

## **“COMITATO GHERZI LUSIGNANI”**

### **VIABILITA' E PARCHEGGI IN VIA GHERZI**

**AUDIZIONE DEL 22 DICEMBRE 2014 PRESSO LA \_\_\_ COMMISSIONE  
\_\_\_\_\_ DEL COMUNE DI GENOVA**

#### **PREMESSE**

Come sia stato accolto dai cittadini interessati l'intervento posto in essere nella via Gherzi mediante il quale, improvvisamente, tutte le aree fino ad oggi utilizzate a parcheggio libero dei residenti e del pubblico sono state delimitate e predisposte per essere destinate a parcheggi privati è attestato dalla costituzione del “Comitato Gherzi Lusignani” per la difesa dei diritti e degli interessi, dai numerosi articoli pubblicati sui quotidiani genovesi, interviste alle TV locali, spontanei rallentamenti della circolazione stradale e da un esposto presentato al Comune di Genova dal Comitato Gherzi Lusignani.

I cittadini qui presenti e/o rappresentati confidano in un'azione attiva dell'Amministrazione comunale al fine di correggere errori giuridici e di fatto illegittimamente attuati nella via Gherzi.

\*\*\* \*\*

**1.** L'operazione di cui alle premesse è dovuta all'iniziativa di una certa Società Immobiliare Sant'Elena, che esibendo un titolo di acquisto del 2008 e richiamando alcuni provvedimenti comunali, ed in particolare l'ordinanza n. 367/2014 del Comune di Genova concernente la regolamentazione di via Luigi Gherzi, ha preteso di inibire l'uso delle aree e la libera fruizione delle stesse, fino a diffidare i proprietari dei veicoli parcheggiati in Gherzi a rimuoverli immediatamente, ed ha manifestato l'intento di commercializzare le aree stesse.

In tal modo i residenti e i proprietari della via Gherzi si vedono inibiti nell'esercizio di un uso delle aree della via consolidato da decenni.

**2.** Come noto, l'attuale assetto urbanistico delle vie Gherzi e Lusignani deriva dalla realizzazione di una serie di interventi edilizi licenziati dal Comune di Genova negli anni sessanta del secolo scorso.

L'Amministrazione comunale assentì infatti una pluralità di titoli edificatori alla Società Edilizia Noce a condizione – tra l'altro – che questa dotasse i singoli edifici di un determinato numero di posti auto, analiticamente localizzati sul sedime dell'attuale via Gherzi.

Pertanto l'assetto di via Gherzi è stato delineato anche sulla base degli impegni assunti dalla Società costruttrice in ordine alla realizzazione di adeguati spazi di parcheggio attorno agli edifici, ove sia i residenti, sia altri cittadini, hanno pacificamente transitato e parcheggiato i veicoli per quasi cinquant'anni.

Pacifico ed indiscusso è infatti stato – si ripete: per quasi mezzo secolo – il diritto di qualsiasi cittadino di usare via Gherzi e di parcheggiarvi la propria vettura per accedere sia agli edifici ivi localizzati, sia a via Lusignani, raggiungibile *esclusivamente* tramite via Gherzi, sia infine agli esercizi commerciali presenti, che comprendono ad oggi l’Agenzia di Molassana della Banca Nazionale del Lavoro nonché la Farmacia Comunale n. 6, l’Ufficio Postale e che includevano in passato anche un asilo, una scuola un’ufficio periferico della ASL, ed infine proprio di fronte a Via Gherzi il Municipio.

Né la Società costruttrice, né le sue successive aventi causa hanno quindi mai rivendicato in tutto questo tempo la proprietà esclusiva della strada o dei parcheggi, lasciando così consolidare sull’area un possesso ultraventennale, pacifico e incontestato, da parte della cittadinanza.

**3.** In questa situazione è inaspettatamente intervenuta la Società Immobiliare Sant’Elena che ha recentemente preteso di intercludere i parcheggi alla precedente libera fruizione, al fine di commercializzarli.

Risulta al Comitato che dapprima il Comune abbia impedito l’iniziativa, affermando l’esistenza di un utilizzo pubblico della strada, ancorché privata, e negando il titolo edilizio richiesto dalla Società per delimitare i parcheggi.

Inspiegabilmente, tuttavia, il Comune avrebbe successivamente escluso l’esistenza di un vincolo pubblico su via Gherzi, offrendo in questo modo la possibilità alla Società di ritenersi – erroneamente – titolata a delimitare i parcheggi vietandone la libera fruizione. Fra l’altro la delimitazione è stata resa possibile a seguito di un provvedimento comunale, che con la giustificazione di dover asfaltare la strada, ha di fatto consegnato la strada alla Società.

