei confronti di chiunque ne abbia interesse e lo contrappone al diritto di uso che – invece – potrà essere fatto valere solo nei confronti di tutti i titolari di diritti reali contrapposti

dovrebbe passare dal titolare del diritto di proprietà e, nel caso in cui la titolarità non coincidesse con l'ente servito, la anomalia avrebbe riflessi imprevedibili e non prevenibili nella formazione della volontà del consorzio; aggiungerei – inoltre – che il passaggio è fondamentale per consentire la chiusura della lottizzazione, essendo un atto dovuto previsto e concordato nelle citate convenzioni.

Co.V.Ca

La Presidente

Avv.ta Giovanna Brunetti

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Brunetti', is written over the typed name 'Avv.ta Giovanna Brunetti'.