I cittadini residenti e proprietari di abitazioni e negozi in via Gherzi e Lusignani, a fronte di questa estemporanea iniziativa della Società, si sono riuniti in Comitato per tutelare i propri diritti ed interessi legittimi consolidati in decenni di incontestato utilizzo della strada e dei relativi parcheggi.

Tuttavia il Comitato, pur riservandosi a seguito di un approfondimento della vicenda le più opportune iniziative – anche giurisdizionali – per contrastare il progetto della Società, ritiene in ogni caso opportuno segnalare in via collaborativa al Comune di Genova quantomeno le più evidenti incongruenze poste alla base delle determinazioni fino ad oggi assunte, al fine di consentire all’Amministrazione un riesame della situazione.

**4.** Risulta al Comitato che il Comune di Genova abbia negato l’esistenza di un vincolo di uso pubblico su via Gherzi in quanto la strada: **a)** consentirebbe l’accesso esclusivamente ad un’altra via privata, ovvero via Lusignani; **b)** non soddisferebbe esigenze di interesse generale perché, pur ospitando esercizi commerciali, non vi sarebbero edifici quali scuole, uffici pubblici, ecc.; **c)** non usufruirebbe di servizi pubblici quali illuminazione, spazzatura ecc.; **d)** non esisterebbe alcun atto, pubblico o privato, attestante l’esistenza del vincolo, ed anzi la delibera n. 2460/71 della Giunta comunale la classificherebbe “strada privata”.

Pertanto, con ordinanza n. 367/2014 il Comune di Genova ha abrogato l’ordinanza n. 894/82 – che disciplinava in precedenza la circolazione e la sosta in via Gherzi – riportando nell’atto il contenuto di una relazione della Direzione Mobilità e Traffico ove

sarebbe stata affermata la volontà di «*attivare il processo teso a rendere effettivamente privata la via Gherzi (...) previa abrogazione di tutti gli atti che confutano la primaria attestazione di "strada privata" perché questa viene "affermata con un atto amministrativo (la già citata Delibera di Giunta n° 2460 del 29 luglio 1971) che è fonte gerarchicamente sovra ordinata e, comunque, cronologicamente antecedente*».

**5.** Con un esposto inviato in data 5.12.2014 presso gli uffici comunali competenti, il Comitato Gherzi Lusignani ha voluto rimarcare che le suddette considerazioni sono errate sia in punto di fatto, sia di diritto.

E così:

**«5.1** In primo luogo, e quale premessa generale necessaria per inquadrare correttamente la vicenda, si deve evidenziare che la giurisprudenza riconosce pacificamente che una strada privata venga gravata da un vincolo di uso pubblico qualora una collettività indeterminata la utilizzi per il tempo sufficiente alla maturazione dell'usucapione.

Nel caso di specie è incontestato che tale pubblico uso è avvenuto da parte sia dei residenti di via Gherzi e Lusignani per recarsi nelle proprie abitazioni, sia di tutti gli altri cittadini che per cinquant'anni hanno transitato e parcheggiato in via Gherzi anche per accedere agli esercizi commerciali ivi situati, all'asilo, alla farmacia comunale ed alla banca, al pari di qualsiasi altra pubblica via della città.

Pertanto è indiscutibile che su via Gherzi si sia consolidato, quantomeno dagli anni ottanta del secolo scorso, un vincolo di uso pubblico, e nessuna considerazione giuridica di segno opposto può mutare tale stato di fatto.

**5.2** Ciò premesso, si deve comunque negare la validità delle argomentazioni sostenute dal Comune per escludere l'esistenza del vincolo.

**5.2.1** Sotto un primo profilo, il fatto che via Gherzi consenta unicamente l'accesso ad un'altra via privata e "cieca", ovvero via Lusignani, è circostanza inesatta e comunque inidonea a escludere l'esistenza di una servitù pubblica.

In primo luogo infatti, grazie alla sua conformazione, via Gherzi consente di uscire da via Molassana, percorrere un tratto ad essa parallelo, ove sono situati vari esercizi commerciali nonché la filiale della banca e la farmacia, e reimmettersi nella stessa via Molassana. Quindi non è vero che via Gherzi consente unicamente di accedere a via Lusignani.

In ogni caso è evidente che l'affermazione dianzi riportata al punto 3 a) deve essere rovesciata: non è che via Gherzi, permettendo solo di accedere a via Lusignani non possa per ciò essere gravata da servitù pubblica; al contrario via Gherzi rappresenta l'unico tramite per accedere da via Lusignani alla pubblica via, ed anche per questa ragione deve essere considerata soggetta a pubblica servitù.

**5.2.2** Sotto un secondo profilo non è corretto affermare che in via Gherzi non vi siano edifici di interesse generale quali scuole, uffici pubblici, i quali soli consentirebbero la configurabilità di un vincolo d'uso pubblico.

Innanzitutto, come più volte ricordato, in via Gherzi in passato è stato presente un asilo, una scuola, la ASL e nelle immediate vicinanze il Municipio e comunque a tutt'oggi non vi sono solo negozi, ma anche la filiale di una banca, l'Ufficio postale e la Farmacia Comunale n. 6 che, appartenendo ad una Pubblica Amministrazione e

svolgendo un indubbio servizio pubblico, rientra all'evidenza nel novero degli "edifici di interesse generale".

Ricordiamo inoltre che Via Gherzi è l'unica area di pubblico parcheggio nelle immediate vicinanze dell'Istituto Comprensivo di Molassana in Via San felice, da cui si accede tramite salita Giò Maria Cotella. Come ben sapete in questo Istituto vi sono grossi problemi di sicurezza stradale durante le ore di entrata ed uscita degli alunni, in quanto non essendoci spazi idonei per la sosta delle auto, queste creano un indubbio intralcio per la circolazione stradale e pericolo per i pedoni, in quanto non è presente un marciapiede per tutto il percorso stradale. Quindi quest'area svolgeva quindi un indubbio servizio di pubblica utilità.

In ogni caso si deve negare che solo la localizzazione di edifici quali scuole, chiese o uffici pubblici in una via privata consenta la formazione di un vincolo pubblicistico: la giurisprudenza ha infatti chiarito che quel che conta è che la strada sia oggettivamente idonea all'attuazione di un pubblico interesse, riconoscendo esemplificativamente la ricorrenza di tale requisito in presenza di edifici quali quelli richiamati. Pertanto la presenza di uffici pubblici o luoghi di culto è solo uno dei possibili casi in cui si può concretamente riscontrare un interesse generale tale da implicare la formazione del vincolo.

Nel caso di specie, per le ragioni dianzi evidenziate, via Gherzi è oggettivamente idonea a soddisfare un interesse pubblico, che si è consolidato per il protrarsi di un uso collettivo per lunghissimo tempo.

**5.2.3** È inoltre errata anche l'affermazione secondo la quale la strada non usufruirebbe di servizi pubblici quali illuminazione, pulizia o passaggio di mezzi del trasporto pubblico locale.

Infatti in via Lusignani sono collocati cassonetti dell'immondizia per vuotare i quali i mezzi dell'AMIU devono necessariamente passare attraverso via Gherzi. È quindi evidente che mezzi comunali transitano quotidianamente in via Gherzi per espletare il loro servizio pubblico.

**5.2.4** Ma è soprattutto l'ultima affermazione, per cui l'incontestata natura privata della strada e la mancanza di provvedimenti attestanti il vincolo pubblico, comunque recessivi a fronte della delibera di Giunta n. 2460/71, ne escluderebbero per ciò solo l'esistenza, ad essere inconferente e contraddittoria.

In primo luogo, il fatto che la strada sia privata è – ovviamente – condizione necessaria affinché maturi l'usucapione, né dovrebbe stupire che l'uso pubblico non sia "attestato" da provvedimenti amministrativi visto che in quasi cinquant'anni di pacifico utilizzo nessuno, fino ad oggi, aveva pensato di intercludere il passaggio o anche solo il parcheggio su via Gherzi, stante l'implausibilità della pretesa.

In secondo luogo, l'Amministrazione non può da un lato affermare l'inesistenza di atti attestanti il vincolo pubblico e contemporaneamente affermare la necessità di "abrogare" tutti gli atti che invece confutano la natura privata della strada in virtù di un criterio gerarchico e temporale per cui tali provvedimenti recederebbero a fronte della delibera di Giunta.

È infatti palese, e non si comprende realmente come l'Amministrazione possa essere incorsa in un simile errore, che tale asserzione è intrinsecamente contraddittoria oltre che infondata, e vizia per ciò solo irrimediabilmente la determinazione amministrativa, lasciando purtroppo anche adito a molti dubbi sulla correttezza del procedimento che

ha infine consentito alla Società Immobiliare Sant'Elena di attivare quest'operazione meramente speculativa.

In terzo luogo, l'affermazione della natura privata della strada non solo non implica l'individuazione della titolarità del relativo diritto, ma soprattutto non esclude che, oltre al diritto dominicale, il bene sia comunque gravato da un ulteriore diritto reale consolidatosi a favore di soggetti diversi dal proprietario.

Nel caso in esame la Società Immobiliare Sant'Elena ha acquistato solo nel 2008 l'area in cui è situata via Gherzi, subentrando così in un assetto fattuale e giuridico oramai consolidato. Non è quindi ammissibile che detta Società rivendichi la proprietà esclusiva dell'area sulla base di un negozio giuridico stipulato vent'anni dopo l'intervenuta usucapione della servitù pubblica a favore della collettività, e che il Comune di Genova riconosca la legittimità di tale intenzione.

Quindi il fatto che una delibera della Giunta comunale abbia affermato nel 1971 la natura privata della strada in esame non è circostanza idonea a negare l'intervenuta usucapione della servitù di pubblico passaggio, anche a prescindere dal valore meramente dichiarativo – e non costitutivo – che notoriamente possiedono simili pronunce.»

6. E' forse il caso rammentare che l'uso pubblico di un bene prescinde dalla volontà dell'ente pubblico esponenziale della collettività.

In questo senso, è ininfluente la valutazione dell'Amministrazione circa l'opportunità di riconoscere il carattere pubblico all'utilizzazione di un bene e di assumere le iniziative regolatorie o manutentive che ne derivano.

La circostanza che la collettività abbia utilizzato il bene con modalità idonee a consolidare sul medesimo un «uso pubblico», fa sì che il bene sia vincolato a quell'uso. A questo punto, il Comune, quale ente territoriale esponenziale della comunità che esercita l'uso, è tenuto a tutelarlo per conto della collettività, essendo quell'uso pubblico equiparabile ad un bene demaniale soggetto ad uso generale collettivo.

7. In ogni caso, quand'anche si volesse ignorare l'esistenza di una servitù pubblica su via Gherzi, non sarebbe comunque ammissibile la pretesa della Società di intercludere gli spazi per parcheggi al fine di commercializzarli.

Come si è ricordato, il Comune di Genova condizionò esplicitamente il rilascio dei titoli edilizi per realizzare i caseggiati di via Gherzi all'impegno da parte della Società costruttrice di realizzare parcheggi a servizio degli alloggi costruiti. La Società localizzò detti parcheggi nello stesso sedime che oggi l'Immobiliare Sant'Elena pretenderebbe di intercludere. Detti parcheggi, costituendo condizione di legittimità per la costruzione degli edifici ai quali sono asserviti, sono quindi indissolubilmente legati ai rispettivi alloggi, e tale legame non può essere sciolto neanche dall'eventuale cambio di titolarità del relativo diritto di proprietà.

In altri termini, la Società Immobiliare Sant'Elena è subentrata nel diritto che in origine apparteneva alla Società costruttrice e che pertanto risulta conformato negli stessi termini ed alle medesime condizioni con cui avrebbe potuto esercitarlo l'originaria proprietaria.

È allora evidente che la Società costruttrice non avrebbe potuto pretendere di utilizzare "due volte" lo stesso sedime, dapprima vincolandolo quale spazio di

parcheggio degli alloggi da realizzare e successivamente rivendendolo come un bene libero dal rapporto con gli alloggi medesimi, a pena di svuotare di significato la condizione espressamente imposta dal Comune di Genova per edificare i caseggiati.

La stessa limitazione deve quindi riconoscersi in capo alla Società Immobiliare Sant'Elena, avente causa della Società costruttrice.

**8.** In definitiva, la Società Immobiliare Sant'Elena non può disporre del terreno acquistato nel 2008 come se fosse un bene libero da vincoli e pesi derivanti sia dai titoli edilizi rilasciati in allora dal Comune di Genova, sia dal possesso ultraventennale di fatto esercitato dalla collettività. E si confida che l'Amministrazione comunale, alla luce di queste considerazioni, non intenda avallare un'iniziativa speculativa antiggiuridica e lesiva dei diritti ed interessi legittimi sia dei residenti in via Gherzi e Lusignani, sia dell'intera collettività cittadina.


§§§ §§§ §§§

In estrema sintesi, gli esponenti, nella loro indicata qualità, insistono affinché l'Amministrazione comunale rivaluti le determinazioni adottate sotto il profilo sia dell'esistenza di una servitù di uso pubblico su via Gherzi, sia dell'illegittimità dell'interclusione dei parcheggi, procedendo a revocare e/o annullare l'ordinanza n. 367/2014 nonché i titoli edilizi nel frattempo eventualmente rilasciati alla Società Immobiliare Sant'Elena per consentire la delimitazione e commercializzazione dei parcheggi medesimi, riservandosi, in difetto, di adire tutte le sedi giurisdizionali competenti a tutela dei loro diritti ed interessi così ingiustamente lesi.

\*

Con osservanza.

Genova, 22 dicembre 2014

Alberto Bruno  
  
Giacomo Cafasso

\* comunque si chiede l'accesso in loco  
della Commissione Territoriale

loco 